Fil-Qorti tal-Magistrati (Malta)

Magistrat Dr. Nadine Lia

B.A; LL.M (Kent); LL.D; Barrister at Law (England & Wales)

Avviz Numru: 254/17 NL

Pauline Mangion

Vs

Dottor Patrick Valentino u ghal kull interess li jista' jkollhom, George Attard, Mario Attard, Saviour Attard, Angela Mifsud u b'digriet tal-20 ta' Ottubru 2017 tal-Magistrat Dr Caroline Farrugia Frendo gie mahtur Saviour Attard bhala kuratur deputat sabiex jirrapprezenta lill-assenti Joseph Attard, assenti minn dawn il-Gzejjer

Illum it-18 ta' Novembru 2021

Il-Qorti:

Premessi

Rat l-avviz ta' Pauline Mangion ta' l-4 ta' Settembru 2017 fejn talbet lill-Qorti tikkundanna lil- intimati ihallsuha *s-somma komplessiva ta' €8,598.55 (tmien t'elef,*

hames mija u tmienja u disghin euro u hamsa u hamsin centezmu), rapprezentanti s-sehem spettanti lill-attrici mir-rikavat tal-korrispettiv imhallas u zbankat mill-konvenut Dottor Patrick Valentino f'isem il-kontendenti l-ohra kollha a tenur tal-iskrittura privata ossia ftehim datata t-18 ta' Novembru 2010 (Dok. 'A'), liema rikavat gie imhallas mid-dipartiment tal-Artijiet permezz taz-zewg certifikati mahruga mill-Bank Centrali ta' Malta a favur ta' l-istess konvenut Dottor Patrick Valentino u li kopja taghhom tinsab hawn annessa u hija mmarkata bhala Dok. 'B'.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra bonarja tal-21 ta' Marzu 2017 u bl-imghaxijiet applikabbli skond il-ligi mill-21 ta' Lulju 2016 sad-data tal-pagament effettiv.

Rat ir-rikors ta' l-attrici illi biha talbet li jigu mahturi kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw l-assenti Joseph Attard fl-atti tal-kawza odjerna u fl-atti l-ohra kollha sussegwenti u relatati.[1]

Rat in-nota tal-konvenut Saviour Attard li permezz taghha qieghed jassumi l-atti fis-sudett rikors ghan-nom ta' huh imsiefer Joseph Attard.[2]

Rat ir-risposta[3] tal-konveunti Dr. Patrick Valentino, George Attard, Mario Attard, Saviour Attard, f'ismu propio kif ukoll bhala mandatarju specjali ta' l-assenti huh Joseph Attard u Angela Mifsud fejn eccepixxa s-segwenti (1) li in kwantu l-azzjoni hija diretta kontra Dr. Patrick Valentino, l-azzjoni odjerna hija frivola u vessatorja stante li hu agixxa biss bhala mandatarju tal-klijenti sa qabel il-presentata ta' din il-kawza, u cioe' l-kontendenti kollha ahwa Attard (2) l-iskrittura li fuqha allegatament hija kampata din l-azzjoni giet reza inapplikabbli minhabba fatti supervenjenti ghal dak hemm kontemplat (3) il-konvenuti l-ohra ahwa Attard jeccepixxu illi l-ammont mitlub mhuwiex dovut

[1] Folio 15 ta' l-atti processwali
[2] Folio 21 ta' l-atti processwali
[3] Folio 37-38 ta' l-atti processwali

izda jekk xejn hija l-attrici li ghandha tikkumpensa lil hutha l-konvenuti fis-somma ta' €10,084 (4) ghalhekk il-konvenuti ahwa Attard qed jipprevalixxu ruhhom minn din il-kawza biex jintavolaw l-apposita rikonvenzjoni (5) salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Kontestwalment, il-konvenuti Saviour Attard nomine u George Attard ressqu kontro-talba li permezz taghha talbu li din il-Qorti tikkundanna lill-attrici rikonvenzjonata thallashom is-somma ta' €10,084 in linea ta' kumpens ghal porzjon art akbar li hadet.

L-attrici rikonvenzjonata wiegbet ghal din il-kontrotalba u eccepiet illi (i) it-talbiet tal-konvenuti rikonvenzjonanti huma infondati fil-fatt u fidd-dritt u jimmeritaw li jigu michuda (ii) il-kontendenti kienu qasmu –proprjeta' li kellhom in komun permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Sandra Valentino fit-18 ta' Novembru 2010 (iii) kontestwalment ma' l-imsemmi kuntratt ta' divizjoni l-kontendenti kollha kienu qablu li l-kumpens li kellu jithallas lil Joseph Attard bhala ekwiparazzjoni fuq wirt derivanti mid-defunt missier il-kontendenti (liema wirt kien jinkludi l-proprjeta' diviza permezz ta' l-imsemmi kuntratt) kellu jigi regolat permezz ta' skrittura tat-18 ta' Novembru 2010; (iv) li l-konvenuti rikonvenzjonanti qeghdin, permezz tal-kontrotalba taghhom, unilateralment, u minghajr il-kunsens tal-kontendenti kollha li deheru fuq l-imsemmija skrittura, javvanzaw pretensjonijiet li jeccedu dak pattwit bejn il-kontendenti permezz ta' l-istess skrittura; (v) ghalhekk, it-talbiet tal-konvenuti rikonvenzjonanti jimmeritaw li jigu michuda minn din l-Onorabbli Qorti; (vi) bl-ispejjez.

Rat illi din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif ippresjeduta permezz tad-digriet ta' l-1 ta' Jannar 2020 mill-Prim Imhallef Emeritus Joseph Azzopardi LL.D.[4]

Rat illi waqt l-udjenza tat-13 ta' Novembru 2018, l-attrici ddikjarat li m'ghandhiex aktar provi xi tressaq [5]

Rat illi waqt l-udjenza tas-16 ta' Novembru 2020 l-intimati kollha ddikjaraw il-provi taghhom maghluqa u l-kawza thalliet ghas-sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat in-nota tas-sottomissjonijiet ta' l-attrici datata 11 ta' Jannar 2021.[6]

Rat in-nota tas-sottomissjonijiet tal-konvenuti.

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Semghet ix-xhieda u rat il-provi u d-dokumenti kollha in atti;

Rat l-atti kollha;

Rat illi l-kawza giet imhollija ghal-lum ghas-sentenza u ma jirrizultax illi saret xi talba ghas-sospenzjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza jew li hemm xi impediment iehor ghall-ghoti tas-sentenza illum;

Provi

---

[4] Fol. 33 ta' l-atti processwali
[5] Folio 101 ta' l-atti processwali
[6] Folio 114-119 ta' l-atti processwali

Il-Qorti semgħet ix-xhieda ta' Pauline Mangion tal-14 ta' Frar 2018 kif ukoll rat id-dokumentazzjoni minnha esebita u semgħet il-kontro ezami tagħha mogħti fis-16 ta' Frar 2021 fejn esebiet dokument ieħor[7].

Semgħet ix-xhieda ta' Dr. Sandra Valentino, in-Nutar li ppubblikat id-diviżjoni ta' bejn il-kontendenti, liema depożizzjoni giet mogħtija nhar it-13 ta' Novembru 2018 fejn eżebiet kopja awtentikata tal-att ta' diviżjoni tat- 18 ta' Novembru 2010.[8]

Semgħet ix-xhieda ta' Salvatore Attard, wieħed mill-aħwa prodott mill-konvenuti mogħtija nhar il-31 ta' Jannar 2019.

Semgħet ix-xhieda ta' Mario Attard, wieħed mill-aħwa, prodott mill-konvenuti mogħtija nhar il-31 ta' Jannar 2019.

Semgħet ix-xhieda ta' Dr. Patrick Valentino, prodott mill-konvenuti mogħtija nhar il-31 ta' Jannar 2019.

Semgħet ix-xhieda ta' Alan Micallef, *land surveyor,* mogħtija nhar il-14 ta' Marzu 2019 li esebixxa *survey reports* tal-post in kwistjoni[9].

Semgħet ix-xhieda ta' Joseph Attard, wieħed mill-aħwa konvenuti, prodott mill-konvenuti mogħtija nhar il-14 ta' Marzu 2019.

Semgħet ix-xhieda tal-perit Adrian Davidson prodott mill-konvenuti mogħtija nhar il-25 ta' Gunju 2019 li esebixxa pjanta tal-post in kwistjoni[10].

---

[7] Dok PM1
[8] Dok PS1, Folio 37-57 ta' l-atti processwali
[9] Dok AM1, AM1a, AM2, Folio 84-86 ta' l-atti processwali
[10] Dok AD1 Folio 105 ta' l-atti processwali

Rat id-dokumenti esebiti mill-attrici.

Rat id-dokumenti esebiti mill-konvenuti.

Ikkunsidrat

Fatti fil-qosor

Illi mill-fatti tal-kaz jirrizulta, li Pauline Mangion u huta kienu wirtu art li tinsab gewwa H'Attard. Parti minn din l-art kienet ittiehdet mill-Gvern b'esproprju, u parti ohra baqghet ghandhom u qasmuha f'porzjonijiet bejniethom. In vista tal-fatt li l-art ma setghetx tinqasam b'mod ugwali, kien hemm qbil li l-ahwa jikkumpensaw lill-xulxin kull fejn ma jkunx hemm qsim ugwali.

Illi din il-qasma saret b'kuntratt pubbliku fit-18 ta' Novembru 2010. Dakinhar stess, il-kontendenti ffirmaw skrittura privata fejn ftehmu li jghaddu lil huhom Joseph Attard ammonti ta' flus minn somma li kellhom jiehdu minn kawza ghall-kumpens wara esproprju, li kienet tinsab pendenti quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet.

Jirrizulta wkoll li sussegwentement, kien hemm qbil bejn il-partijiet li l-kejl imnizzel fil-kuntratt ta' qasma ma kienx tajjeb, u fil-fatt, ittiehed kejl gdid. Dan l-attrici tirrikonoxxieh kif jirrizulta mill-kontroezami li sarilha fl-14 ta' Frar 2018, fejn fuq mistoqsijiet da parti tal-konvenuti, hija qablet mal-kejl il-'gdid' li gie stabbilit. Hija ma taqbilx biss mal-kejl taghha u tghid li l-kejl taghha huwa ta' 204.5mk u mhux 212mk.

Id-disgwid bejn il-partijiet inholoq peress li, skond il-konvenuti, l-ekwiparazzjoni miftehma fl-iskrittura tat-18 ta' Novembru 2010 gie stabbilit fuq il-kejl li kien gie dikjarat fil-qasma li saret fl-att ta' divizjoni ta' dakinhar stess. Gjaladarba l-kejl tal-porzjonijiet divizi nbidel (ghalkemm ma jirrizultax li sar xi att korrettorju) hekk ukoll kellu jinbidel il-kumpens dovut lil dawk li hadu porzjoni diviza izghar mill-medja.

Dwar il-principju, ma jidhirx li hemm nuqqas ta' qbil. Dak li ma jaqblux dwaru l-kontendenti huwa jekk l-iskrittura li kienet saret fit-18 ta' Novembru 2010 ghadhiex tghodd, jew jekk inkella gietx reza inapplikabbli bil-kambjamenti supervenjenti li sehhew – ossija r-realizzazzjoni fil-bdil tal-kejl.

L-attrici tishaq li l-ftehim iffirmat bejniethom ghadu jghodd. L-intimati jghidu li ma jghoddx minhabba l-bdil fic-cirkostsanzi u jghidu wkoll li l-attrici kienet qablet li jinbidel, izda ma qablitx dwar l-ammont li gie kalkolat li kellha thallas. L-intimati jghidu li l-ammont ghandu jigi kalkolat fuq ir-rata li l-Qorti ta' l-Appell stabbiliet fis-sentenza taghha tal-11 ta' Marzu 2016. Din ir-rata kienet ta' €825.77/mk. Jghidu pero', li l-attrici ma qablitx ma' dan l-ammont u konsegwentement spiccat intavolat din il-kawza.

Ikkunsidrat

L-Ewwel Eccezzjoni tal-konvenut Dottor Patrick Valentino

L-ewwel u qabel kollox, din il-Qorti sejra tiddeciedi jekk l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Dottor Patrick Valentino timmeritax li tintlaqa' jew le. Il-konvenut Dottor Valentino jghid li in kwantu l-kawza giet diretta fil-konfront tieghu (u jidher in effett, li l-kawza hija *principalment* diretta kontra tieghu), l-istess kawza hija frivola u vessatorja l-ghaliex huwa kien qed jagixxi biss ta' mandatarju.

Mill-iskrittura ezebita bhala Dok. "A" a fol. 2 tal-process (li f'dan l-istadju ser tittiehed in konsiderazzjoni biss sabiex din il-Qorti tohrog minnha l-intenzjoni tal-partijiet dak iz-zmien), jidher bic-car li l-unika involviment tal-Avukat Dottor Patrick Valentino kien dak li kellu jizbanka f'isem il-partijiet kwalunkwe ammont li huma kienu ser jircievu b'rizultat tal-kawza hemm imsemmija.

L-iskrittura fil-fatt tghid hekk:

"3. Mill-lum qed jawtorizzaw lill-Avukat Dott Patrick Valentino jekk ikun il-kaz, jizbanka f'isimhom kull somma li lilhom tista tkun dovuta u jnaqqas minn sehemhom l-ammont dovut lil Joseph Attard u jghaddilhom ir-rimanenti…[omissis]

4. Il-partijiet jawtorizzaw lill-istess Dott. Valentino jaghmel dak kollu beneficjali u necessarju ghall-istess."

M'hemmx dubju li l-konvenut Dottor Valentino ma kienx parti f'din l-iskrittura u jidher li l-irwol tieghu kien biss li jircievi l-flus minghand id-Direttur ta' l-Artijiet, u sussegwentement iqassamhom bejn l-ahwa b'mod li jikkumpensa lil Joseph Attard bhala ekwiparazzjoni fuq wirt derivanti minn missierhom.

Sussegwentement, l-Avukat Valentino pero', ma zammx mat-termini ta' dan il-ftehim ta' bejn l-ahwa Attard, evidentement (kif jghidu l-ahwa Attard) peress li l-kejl ta' bejn l-ahwa inbidel. Fil-fatt, sabiex izommu konsistenza, kif anke jixhed l-Avukat Valentino, jidher li l-ahwa ftehmu li r-rata li juzaw tkun dik li tistabbilixxi l-Qorti. Meta mbaghad gew ghall-qsim tal-flejjes, skond il-konvenuti, l-attrici ma riditx tkompli b'dak il-ftehim.

Din il-Qorti tqis li l-irwol ta' Dottor Valentino f'din il-kwistjoni kollha kien wiehed purament ta' mandatarju u l-pretensjoni tal-attrici kellha tigi diretta unikament fil-konfront ta' hutha. Jidher li kien l-Avukat Valentino li ha hsieb il-kawza tal-kontendenti u sussegwentement ha hsieb jigbrilhom flushom u jqassamhomlhom. Huwa jikkonferma li l-qasma tal-flejjes saret fuq ftehim ta' bejn l-ahwa. Li mhuwiex cert huwa f'liema stadju l-attrici kienet qeghda tirrifjuta li taqsam il-flejjes bir-rata li kienet stabbiliet il-Qorti ta' l-Appell.

Madankollu, jidher li anke fl-att promotur l-attrici nfisha tikkonferma li dak li kien qed jaghmel l-Avukat konvenut kien f'isem hutu. Fl-avviz promotur l-attrici tghid li l-ammont kien dak "*zbankat mill-konvenut Dottor Patrick Valentino **<u>f'isem il-kontendenti l-ohra kollha</u>***". Anke fil-provi, l-attrici ma tghidx ghalxiex ghandu jkun l-Avukat Valentino li ghandu jhallasha, izda tghid biss li hu kien inkarigat li jigborhom u li jqassamhom.

Konsegwentement, din il-Qorti tqis li l-eccezzjoni tal-avukat Dottor Patrick Valentino timmerita li tintlaqa' fis-sens li in kwantu diretta fil-konfront tieghu, l-azzjoni ma treggix u konsegwentement it-talba attrici fil-konfront tieghu qed tigi michuda.

Il-kwistjoni tal-ekwiparazzjoni

Din il-Qorti fliet l-atti tal-kawza u ma tistax ma tirrimarkax li fil-kuntratt pubbliku tat-18 ta' Novembru 2010 fl-atti tan-Nutar Dottor Sandra Valentino gie dikajrat li kull plot kif assenjata f'dak il-kuntratt kienet tal-valur ta' €194,115.50 – kien x'kien il-kejl. Fl-istess kuntratt il-partijiet "*jiddikjaraw ruhhom kuntenti u sodisfatti b'din il-qasma*". Bhal kif normalment isir, fl-istess kuntratt, saret is-solita dikjarazzjoni fejn il-komparenti ddikjaraw li l-valuri tal-proprjeta' huma gusti u reali.

Madankollu, fl-istess jum, il-kontendenti ahwa Attard iffirmaw skrittura ohra fejn din id-darba ddikjaraw li ma kienx minnu, dak li kienu ghadhom kemm iffirmaw ghalih, li l-porzjonijiet li gew assenjati lilhom, kienu ta' l-istess valur. Tant hu hekk, li huma ftehmu li jghaddu xi flus zejda lil huhom Joseph Attard, peress li dan kien ha l-icken bicca art fuq il-kuntratt ta' qasma.

Fix-xhieda taghha, in-Nutar Dr. Sandra Valentino tikkonferma li ma kienx hemm ekwiparazzjoni.

"Le, le, ma hemmx ekwiparazzjoni. Kienet divizjoni minghajr ekwiparazzjoni u l-partijiet kienu kuntenti u sodisfatti. Infatti huma stess fil-kuntratt iddikjaraw illi dan huwa l-valur very, qieghed kollox fil-kuntratt kif suppost."[11]

Fix-xhieda taghha, Pauline Mangion implicitament taqbel li l-kejl inbidel – ghalkemm tghid li taghha ma nbidilx. Hija tikkonferma li l-kejl huwa dak gdid kif konfermat mis-Surveyor Alan Micallef – liema *surveyor* qabbditu hi stess. Fix-xhieda tieghu, is-Surveryor Alan Micallef jghid hekk "*l-area whole property hija 212, area of part previously occupied by rubble wall li hija parti mill-istess area hija 3.5, issa area of room at ground floor level huwa 4 imma dak over and above*". Ghalhekk, ix-xhud Micallef jikkonferma li l-kejl tal-art assenjata lil Mangion, (inkluz il-kejl tal-hajt tas-sejjieh) kien ta' 212mk – nieqes il-hajt tas-sejjieh, il-kejl kien ta' 208.5mk. B'hekk, anke fir-rigward tal-attrici Mangion, il-kejl taghha nbidel minn dak pattwit fil-kuntratt ta' qasma tat-18 ta' Novembru 2010.

Dan necessarjament ifisser illi, dak li huma kienu kkonkludew bhala ekwiparazzjoni fl-iskrittura tat-18 ta' Novembru 2010, kellu necessarjament

[11] Folio 35 ta' l-atti processwali

jinbidel, mhux biss ghall-attrici, izda wkoll ghall-komparenti l-ohra fuq l-istess skrittura.

Din il-Qorti ma tistax ma tqisx li, fl-att pubbliku ta' qasma, il-kondividenti ddikjaraw li l-valur ta' kull plot huwa l-istess, minkejja l-kejl differenti. Di piu', huma ddikjaraw, din id-darba f'skrittura privata, li *kien hemm* ekwiparazzjoni x'issir, u ftehmu dwar kif din kellha ssir dak iz-zmien.

Il-konvenuti jghidu li l-fatti li sehhew f'Novembru 2010 inbidlu, u proprju ghalhekk tqassmu flejjes b'mod differenti. Min-naha taghha, l-attrici f'nifs minnhom tghid li xi fatti nbidlu (il-kejl ta' xi porzjonijiet kif divizi) u min-naha l-ohra tghid xi fatti ma nbidlux (il-kejl taghha, kif ukoll l-effettivita' u l-validita' tal-kitba ta' Novembru 2010). Inbidlux jew ma nbidlux il-fatti, jibqa' l-fatt li fl-istess gurnata, il-kontendenti kienu ddikjaraw mod f'att pubbliku, u ddikjaraw mod iehor f'skrittura privata. Jibqa' l-fatt ghalhekk li d-dikjarazzjonijiet fiz-zewg atti huma konfliggenti, izda huwa veru wkoll li l-partijiet riedu li jsir hekk, sakemm ikunu accertati l-qisien precizi tal-artijiet, u konsegwentement, l-ekwiparazzjoni dovuta.

Huwa minnu wkoll li r-rikorrenti qed titlob kumpens bazat fuq skrittura li llum, tenut kont ukoll tal-fatt li nbidlu l-kejl tal-porzjonijiet assenjati, ma tistax tigi ezegwita. Min-naha l-ohra, l-intimati rikonvenzjonati, qeghdin jitolbu hlas ta' ekwiparazzjoni bazata fuq porzjonijiet li l-kejl taghhom hekk varjat, ghadu ma giex assenjat bejn il-kondividenti b'xi att korrettorju tal-qasma. Per konsegwenza, it-talba tar-rikorrenti hija msejsa fuq skrittura fejn ftehmu dwar ekwiparazzjoni, meta fl-att pubbliku ddikjaraw l-artijiet tal-istess valur, ghalkemm ta' kejl differenti – u t-talba tal-intimati rikonvenzjonati hija bazata fuq allegat ftehim verbali bejn il-kondividenti li jirreferi ghal porzjonijiet ta' art divizi b'mod differenti minn kif gew divizi fl-att ta' qasma tat-18 ta' Novembru

2010 fl-atti tan-Nutar Sandra Valentino. L-ekwiparazzjoni huwa dritt li jemanixxi mill-inugwalita' tal-qasma – l-inugwalita' li a bazi taghha l-intimati rikonvenzjonanti qeghdin isejsu l-kontrotalba taghhom ma tirrizultax bazata fuq xi qasma (jew korrezzjoni tal-imsemmi kuntratt ta' qasma) – izda jidher li hija bazata fuq 'intendiment' bejn il-kondividenti. Dan ifisser li l-intimati rikonvenzjonanti qed jitolbu ekwiparazzjoni ghal assenjazzjoni li sallum ma tirrizultax riflessa f'att pubbliku.

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti tqis li la t-talba tar-rikorrenti, u lanqas dik tal-intimati rikonvenzjonanti, ma ghandha tintlaqa'.

DECIDE

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi t-talbiet tar-rikorrenti billi tichadhom fis-shih. Taqta' u tiddeciedi l-kontro talba tal-konvenuti rikovenzjonanti billi tichadha wkoll. Kull parti ghandha tbati l-ispejjez taghha.

Dr. Nadine Lia
Magistrat

Lorianne Spiteri
Deputat Registratur