MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## ANNA FELICE

Seduta tas-6 ta' Mejju, 2009

Citazzjoni Numru. 1017/2005

**Josette Spiteri**

**vs**

**Bank of Valletta plc**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta` Josette Spiteri fejn din wara li ppremettiet illi:

B`sentenza tas-16 ta` Gunju, 1998, fil-kawza Bank of Valletta p.l.c. vs Josette Spiteri et, is-socjeta` bankarja giet kanonizzata kreditrici ta` l-atturi fis-somma ta` Lm 44,725.58c.

In segwitu u sabiex jenforza s-sentenza fl-ismijiet premessi, l-konvenut fis-7 ta` Frar, 2003, innizzja proceduri tas-subbasta li jgibu n-numru 25/03 fejn intalab il-bejgh ta` proprjeta` immobiljari tal-atturi kif ahjar

deskritta fir-rikors promotorju tas-subbasta, li kopja tieghu qed jigi hawn anness bhala dokument A.

B`digriet tal-Qorti ta` l-20 ta` Frar, 2003, il-Qorti addotat l-istima tal-Perit Joseph Ellul Vincenti li kienet giet ezebita mar-rikors promotorju.

Ir-relazzjoni peritali datata 24 ta` Gunju, 2001, hija hawnhekk ezebita bhal Dokument B.

Mir-rikors promutur jidher car illi parti mill-proprjeta`, u cioe` dak li jirrigwardja il-fond 37/4, Tigne Seafront, Sliema, mertu tas-subbasta, kellu jinkludi wkoll is-sehem indiviz minn hamsa ta` l-arja ta` l-imsemmija appartamenti.

Il-Perit Ellul Vincenti ma rrelatax f`dan ir-rigward u allura m`hemmx l-istima rikjesta fit-termini ta` l-artiklu 307 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta` Malta. F`dan is-sens ghandu jigi enfasizzat li skond ir-rikors promutur minhabba f`dan kollu se tinbiegh din il-proprjeta` minghajr ma gie stabbilit il-valur taghha.

Ghal kull buon fini ghandu jinghad li dan kollu hu pregudikali ghall-istess atturi.

Tant hu minnu dan li qed jinghad li, fl-avvizi fil-gazzetti talvolta tissemma l-arja u talvolta le u dan ikkrea stat konfuzjonali u wkoll huwa detrimentali ghall-istess atturi.

Talbet lil konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex:

1. Tiddikjara l-atti tas-subbasta fl-ismijiet Bank of Valletta plc vs Josette Spiteri et bin-numru 25/03, bhala iriti u nulli;

2. U tordna l-kancellament ta` l-imsemmija subbasta 25/03 fl-ismijiet Bank of Valletta plc vs Joseph u Maria Carmela mizzewwgin Pace.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta` bankarja konvenuta li hija ukoll ingunta ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta` eccezzjonijiet ta` Bank of Valletta plc konvenut fil-kawza.

1. Preliminarjament it-talbiet attrici huma nulli, irriti u inamissibbli stante li r-rimedju mitlub huwa espressament projbit mill-Ligi illi tipprovdi illi l-istima tal-Perit relatur ma tistax tigi attakkata.

2. Subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, ma hemm l-ebda zball jew mankanza fir-relazzjoni peritali kif allegat u l-atti tas-Subasta 25/03 ma huma bl-ebda mod irriti u nulli kif imsemmi fic-Citazzjoni.

3. It-talbiet attrici ghandhom jigu respinti wkoll stante illi huma neqsin mill-oggett u r-raguni tat-talba.

4. Subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, l-konvenuta ma ghandhiex tbati l-ispejjez ta` din il-kawza stante li l-ligi tipprovdi li kwalsiasi zball, kieku verament dan jezisti, ghandu jigi korrett b`talba li ssir in via ta` rikors.

Rat id-dokumenti ezibiti.

Semghet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta` sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet.

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi l-kawza odjerna hija l-ahhar minn diversi proceduri gudizzjarji intavolati in relazzjoni mas-subbasta 25/03 li permezz taghha l-Bank konvenut odjern qed jipprova jesegwixxi sentenza fejn gie kanonizzat kreditur fil-konfront tal-attrici.

Il-bank talab il-bejgh ta` proprjeta` immobiljarji tal-attrici, senjatament flat f`Tigne Seafront Tas-Sliema. Is-subbasta fil-fatt saret. L-attrici issa qed tittenta timpunjaha ghar-raguni li, skond hi r-rapport u stima tal-

perit tekniku ma inkludiex is-sehem indiviz tal-arja tal-appartament.

Il-Bank konvenut jeccepixxi kemm li attakk tal-istima peritali huwa prekluz mil-ligi senjatament l-Art. 308(3) tal-Kap. 12 kif ukoll illi fil-fatt, l-imsemmi rapport peritali jiehu in konsiderazzjoni l-istess arja.

Ikkunsidrat illi dak li qed tittenta l-attrici huwa attakk fuq l-istima peritali. Issa l-Art. 308(4) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta` Malta f`dan il-kuntest jipprovdi s-segwenti:

*“L-istima ma tistax tigi attakkata imma l-Qorti tista`, permezz ta` rikors, tordna l-korrezzjoni ta` kull zball li jkun ittiehed fid-deskrizzjoni jew valutazzjoni”.*

Din il-Qorti diversament presjeduta kellha dan xi tghid f`dan ir-rigward.

*“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 sub inciz.*

*Il-kawza ghalhekk ma tipprezenta ebda diffikolta` ghaliex il-kliem tal-Ligi huwa car bizzejjed u ma jhalli lok ghal ebda interpretazzjoni. Is-socjeta` attrici certament ma qed tallega ebda zball izda semplicement qed titlob dikjarazzjoni illi l-istima tal-espert tal-Qorti kienet baxxa. Fil-fatt hija prezentat citazzjoni u mhux rikors li hija l-procedura imsemmija fil-Ligi meta xi hadd jitlob li jigi rrangat zball fl-istima. Il-Qorti taqbel ma` dak kontenut fin-nota tal-eccezzjonijiet li l-kawza saret biex tigi mwaqqfa s-subasta – manuvra illi jidher li ma rnexxitx ghaliex effettivament il-fondi stmati gew mibjugha”.*

(JVC Vella & Company Limited vs Bank of Valletta – 13 ta` April, 2005).

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti filwaqt li tilqa` l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut, tichad it-talbiet tal-attrici.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-istess attrici.

**< Sentenza Finali >**

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