TRIBUNAL GĦAL TALBIET ZGĦAR

GUDIKATUR
DR MARSETTE PORTELLI XERRI LL.D.
LL.B, N.P, LL.D, M.A., Dip. Tesol (Trinity)

Seduta ta' nhar l-Erbgħa 23 ta' April, 2025

Kawża Numru: 20/2024 (MPX)

Charles Mintoff (K.I. 181001L)

vs

Mary Tabone (K.I. 153559M)

Preliminari

It-Tribunal,

Ra l-avviż tal-attur, ippreżentat fil-15 ta' Ottubru, 2024, fejn talab kif ġej:

> *"Fil-kawża Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni Familja Maġistrat Brigitte Sultana LLD. LL.M (Cardiff) ADV. TRIB. ECCL. MELIT. Rik. Ġur. Nru. 12/2021(BS), il-Qorti kienet ordnat illi l-appartament numru 4, "Cleo Court" fi Triq ix-Xmiexi, Msida, Malta għandu jiġi mpoġġi fuq s-suq mingħajr dewmien sa żmien sena mit-28 t'April, 2023. Għalhekk twaħlet "FOR SALE" sticker u in-numri tat-telefon li swiet tletin ewro (€30) u għalhekk in-nofs hu ta' €15. Il-Perit Carmelo Farrugia A&CE kien tħallas l-ammont*

ta' €519 u kwindi l-attur għandu jiġbor €259.50 mingħand il-konvenuta u dan għar-raġuni tal-ispezzjoni li saret fuq il-post l-Imsida mill-Perit Karmenu Farrugia A&CE. Fil-kawża Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni Ġenerali Maġ. Brigitte Sultana LLD. LL.M ATEM Rik. Ġur. Nru. 25/2014/1(BS), Charles u Maria konjugi Mintoff vs Joseph u Josephine Micallef, il-Qorti fis-sentenza ordnat fit-tieni talba attriċi u llikwidat danni fil-valur ta' seba' mitt ewro (€700) li tħallsu qabel mill-attur. Għalhekk il-konvenuta għandha tħallas nofshom lill-attur cioe €350. F'din il-kawza kien hemm ukoll spejjez tal-Perit Guido Vella A&CE u l-attur għandu jieħu €214.27 mingħand il-konvenuta, total €838.77.

Ra r-risposta tal-konvenuta, li permezz tagħha wieġbet kif ġej:

1. *It-talbiet tal-attur huma nfondanti fil-fatt u fid-dritt;*
2. *Illi ma hemm ebda somma dovuta lil attur stante li l-valur tal-fond kien sar separatament b'dan li l-esponenti ġabet il-valutazzjoni tagħha a spejjez tagħha u għamel tiegħu.*
3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost hija qatt ma qabdet periti jew il-persuni li jissemmew fit-talba.*
4. *Illi in kwantu saret referenza għas-sentenza 25/2014, l-ispejjez relatati mal-istess tħallsu jew kellhom jitħallsu mil-kontroparti filwaqt li d-danni mirbuħa huma tal-partijiet flimkien. Salv eċċezzjonijiet oħra.*

Għaldaqstant it-talbiet għandhom jiġu miċħuda.

BI-ispejjeż.

Ra l-atti kollha tal-process.

Illi permezz tal-avviz odjern, l-attur qieghed essenzjalment jitlob li jithallas minghand il-konvenuta spejjez li fil-fehma tieghu jirrizultaw dovuti lilu mill-istess konvenuta skont dak ordnat minn sentenzi moghtija. It-Tribunal ser jghaddi, ghaldaqstant, sabiex jevalwa dak li gie verament ordnat permezz tas-sentenzi citati, bl-ewwel wahda tkun dik moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni tal-Familja, fit-28 ta' April, 2023; Rikors Guramentat numru 12/2021 (BS). Fid-*decide* taghha, b'referenza specifika ghal dak li jaghmel referenza ghalih l-attur, il-Qorti ordnat kif isegwi:

> *'Il-proprjeta' ossia appartament numru 4 fil-blokka ta' appartamenti denominata "Cleo Court' fi Triq ix Xmiexi, l-Imsida, Malta għandu jiġu valutat u mpoġġi fuq is-suq mingħajr dewmien b'dan li jekk ma jinbiegħx mil-partijiet fi żmien sena mil-lum jinbiegħ b'liċitazzjoni wara l-istess perijodu ta' sena bir-rikavat jinqasam bejn il-partijiet b'mod ugwali bejniethom wara li jitħallsu kwalunkwe' debiti u spejjeż gravanti l istess u l-proċeduri ta' bejgħ b'liċitazzjoni'*

