QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' Nhar l-Hamis 12 ta' April, 2018

Rikors Numru : 560/2017JPG

Kawza Numru : 18

APS Bank Ltd

VS

C&M Contractors Ltd u b'digriet tat-8 ta' Novembru, 2017 gie kjamat in kawza id-Direttur Qrati Civili u Tribunali

Il-Qorti ,

Rat ir-rikors tal-Perit Gudizzjarju Tekniku Marielouise Caruana Galea datat l-1 ta' Gunju 2017 a fol 1 et seqq li jaqra hekk:

1) Illi hija nhatret espert tekniku biex thejji valutazzjoni ta' erba' propjetajiet ghal skopijiet ta' Subbasta. L-esponenti esplicit l-inkarigu taghha b'reqqa kbira u

pprezentat ir-rapport lil din l-Onorabbli Qorti fit-30 ta' Mejju 2017 u irciviet it-taxxa fil-31 ta' Mejju 2017. Din it-taxxa (Dok 1) ammontat ghal valur ta' €5,684.01.

2) Illi l-esponenti ma taqbilx ma' din it-taxxa u skont hi t-taxxa, skont it-Tariffa K tal-hlasijiet dovuti lill-Periti Kodoci ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap 12) para 6 – Stimi, tammonta ghal €14,872.31 (Dok 2).

3) Illi r-raguni ghalfejn l-esponenti qed titlob li din l-Onorabbli Qorti li t-Tariffa ghandha tinhadem skont it-Tariffa K para 6 Stimi hija li minhabba l-valur gholi ta' tnejn minn dawn il-propjetajiet kienu jirrekjedu xoghol preciz u dettaljat minghand il-Perit Tekniku li tmur lil hinn minn stimi normali ta' valur iktar baxx. Dawn iz-zewg propjetajiet kienu jinvolvu s-segwenti xogholijiet u studji.

a. Plot f'Tal-Handaq – Valur - €2,123,000

i. Notament u stimi ta' xogholijiet li lahqu saru mill-intimat

ii. Ricerka fuq it-triq biex tigi stabilita jekk hix privata jew tal-gvern

iii. Ricerki estensivi fuq il-valur propju tas-suq (u mhux sempliciment ricerka hekk kif reklamat mil-estate agents)

iv. L-esponenti hija Accredited Valuer mill-Kamra tal-Periti u ghalhekk hija konnoxenti ta' komputazzjonijiet li wiehed juza biex tghinu jasal ghal valuri ta' dawn it-tip ta' proprjeta' li ghandu valur gholi. L-esponenti ghalhekk uzat numri ta' kalkoli matematici biex waslet ghall-valur.

b. L-Utile Dominium Temporanju Villa tal-Virtu – Valur - €1,800,000

i. *Ricerka fuq is- sit tal-Awtorita ta' L-Ippjanar kif ukoll mal-case officers tal-Heritage Planning Unit biex tistabilixxi l-enforcements ta' dan il-post, possibilita' ta' skedar kif ukoll l-istorja ta' dan il-bini*

ii. *Interpretazzjoni fuq il-post ta' dik il-parti ta' l-art li hija mertu ta' din is-Subbasta ghax fil-verita' mhux l-art kollha hija nkluza. Din kellha tigi interpretata ghal Land Registry Plan.*

iii. *L-esponenti hija Accredited Valuer mill-Kamra tal-Periti u ghalhekk hija konnoxxenti ta' komputazzjonijiet li wiehed juza biex tghinu jasal ghal valuri ta' propjeta' li huma ta' valur gholi. L-esponenti ghalhekk uzat numri ta' kalkoli matematici specjalment minhabba l-fatt li bilfors trid tuza kalkoli bhal dawn biex tasal ghal valur ghax ma tistax taghmel 'Comparative Methods'* [1] *meta ghandek l-utile dominium temporanju.*

4) Illi l-esponenti irceviet in-nomina taghha fil-12/1/2017 mid-Deputat Registratur u lestiet ir-Rapport f'Mejju ta' l-istess sena jigifieri ghaddew erba' xhur biex tlesta r-rapport. Din tirrifletti l-ammont sostanzjali ta' xoghol li kien fih dan ir-rapport u ghalfejn kien hemm bzonn dan iz-zmien kollu.

***Ghaldaqstant**, l-esponenti rispettozament titlob li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:*

(a) *Tirrevedi t-taxxa dovuta lill-Perit Tekniku biex tkun taqbel ma' dik li hejjiet l-esponenti, skont il-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap 12) para 6 – Stimi**,** li jammonta ghal valur ta' €14,872.31(inc VAT)*

u dan, naturalment, dipendenti minn dawk l-ordnijiet u/jew direttivi ulterjuri li din l-Onorabbli Qorti temmen li huma opportuni fic-cirkostanzi.

Rat illi l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi.

[1] Jigifieri tanalizza il-prezzijiet fis-suq ta' propjetajiet simili

Rat id-digiret taghha tat-8 ta' Gunju 2017, fejn il-Qorti ordnat notifika lir-Registratur Subbasti biex jirrispondi fi zmien ghaxart ijiem. (Vide fol 6)

Rat id-digriet taghha fejn il-Qorti ordnat kjamat in kawza tad-Direttur Qrati Civili u Tribunli fejn ried jigi notifikat bir-rikors tal- 1 ta' Gunju 2017. Dan gie rifless fl-okkju u fl-atti tal-kawza. (Vide fol 24)

Rat ir-risposta tar-Registratur, Qrati Civili u Tribunali datata 12 ta' Gunju 2017, a fol 7 et seqq, li taqra hekk:

Illi permezz taghha, wara d-digriet ta' din l-Onorabbli Qorti tat-8 ta' Gunju 2017,qieghed iwiegeb ghar-rikors tal-espert gudizzjarju Perit Marielouise Caruana Galea li talbet revizjoni tat-taxxa dovuta ghall-istejjem li hija ghamlet fir-rapport taghha pprezentat fit-30 ta' Mejju 2017 fl-atti ta' din is-subbasta.

Illi t-taxxa ghall-perizja de quo giet mahduma skont kif stipulat fit-Tariffa K annessa mal-Kodici tal-Procedura (Kap.12) senjatament bil-paragrafu 16 tal-istess Tariffa.

Illi l-ewwel provisio ghal dan l-istess paragrafu jillimita id-dritt pagabbli ghal kull rapport sal-ammont ta' €2000.

Illi fir-rapport de quo saru 4 stimi. Illi d-dritt fi tnejn minn dawn l-istimi kien jeccedi l-€2000 u ghalhekk l-istess dritt ghal kull wahda minn dawn iz-zewg stimi gie mnaqqas sa' dan l-ammont. B'hekk l-erba' drittijiet dovuti jammontaw ghal €308.85, €233.85, €2000 u €2000.

Illi fit-tieni provisio f'dan il-paragrafu jghati lok lill-esperti jaghmlu talba ghal zieda fid-dritt jekk huma jqisu li d-dritt intaxxat ikun <u>baxx wisq</u> meta jigi kkunsidrat ix-xoghol li jkun gie ezegwit. Il-qorti, wara li tisma' lill-partijiet kollha tkun tista' tiddeciedi propju jekk izzidx id-dritt lill-perit gudizzjarju minn €5684.01 ghal €14872.31 kif l-istess espert qed titlob fir-rikors taghha.

Rat illi s-socjeta intimata C&M Contractors giet notifikata fit-12 ta' Ottubru 2017, u baqghet kontumaci.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id–dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Ikkonsidrat;

Il-Perit MarieLouise Caruana Galea xehdet a fol 26 *et seqq* u a fol 30 illi hija kienet nhatret bhala erpert tekniku sabiex thejji valutazzjoni ta' erba' proprjetajiet ghal skopijiet ta' subbasta, u kienet pprezentat ir-rapport taghha quddiem il-Qorti fit-30 ta' Mejju 2017, fir-rigward ta' liema, giet mahduma taxxa mir-Registru f'ammont ta' €5,684.01. Spjegat illi hija ma taqbilx ma' din it-taxxa ghaliex il l-valur gholi ta' tnejn mill-proprjetatjiet li taghhom kellha taghti stima, kien jirrikjedi xoghol preciz u dettaljat li jmur lil hinn minn stimi normali ta' valur aktar baxx. Fir-rigward tal-plot f'Tal-Handaq, bil-valur ta' €2,123,000 hija kellha taghmel notamenti u stima ta' xogholijiet li lahqu saru mill-intimat, ricerka fuq it-triq biex jigi stabbilit jekk hijiex privata jew tal-Gvern u ricerki estensivi fuq il-valur proprju tas-suq. Fir-rigward tal-utile dominium temporanju tal-Villa tal-Virtu, bil-valur ta' €1,800,000 xehdet illi hija ghamlet ricerka fuq is-sit tal-Awtorita tal-Ippjanar, kif ukoll mal-*case officers* tal-Heritage Planning Unit biex tistabilixxi l-enforcements fuq dan il-fond, il-possibilita ta' skedar u l-istorja tal-bini, u ghamlet interpretazzjoni fuq il-post ta' dik il-parti tal-art li hija meritu tas-subbasta ghall-finijiet tal-Land Registry Plan. Ziedet illi hija *Accredited Valuer* mal-Kamra tal-Periti, u uzat numru ta' kalkoli matematici biex waslet ghall-valur ta' dawn il-proprjetajiet, specjalment fir-rigward tal-utile dominium peress illi ma tistghax tasal ghall-valur ta' dan permezz ta' '*comparative methods'* li jinvolvu l-analizi tal-prezzijiet fis-suq ta' proprjetajiet simili. Ziedet ukoll illi l-fatt li ghaddew erba' xhur min-nomina taghha sal-prezentata tar-rapport jirrifletti l-hidma sostanzjali li kien jirrikjedi dan ir-rapport. Qalet ghalhekk illi t-taxxa gusta

ghandha tkun skont il-paragrafu 6 tat-Tariffa K tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-ammont ta' €14,872.31, inkluz il-VAT.

Ir-Registratur tal-Qorti, Emanuel Sciriha, xehed a fol 32 *et seqq* illi r-Registru ntaxxa d-dritt dovut lil Perit Tekniku skont il-paragrafu 16 tat-Tariffa K. Spjega li dan l-artikolu ghandu proviso li jipprovdi li d-dritt ta' Perit Tekniku mahtur mill-Qorti m'ghandux jeccedi s-somma ta' €2,000, u ghalhekk ir-Registru kellu josserva dan il-massimu. Zied illi hija biss il-Qorti, fuq talba tal-Perit Tekniku, illi tista' tiddeciedi li d-dritt tal-Perit Tekniku ghandu jeccedi s-somma ta' €2,000, jekk tara li jkun hemm raguni valida ghal dan.

Ikkonsidrat;

F'dan il-kaz, ir-rikorrenti kienet giet mahtura bhala Perit Tekniku sabiex taghti **stima ta' xi proprjetajiet illi kien ser jigu mibjugha bis-subbasta**, ghal liema xoghol ir-Registratur kien ikkalkola illi d-dritt dovut lir-rikorrenti kien fis-somma ta' hamest elef, sitt mija, erbgha u tmenin ewro u centezmu (€5,684.01). Ir-rikorrenti ma qablitx ma' dan l-ammont, ghaliex, fil-fehma taghha, il-valur gholi ta' zewg propretajiet minn erbgha in kwistjoni, kien jinvolvi xoghol preciz u dettaljat li jmur lil hinn minn stimi normali ta' valur ta' proprjeta' kwalunkwe, u ghalhekk hija tikkontendenti illi d-dritt dovut kellu jigi kkalkolat a bazi tal-paragrafu 6 tat-Tariffa K. Minn naha tieghu, ir-Registratur jikkontendi illi huwa kien prekluz milli jikkalkola d-dritt skont kif qed tippretendi r-rikorrenti, peress illi skont il-paragrafu 16 tat-Tariffa K, id-dritt dovut lil Periti Teknici ghal-perizji m'ghandux jeccedi s-somma ta' elfejn ewro (€2,000), sakemm ma jigix deciz mod iehor mill-Qorti fuq talba tal-Perit Tekniku.

Il-paragrafu 16 tat-Tariffa K tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi illi:

> "*Drittijiet pagabbli lill-periti maħtura mill-Qorti bħala esperti tal-Qorti, inklużi periti maħtura mill-Bord ta'Arbitraġġ skont l-artikolu 25(3) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi (Kap. 88),għal kull opinjoni trattata fir-rapport għandhom ikunu sa massimu ta' €116.47 għal kull punt ta' dritt li jiġi deċiż.*

> *Kull kalkolu jew komputazzjoni ta' ammont biex jingħata bħala danni jew kumpens mill-Qrati għandu jitqies bħala opinjoni, u l-massimu taxxabbli għal dik l-opinjoni għandu jkun €232.94.* ***Il-kriterju għandu jkun ix-xogħol involut u qatt l-ammont stmat mill-perit ġudizzjarju****:*
>
> ***Iżda d-dritt pagabbli għal kull rapport m'għandu fl-ebda każ jeċċedi elfejn euro (€2000)***
>
> [...]
>
> ***Iżda l-Qorti tista'****, meta tiġi mitluba, ukoll verbalment, mill-perit jew surveyor jew mill-periti maħtura mill-Bord ta' Arbitraġġ skont l-artikolu 25(3) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi (Kap. 88), wara li tisma' fil-qosor lill-partijiet interessati kollha,* ***tagħti lill-perit jew surveyor xi dritt addizjonali jekk id-dritt kif stmat ikun meqjus baxx wisq, meta jitqies ix-xogħol li jkun ġie eżegwit****.*"

Minn qari ta' dan il-paragrafu huwa ghalhekk car illi ir-Registratur kien korrett meta applika l-limitu ta' elfejn ewro (€2,000) ghall-intaxxar tad-dritt dovut lir-rikorrenti ghal kull wahda miz-zewg proprjetajiet in kwistjoni. Huwa car ukoll pero illi din il-Qorti ghandha d-diskrezzjoni illi twarrab il-limitu provdut fil-ligi u taghti dritt addizzjoni lil Perit, jekk tqis illi d-dritt li jkun gie ntaxxat huwa baxx wisq, tenut kont tax-xoghol li jkun gie esegwit mill-Perit.

Naturalment, id-diskrezzjoni moghtija lil Qorti ghandha dejjem tigi ezercitata fil-limiti moghtija lil Qorti mill-ligi. F'dan il-kaz, il-Qorti tqis illi l-limitu mpost mill-ligi fuq id-diskrezzjoni tal-Qorti huwa proprju illi, fil-kalkolu tad-dritt dovut lil Perit "**[i]*l-kriterju għandu jkun ix-xogħol involut u qatt l-ammont stmat mill-perit ġudizzjarju.***" Dan huwa car mill-fatt illi l-ligi stess tghid illi l-Qorti tista' taghti dritt addizzjoni jekk id-dritt stmat ikun meqjus baxx wisq "***meta jitqies ix-xoghol li jkun gie esegwit.***"

Il-Qorti rat illi r-rikorrenti tibbaza l-argument taghha sabiex id-dritt jigi ntaxxat a bazi tal-paragrafu 6 u mhux il-paragrafu 16 tat-Tariffa K primarjament fuq **il-valur** ta' dawn il-proprjetajiet. Filfatt, fir-rikors taghha, hi stess tghid *ex admissis* illi x-xoghol "*preciz u dettaljat"* li kellu jsir, kien proprju minhabba l-valur ta' dawn il-proprjetajiet, u mhux minhabba illi kien hemm xi kwistjonijiet kumplessi aktar minn tas-soltu fir-rigward ta' dawn il-proprjetajiet indipendentement mill-kwistjoni tal-valur.

Il-Qorti tqis ukoll illi l-aggustament tat-taxxa mitluba **tikkoncerna proprjeta' li ser tinbiegh b'subbasta** – fejn allura si tratta normalment ta' debitur li jkun kostrett ibiegh l-proprjeta' tieghu u tal-familja tieghu. Illi ghalhekk il-ligi tesigi taxxa pjuttost baxxa sabiex ma tikkalpestax aktar lil min ikun diga mghobbi b'dejn li ma jiflahx ghalih. Din hija raguni ewlenija tal-Legislatur Malti li tispjega il-ghaliex, t-taxxa kif mahsuba mill-Ligi, ma teccedix l-elfejn euro (€2000). Fid-dawl ta' dan u fid-dawl tal-fatt illi t-talba ghad-dritt addizzjonali hija bbazata primarjament fuq il-valur tal-proprjetajiet in kwistjoni, il-Qorti hi tal-fehma illi hija prekluza milli takkorda xi dritt addizjonali lir-rikorrenti,

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad it-talba tal-Perit Tekniku Marielouise Caruana Galea, u tikkonferma id-dritt dovut lilha ghar-relazzjoni prezentata fis-subbasta bin-numru 60/16 fl-ammont ta' hamest elef, sitt mija, erbgha u tmenin ewro u centezmu (€5,684.01).

Bl-ispejjes kontra il-Perit Caruana Galea.

Moqrija

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur