MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tal-15 ta' Ottubru, 2007

Citazzjoni Numru. 1018/2005

Vivienne Scicluna
vs
Bank of Valletta p.l.c

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni ta’ l-attrici li biha ppremettiet:

Illi b’sentenza tas-16 ta’ Gunju 1998, fil-kawza Bank of Valletta p.l.c. vs Louis u Vivienne Scicluna et, is-socjeta` bankarja kienet giet kanonizzata kreditrici ta’ l-atturi fis-somma ta’ Lm 44,725.84c.

Illi in segwitu u sabiex jenforza s-sentenza fl-ismijiet premessi, il-bank konvenut fis-7 ta’ Frar 2003, kien inizzja proceduri tas-subbasta li kellhom in-numru 22/03 fejn kien intalab il-bejgh ta’ proprjeta` immobiljari tal-atturi kif ahjar deskritta fir-rikors promotorju tas-subbasta, li kopja tieghu kienet annessa bhala dokument A.

Illi b'digriet tal-Qorti ta' l-20 ta' Frar 2003, kien gie nominat il-Perit Rene` Buttigieg bl-inkarigu sabiex jaghmel deskrizzjoni u valutazzjoni tal-fondi in kwistjoni u dan skond il-ligi.

Illi l-istess perit arkitett kien esebixxa r-relazzjoni peritali tieghu fis-27 ta' Mejju 2003, li giet ezebita bhala Dokument B.

Illi mir-rikors promutur kien jidher car illi parti mill-proprjeta`, u cioe` dak li kien jirrigwardja l-fond 37/5, Tigne` Seafront, Sliema, mertu tas-subbasta, kellu jinkludi wkoll is-sehem indiviz minn hamsa ta' l-arja ta' l-imsemmija appartamenti.

Illi l-Perit Rene` Buttigieg ma kienx irrelata f'dan ir-rigward u allura ma kienx hemm stima rikjesta fit-termini ta' l-artikolu 307 Kap 12 tal-ligijiet ta' Malta. F'dan is-sens kellu jigi enfasizzat li skond ir-rikors promutur minhabba f'dan kollu kellha tinbiegh din il-proprjeta minghajr ma kien gie stabbilit il-valur taghha.

Illi ghal kull buon fini kellu jinghad li dan kollu kien pregudikali ghall-istess atturi.

Illi tant hu minnu dan li qed jingad li, fl-avvizi fil-gazzetti tavolta tissemma l-arja u talvolta le u dan kien ikkrea stat konfuzjonali wkoll huwa detrimentali ghal-istess atturi.

L-attrici talbet lill-Qorti biex:

1. Tiddikjara l-atti tas-subbasta fl-ismijiet Bank of Valletta p.l.c vs Vivienne Scicluna bin-numru 22/03, bhala irriti u nulli.

2. U tordna l-kancellament ta' l-imsemmmija subbasta 22/03 fl-ismijiet Bank of Valletta p.l.c. vs Vivienne Scicluna.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' bankarja konvenuta li kienet ingunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-attrici.

B. ECCEZZJONIJIET:
Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta Bank of Valletta p.l.c. li biha eccepiet:

1. Illi, preliminarjament it-talbiet attrici huma nulli, irriti u inammissibli stante li r-rimedju mitlub kien espressament projbit mill-Ligi li tipprovdi li l-istima tal-Perit relatur ma setghetx tigi attakkata.

2. Illi, subordinament u minghajr ebda pregudizzju, ma kien hemm l-ebda zball jew mankanza fir-relazzjoni peritali kif kien allegat u l-atti tas-Subasta 22/03 ma huma bl-ebda mod irriti u nulli kif kien imsemmi fic-Citazzjoni.

3. Illi, it-talbiet attrici kellhom jigu respinti wkoll stante li huma kienu neqsin mill-oggett u r-raguni tat-talba.

4. Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, l-konvenuta ma kellhiex tbati l-ispejjez ta' din il-kawza stante li l-Ligi tipprovdi li kwalsiasi zball, kieku verament kien jezisti, kellu jigi korrett b'talba li ssir in via ta' Rikors.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-bank konvenut.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:
Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attrici Vivienne Scicluna li semmiet illi b'sentenza tas-16 ta' Gunju 1998, fil-kawza

Bank of Valletta p.l.c. vs Louis u Vivienne Scicluna et, is-socjeta` bankarja kienet giet kanonizzata kreditrici ta' l-atturi fis-somma ta' Lm 44,725.84c. Illi in segwitu u sabiex jenforza s-sentenza fl-ismijiet premessi, il-konvenut fis-7 ta' Frar 2003, kien inizzja proceduri tas-subbasta li kellhom n-numru 22/03 fejn kien intalab il-bejgh ta' proprjeta` immobiljari tal-atturi kif ahjar deskritta fir-rikors promotorju tas-subbasta, li kopja tieghu kienet annessa bhala dokument A. Illi b'digriet tal-Qorti ta' l-20 ta' Frar 2003, kien gie nominat il-Perit Rene` Buttigieg bl-inkarigu sabiex jaghmel deskrizzjoni u valutazzjoni tal-fondi in kwistjoni u dan skond il-ligi. Illi l-istess perit arkitett kien esebixxa r-relazzjoni peritali tieghu fis-27 ta' Mejju 2003, li kienet giet ezebita bhala Dokument B. Illi mir-rikors promutur kien jidher car illi parti mill-proprjeta, u cioe` dak li kien jirrigwardja il-fond 37/5, Tigne Seafront, Sliema, mertu tas-subbasta, kellu jinkludi wkoll is-sehem indiviz minn hamsa ta' l-arja ta' l-imsemmija appartamenti. Illi l-Perit Rene` Buttigieg ma kienx relata f'dan ir-rigward.

Rat id-dikjarazzjoni ta' Dr. Alexia Scicluna ghan-nom u in rapprezentanza tal-Bank of Valletta p.l.c.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

L-attrici qed tikkontendi li parti mill-proprjeta` rigwardanti 37/5, Tigne` Seafront, Sliema li kienet mertu tas-subasta kien jinkludi wkoll sehem indiviz minn tal-arja tal-imsemmija appartamenti. Irreferiet ghall-artikolu 307 tal-Kap 12 li jitkellem dwar l-istima tal-hwejjeg li ghandhom jinbieghu b'irkant u li qabel ma jsir irkant ta' immobbli jew ta' jeddijiet imghaqqdin ma' immobbli ghandha ssir stima. L-attrici tikkontendi li l-Perit Rene` Buttigieg ma rrelatax f'dan ir-rigward u li ghalhekk m'hemmx l-istima rikjesta mil-ligi. Issotni wkoll li ser tinbiegh proprjeta` minghajr ma gie stabbilit il-valur taghha li huwa pregudikali ghaliha. L-attrici ssostni li l-valutazzjoni maghmula mill-Perit Buttigieg ma saritx ai termini tal-artikolu 310 fejn il-perit ikun obbligat jaghmel deskrizzjoni tal-fond u l-ahhar trasferimenti tieghu. Tikkontendi l-attrici li l-imsemmi fond ghandu in komun mal-appartamenti l-ohra fl-istess blokka l-entrata, tarag, ***lift*** u sehem indiviz mill-bejt sovrastanti. L-attrici tikkontendi li l-Perit Buttigieg naqas milli jindika s-

sehem tal-bejt u ghalhekk saret deskrizzjoni hazina tal-fond mertu tas-subasta. Tikkontendi wkoll li bi ksur tal-Kap 12 art 310(1) ma hemmx indikati l-pizijiet tal-fond u anqas hemm indikat l-ahhar trasferimenti li saru. Skond l-attrici ma giex moghti l-valur tas-sehem indiviz tal-arja ghax hemm biss deskrizzjoni tal-***flat*** u l-intern tieghu fir-rapport u minhabba l-lokazzjoni tal-post tali valur huwa sostanzjali.

Izda din il-Qorti ma taqbilx ma' dak imsemmi mill-attrici. Illi f'din il-kawza l-Perit Rene` Buttigieg ma setax jixhed ghax sfortunatament kien lahaq miet. Izda mir-relazzjoni tal-istess perit jirrizulta li l-arja ttiehdet in konsiderazzjoni u infatti fir-relazzjoni peritali tieghu jinghad:
"illi l-flat in kwistjoni, jikkonsisti fi flat sitwat fil-hames sular, taht bejt, internament markat bin-numru (5), fi blokka ta' 5 flats, li jgib in-numru 37, Triq ix-Xatt, Tas-Sliema, li ghandu in komuni mal-flats l-ohra, l-entrata, it-tarag, il-lift is-sistema tad-drenagg u l-bejt f'parti wahda minn hamsa tal-arja tal-istess bejt."

Dan iwassal ghall-fatt li kuntrarjament ghal dak li qed tallega l-attrici l-partijiet komuni kienu gew inkluzi. F'dan l-istadju l-Qorti tirreferi ghall-provvedimenti dwar il-hatra tal-periti u dwar il-fatt li l-istima ma tistax tigi attakkata. Infatti l-artikolu 308(3) jipprovdi li:
"L-istima ma tistax tigi attakkata; izda l-qorti tista', fuq tmexxija b'rikors, tordna l-korrezzjoni ta' kull zball li jkun ittiehed fl-istima."

Fil-fatt l-attrici qedha xorta wahda tipprova tattakka l-istess stima, haga espressament projbita mil-ligi, ghax infatti ghalkemm l-artikolu 308(3) citat jipprovdi fuq rimedju, dan mhux il-wiehed li fil-fatt l-atturi ezercitaw. L-imsemmi artikolu jipprovdi ghal rikors u mhux citazzjoni u dana ghall-korrezzjoni ta' kull zball li jkun ittiehed fl-istima. B'dan il-Qorti mhux qed tghid li sar xi zball izda li kieku stess l-atturi setghu jittentaw jezercitaw l-allegati drittijiet taghhom permezz ta' rikors ghal semplici korrezzjoni u mhux isiru l-proceduri odjerni. Fil-kawza fl-ismijiet **JVC Vella & Company Limited vs Bank of Valletta p.l.c.**

deciza fit-13 ta' April 2005 minn din il-Qorti diversament presjeduta, jinghad li:
"Illi l-konvenuti qed jeccepixxu li ai termini tal-artikolu 308(3) stima simili ma tistax tigi attakkata. Fil-fatt l-artikolu jghid testwalment "l-istima ma tistax tigi attakkata", anke jekk imbaghad il-Qorti hija awtorizzata temenda stima meta jkun sar xi zball skond l-istess subinciz.

Il-kawza ghalhekk ma tipprezenta ebda diffikulta` ghax il-kliem tal-ligi huwa car bizzejjed u ma jhalli lok ghal ebda interpretazzjoni… Fil-fatt hija prezentat citazzjoni u mhux rikors li hija l-procedura msemmija fil-ligi meta xi hadd jitlob li jigi rrangat zball fl-istima…"

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tilqa' t-tieni, it-tielet u r-raba' eccezzjoni tal-bank konvenut, u naturalment tichad it-talba.

Spejjez kontra l-atturi.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------