Jemani, ghalaqstant, illi l-appartament in kwistjoni, ossia dak maghruf bin-numru 4, formanti parti mill-korp ta' bini bl-isem ta' 'Cleo Court', fi Triq ix-Xmiexi, Msida, Malta, kellu jigi valutat u jitqieghed fuq is-suq, u kemm-il darba l-partijiet ma jsibux bejgh tieghu entro sena mid-data tas-sentenza, il-propjeta` kellha tinbiegh bis-subbasta.

Mix-xhieda moghtija miz-zewg partijiet jirrizulta illi l-partijiet effettivament bieghu l-imsemmi appartament fi zmien sena mid-data tas-sentenza. L-attur jixhed li sabiex jigi mgharraf li l-appartament kien ghall-bejgh, huwa wahhal tabella bil-kliem *'For Sale'* fuqha, u bin-numri ta' kuntatt rispettivi tal-partijiet. Jixhed li din it-tabella swiet €30, u qieghed ghalhekk jigi minnu pretiz minghand il-konvenuta nofs l-ammont,

cioe` €15. Minkejja li mix-xhieda moghtija fl-ebda punt ma jemergi li l-konvenuta kienet tat il-kunsens taghha ghat-twahhil tat-tabella, it-Tribunal jidhirlu li din kienet essenzjali sabiex jigi mgharraf li l-propjeta` kienet qed titqieghed ghall-bejgh, in linea ma' dak ordnat mis-sucitata sentenza. Jidhirlu ultirjorment li l-ammont pretiz huwa wiehed ragjonevoli, u li, sussegwentement, it-talba tal-attur fir-rigward tal-imsemmija €15 timmerita li tigi milqugha.

It-Tribunal ser jghaddi biex iqis it-talba fir-rigward tal-ammont pretiz mill-attur ghal nofs l-ammont imhallas minnu lill-Perit inkarigat minnu sabiex jispezjona u jivvaluta l-appartament bin-numru 4, formanti parti mill-korp ta' bini bl-isem ta' 'Cleo Court', fi Triq ix-Xmiexi, Msida, Malta. Ai termini ta' dak ordnat permezz tas-sucitata sentenza, u kif inhu logikament meqjus, jirrizulta li l-valutazzjoni tal-propjeta` kienet mehtiega. Jirrizulta wkoll, mix-xhieda moghtija, izda, illi ma kien hemm l-ebda qbil bejn il-partijiet dwar il-perit inkarigat, li mill-istess xhieda jirrizulta indubitat li kien hekk inkarigat fuq ghazla tal-attur, li l-konvenuta giet mgharrfa dwar tali nkarigu biss lejliet id-data (biex jigi pprecizat, mal-lejl) li fiha kienet ser tigi esegwita l-ispezzjoni, u li min-naha taghha kienet ghamlitha cara li ma kienx hemm qbil dwar l-istess. Jisporgi wkoll, kif ikkonfermat mix-xhieda tal-attur innifsu, illi l-perit ikkomunika l-valutazzjoni maghmula minnu merament b'mod verbali, fejn ma giet redatta l-ebda dikjarazzjoni u wisq inqas l-ebda rapport skritt, u l-istess attur jghid illi l-valur attribwit kien meqjus minnu bhala wiehed ridikolu u li bl-ebda mod ma jirispekkja l-valur reali tal-propjeta` in kwistjoni. Tant hu hekk, li gie kkonfermat miz-zewg partijiet li l-ammont versu liema gie effettivament mibjugh l-appartament kien ferm oghla minn dak verbalizzat lill-attur mill-perit. Sussegwentement, ma jistax jigi meqjus li l-konvenuta, li kif diga` ntqal, ma kellha l-ebda nvolviment fl-inkarigu tal-istess perit u li fl-ebda waqt ma tat il-kunsens taghha ghall-istess, setghet b'xi mod ibbenefikat minn tali inkarigu. Ix-xenarju kien ikun differenti kemm-il darba l-perit kien wiehed maqbul bejn iz-zewg partijiet, u/jew kemm-il darba, almenu, irrizulta li l-inkarigu relattiv seta' kien ta' beneficcju ghaz-zewg nahat. Jigi nnutat ukoll illi l-

ispezzjoni tal-perit saret madwar xahar wara d-data tas-sentenza moghtija, u ghaldaqstant, ftit jiem biss wara li din ghaddiet in gudikat. Ma jistax jinghad, ghalhekk, illi din l-ispezzjoni, li dwarha l-attrici ma kienet taf xejn ghajr matul il-lejl qabel kellha tigi esegwita, kellha ssir urgentement fl-assenza ta' kwalsiasi qbil mal-konvenuta.

Fic-cirkostanzi, ghaldaqstant, it-Tribunal huwa tal-fehma li t-talba rigwardanti l-hlas tal-perit imqabbad unikament mill-attur, kif fuq spjegat, ma timmeritax li tigi milqugha.

It-Tribunal ser jipprocedi biex japproffondixxi dwar it-talba rigwardanti ammonti relattivi ghall-kawza li l-partijiet kellhom fil-konfront ta' terzi; Rikors Guramentat Numru 25/2014 (BS), deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali, deciza fit-2 ta' Gunju, 2023. Fid-*decide* taghha, il-Qorti ordnat kif gej:

Għaldaqstant, fiċ-ċirkostanzi u għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il kawża billi filwaqt illi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal konvenuti:

1. Tilqa' l-ewwel (1) talba attriċi u tiddikjara li l-konvenuti rrekaw danni fil-proprjetà tal-atturi limitatament fil kantuniera tal-bank tal-kċina tagħhom li hija attigwa għall-ħajt diviżorju bejn il-proprjetajiet tal-partijiet;

2. Tilqa' it-tieni (2) talba attriċi u tillikwida l-imsemmija danni fil-valur ta' seba' mitt ewro (€700);

3. Tilqa' it-tielet (3) talba attriċi u tikkundanna lill konvenuti jħallsu l-valur ta' seba' mitt ewro (€700) lill atturi

[...]

Gie nnutat ukoll illi l-ispejjez tal-kawza gew ordnati jkunu a karigu tal-konvenuti, ossia tal-kontroparti.

Fl-Avviz tat-Talba tieghu, l-attur jippremetti illi l-ammont ta' €700, rapprezentanti d-danni likwidati mill-Qorti, kif fuq citat, kienu gew imhallsa minnu minn qabel. It-Tribunal jinnota li l-ebda prova ta' dan ma giet prodotta, u mill-atti relattivi ghal dawk il-proceduri, inkluz dak stabbilit fis-sentenza, l-imsemmija danni jemanu minn stima peritali prodotta. Ai termini tas-sucitata sentenza, li ghaddiet in gudikat, l-istess danni gew ordnati li jithallsu lill-atturi, u mhux lil wiehed jew wahda minnhom, u l-konvenuta f'din il-kawza, fil-fatt, tikkonferma li giet mghoddija mill-avukat taghha *cheque* rapprezentanti l-ammont dovut lilha qua attrici, ossia dak ta' €350. F'dan l-isfond, it-Tribunal ma jistax jara raguni valida li ghaliha ghandu b'xi mod jakkolji dak mitlub mill-attur fir-rigward.

Permezz ta' dawn il-proceduri, l-attur jippretendi minghand il-konvenuta wkoll l-ammont ta' €214.27, rapprezentanti nofs l-ammont imhallas lill-Perit Guido Vella ghall-involviment tieghu fil-kawza li ghaliha saret referenza. Kif fuq stabbilit, is-sentenza relattiva ghal din il-kawza attribwiet l-ispejjez kollha lill-konvenuti, u ghandu jsegwi, ghalhekk, li kwalsiasi spejjez inkorsi fil-mori tal-istess, inkluz dawk ghal rapporti peritali, ghandhom jigu mitluba lit-terzi hemm konvenuti, u certament mhux lill-konvenuta f'din il-kawza. Anke jekk, ghall-grazzja tal-argument, il-konvenuta rceviet nofs l-ispejjez, ma jistax jigi aljenat il-fatt li dawn kien thallsu f'epoka li fiha l-partijiet kienu ghadhom mizzewgin.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talbiet tal-attur limitatament ghas-somma ta' hmistax-il Ewro (€15), u jikkundanna lill-konvenuta thallas dan l-ammont bl-imghax mid-data ta' din is-sentenza.

Spejjez ta' dawn il-proceduri a karigu tal-attur.

(ft.) Dr. Marsette Portelli Xerri
Ġudikant

(ft.) Martina Axiak
Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur