MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tal-15 ta' Ottubru, 2007

Citazzjoni Numru. 1006/2005

Joseph u Maria Carmela mizzewgin Pace
vs
Bank of Valletta p.l.c.

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni tal-atturi li biha ppremettew:

Illi b’sentenza tal-10 ta’ Gunju 1998, fil-kawza Bank of Valletta p.l.c. vs Jospeh Pace et, is-socjeta` bankarja kienet giet kanonizzata kreditrici ta’ l-atturi fis-somma ta’ Lm15,423.97c.

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 jgibu n-numru 24/03 fejn kien intalab il-bejgh ta’ proprjeta` immobiljari tal-atturi kif ahjar deskritta fir-rikors promotorju tas-subbasta, li kopja tieghu kien gie anness bhala dokument A.

Illi b'digriet tal-Qorti ta' l-20 ta' Frar 2003, kien gie nominat il-Perit J. Jaccarini 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 fit-13 ta' Gunju 2003, pero` inghad illi essendo li diga kien hemm rapport peritali ulterjuri f'subbasta ohra ta' wiehed mill-proprjetajiet, a skans ta' repitizzjoni, kien gie esebit rapport peritali iehor tal-perit arkitett Joseph Ellul Vincenti. Dawn iz-zewg rapporti gew esebiti bhala dokument B u dokument C.

Illi r-rikors promutur kien jidher car illi parti mill-proprjeta`, u cioe` dak li kien jirrigwardja l-fond 37/1, Tigne Seafront, Sliema, mertu tas-subbasta, kellu jinkludi wkoll is-sehem indiviz minn hamsa ta' l-arja ta' l-imsemmija appartamenti.

Illi la l-Perit Jaccarini u lanqas il-perit Ellul Vincenti ma kienu rrelataw f'dan ir-rigward u allura ma kienx hemm stima rikjesta fit-termini ta' l-artikolu 307 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta. F'dan is-sens gie enfasizzat li skond ir-rikors promutur minhabba f'dan kollu kienet ser tinbiegh din il-proprjeta` minghajr ma kien gie stabbilit il-valur taghha.

Illi ghal kull buon fini inghad li dan kollu kien pregudikali ghall-istess attur.

Illi tant kien minnu dak li kien qed jinghad li, fl-avvizi fil-gazzetti talvolta kienet tissemma din l-arja u talvolta le u dan kien ikkrea stat konfuzjonali u wkoll kien detrimentali ghall-istess attur.

L-attur talab lil Qorti:

1. Tiddikjara l-atti tas-subbasta fl-ismijiet Bank of Valletta plc vs Joseph u Maria Carmela mizzewgin Pace bin-numru 24/03, bhala irriti u nulli.

2. U tordna l-kancellament ta' l-imsemmija subbasta 24/03 fl-ismijiet Bank of Valletta plc vs Joseph u Maria Carmela mizzewgin Pace.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta` bankarja li giet ingunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u d-dokumenti prezentati mill-attur.

B. ECCEZZJONIJIET:

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

Illi t-talbiet attrici kienu irriti, nulli u inamissibbli stante li r-rimedju mitlub ma kienx permess mil-Ligi li kienet tipprovdi li l-istima tal-Perit relatur ma setghetx tigi attakkata.

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 24/03 ma kienu bl-ebda mod irriti u nulli kif imsemmi fic-Citazzjoni.

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

Illi, subordinament u minghajr ebda pregudizzju, il-bank konvenut ma kellhux ibati spejjez ta' din il-kawza stante l-Ligi kienet tipprovdi li kwalsiasi zball, kieku verament dan kien jezisti, kellu jigi korrett b'talba li ssir in via ta' Rikors.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda prezentati mis-socjeta` konvenuta.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur Joseph Pace li kkonferma l-fatti msemmija fic-citazzjoni. Sostna li mir-rikors promutur kien jidher car illi parti mill-proprjeta`, u cioe` dak li kien jirrigwardja il-fond 37/1, Tigne` Seafront, Sliema, mertu tas-subbasta, kellu jinkludi wkoll is-sehem indiviz minn hamsa ta' l-arja ta' l-imsemmija appartamenti. Illi la l-Perit Jaccarini u lanqas il-Perit Ellul Vincenti ma kienu rrelataw f'dan ir-rigward u allura ma kienx hemm stima rikjesta fit-termini ta' l-artikolu 307 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Qal li dan kollu kien pregudikali ghall-istess attur. Illi tant hu minnu dan li qed jinghad li, fl-avvizi fil-gazzetti talvolta tissemma din l-arja u talvolta le u dan ikkrea stat konfuzjonali u wkoll kien detrimentali ghall-istess attur.

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

Xehed il-perit Joseph Jaccarini, li qal illi fl-atti tas-Subasta 24/2003 hu kien gie inkarigat dwar il-post 36A, Tigne Seafront Tas-Sliema u kien jikkonsisti f'garaxx jew ***store*** li kien taht it-triq, xi zewg filati taht it-triq, mil-livell tat-triq. Hu ma kellu l-ebda nkarigu dwar l-appartament 37/1 Tigne` Seafront Sliema.

Xehed il-Perit Joseph Ellul Vincenti li qal illi rigward tas-subbasta 83/2000 bl-ismijiet Alfred Borg noe versus Anton Spiteri et hu kien mar biex jistma' l-flat number 1 u 4 ta' 37 Tigne Seafront Sliema. Riferibilment ghall-appartament numru 1 u l-importanza li kien ta ghall-partijiet komuni qal illi kien ghamel deskrizzjoni tal-flat u ghamel referenza wkoll illi l-entrata, it-tarag, il-***lift*** u l-bejt kienu komuni ma' l-ohrajn, l-***owners*** tal-***flat*** l-ohra. Kien hemm erba' ***flats*** fil-blokka ta' bini. Ra l-flat kollu ta' Spiteri u l-parti li kienet komuni ma' ohrajn. Il-valur kien jinkludi kemm il-***flat*** u kemm il-partijiet li kienu komuni ma' l-ohrajn.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

L-atturi qed jikkontendu li parti mill-proprjeta` rigwardanti 37/1, Tigne` Seafront, Sliema li kienet mertu tas-subasta kien jinkludi wkoll sehem indiviz minn tal-arja tal-imsemmija appartamenti. Irreferew 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-atturi jikkontendu li la l-Perit Jaccarini u anqas Ellul Vincenti ma rrelataw f'dan ir-rigward u li ghalhekk m'hemmx l-istima rikjesta mil-ligi. Isostnu wkoll li ser tinbiegh proprjeta` minghajr ma gie stabbilit il-valur taghha li huwa pregudikali ghall-atturi. Issa mix-xhieda moghtija tal-Perit Jaccarini jirrizulta b'mod car li hu ma kellux x'jaqsam mar-relazzjoni dwar il-fond 37/1, Tigne` Seafront. L-attur isostni li l-valutazzjoni maghmula mill-Perit Ellul Vincenti ma saritx ai terminu tal-artikolu 310 fejn il-perit ikun obbligat jaghmel deskrizzjoni tal-fond u l-ahhar trasferimenti tieghu. Jikkontendi l-attur 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-attur jikkontendi li l-Perit Ellul Vincenti naqas milli jindika s-sehem tal-bejt u ghalhekk saret deskrizzjoni hazina tal-fond mertu tas-subasta. Jikkontendi 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-attur 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-attur. L-ewwelnett taghmel referenza ghax-xhieda tal-Perit Ellul Vincenti fejn jinghad li riferibilment ghall-appartament numru 1 qal illi kien ghamel deskrizzjoni tal-***flat*** u ghamel referenza wkoll illi l-entrata, it-tarag, il-lift u l-bejt kienu komuni ma' l-ohrajn, l-***owners*** tal-***flat*** l-ohra. Il-valur kien jinkludi kemm il-***flat*** u kemm il-partijiet li kienu komuni ma' l-ohrajn. Infatti d-deskrizzjoni tal-fond tghid fit-tieni paragrafu li "l-flat huwa accessibli kemm permezz ta' tarag tal-irham kif ukoll ta' lift u ghalhekk igawdi l-entrata kemm it-tromba tat-tarag u l-bejt in komun mas-sidien tal-***flats*** l-ohra".

Dan iwassal ghall-fatt li kuntrarjament ghal dak li qed jallega l-attur il-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-atturi qeghdin xorta wahda jippruvaw jattakkaw l-istess stima, haga espressament projbita mil-ligi, ghax infatti ghalkemm l-atikolu 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---------------------------------