MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tat-30 ta' April, 2013

Rikors Numru. 50/2007

Il-Kummissarju tal-Artijiet

vs

Registratur, Qrati Civili u Tribunali (Sezzjoni ta' Gurisdizzjoni Volontarja) u b' digriet tat-28 ta' Frar 2007 l-Avukat Dr. Peter Borg Costanzi ssejjah fil-kawza.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal-Kummissarju tal-Artijiet datat 15 ta' Jannar 2007 fejn espona:-

Illi huwa gie notifikat b'ittra ufficjali (Dok. A) fejn, permezz taghha huwa gie interpellat biex ihallas is-somma ta' Lm792.40, (seba' mija, tnejn u disghin liri Maltin u erbghin centezmu) *oltre* Lm17 rapprezentanti drittijiet u spejjez tal-imsemmija ittra ufficjali.

Illi din is-somma ta' Lm792.40 tirrapprezenta "drittijiet professjonali dovuta lill-Avukat, awtur tal-ittra ufficjali, kif intaxxati permezz ta' zewg taxxi annessi mal-imsemmija ittra ufficjali u dawn jirrigwardjaw id-drittijiet lilu spettanti talli assista vendituri li saru fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli fir-30 ta' Mejju 2006 u fit-2 ta' Gunju 2006;

Illi z-zewg kuntratti imsemmija fl-ittra ufficjali gew ippubblikati wara decizjoni tal-Bord ta' Arbitragg Dwar Artijiet Malta, wara proceduri fl-istess Bord, peress illi saret espropjazzjoni ta' art, propjeta` tal-klijenti tal-avukat awtur tal-imsemmija ittra ufficjali, peress illi l-kumpens offert mill-esponenti kien gie kontestat *ai termini* tad-dispozzizzjonijiet tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi t-taxxa annessa mal-ittra ufficjali giet mahruga mir-Registratur tal-Qorti Civili (sezzjoni ta' Gurisdizzjoni Volontarja) ghall-"..........Drittijiet professjonali dovuti lill-Avukat Dottor...........ghall-prestazzjonijiet minnu resi fil-konfront tal-Kummissarju tal-Artijiet..........";

Illi, bir-rispett kollhu, fil-kaz ta' dawn iz-zewg kuntratti, ma kien hemm ebda relazzjoni bejn l-avukat imsemmi fit-taxxa hawn fuq imsemmija u il-Kummissarju ta' l-Artijiet;

Illi l-avukat imsemmi fit-taxxa kien presenti waqt il-kuntratti fuq talba tal-klijenti tieghu u ghalhekk it-taxxi fuq imsemmija kella tigi mahruga fil-konfront tal-klijenti tieghu u mhux fil konfront tal-Kummissarju tal-Artijiet;

Illi ghalhekk isegwi illi l-prestazzjonijiet resi mill-istess avukat ma kienux fil-konfront tal-Kummissarju tal-Artijiet izda fil-konfront tal-istess klijenti tieghu peress illi huwa agixxa fuq talba tal-istess klijenti tieghu;

Illi la l-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta u lanqas id-decizjoni ta' l-istess Bord fuq msemmi ma jikkontempla illi dawn it-tip ta' drittijiet professjonali ghandu jigu ssoportati mill-esponenti;

Ghaldaqstant, l-esponenti qieghed jinterponi appell fir-rigward tat-taxxa kif mahruga u umiLment jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex din l-istess taxxa tigi emendata fis-sens illi tinhareg fil-konfront tal-klienti tal-Avukat illi talab il-hrug tal-istess taxxa, u mhux fil-konfront tal-esponenti.

Rat li dan ir-rikors gie appuntat ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tat-28 ta' Frar 2007.

Rat ir-risposta tad-Direttur, Qrati Civili u Tribunali datata 13 ta' Frar 2007 (fol 9) fejn espona illi:-

1. Illi, preliminarjament, l-azzjoni odjerna hija monka u nulla fil-konfront tad-Direttur, Qrati Civili u Tribunali, *stante* illi l-azzjoni giet intavolata kontra entita`, ossija Registratur tal-Qorti, li ma huwiex aktar kkontemplat fil-Ligi, u ghalhekk id-Direttur, Qrati Civili u Tribunali ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni intavolata mir-rikorrenti *ai termini* tal-artikolu 64 tal-Kap 12 tal-ligijiet ta' Malta hija preskritta bit-trapass tal-periodu stabbilit fil-ligi, *stante* illi l-ittra ufficjali intbaghtet lir-rikorrenti fis-7 ta' Dicembru 2006 u l-azzjoni odjerna tnediet fil-15 ta' Jannar 2007;

3. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni odjerna kif impostata ma hijiex kompleta, *stante* illi l-parti li ghaliha inharget tali taxxa, ossija Dr Peter Borg Costanzi, ma huwiex parti mill-kawza, u ghalhekk jenhtieg illi jkun kjamat fil-kawza;

4. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent, *tramite* d-Deputat Registratur tieghu, mexa abbazi ta' digrieti mahruga mill-Qorti Civili (Sezzjoni ta' Gurisdizzjoni Volontarja), ossija Digrieti 734/2006 u 735/2006, mahruga fuq talba ta' Dr. Peter Borg Costanzi, u ghalhekk ma ghandux jinstab responsabbli ghal kwalsiasi spejjez illi tali azzjoni tista' twassal;

5. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta’ Frar 2007 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn il-Qorti ghamlet referenza ghat-tielet paragrafu tar-risposta mressqa mill-intimat u bla hsara ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet mqanqlin fl-istess risposta, u wara li rat l-Art. 961 Kap. 12 ordnat is-sejha fil-kawza ta’ Dr. Peter Borg Costanzi, u ordnat li l-atti tal-kawza jkunu jirriflettu din il-bidla.

Rat ir-risposta ta’ Dr Peter Borg Costanzi (ID 247554M) datata 21 ta’ Marzu 2007 (fol 12) fejn espona illi:-

Illi l-esponenti kellu jkun parti *ab initio* u f’dak ir-rigward meta l-proceduri gew inizjati l-gudizzju ma kienx integru. Issa li l-esponenti jifforma parti mill-gudizzju, il-proceduri odjerni huma *fuori termine* fil-konfront tal-esponenti u dan *stante* li l-esponenti ma sarx parti entro t-terminu prefiss fl-Art 64 tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili u konsegwentement it-talba ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-premess, il-kuntratti li taw lok ghall-hrug tat-taxxi *de quo* huma proceduri f’iter ta’ tehid forzat ta’ proprjeta` (esproprijazzjoni) u ghalhekk huwa naturali illi l-akkwirent ihallas id-drittijiet u spejjez kollha naxxenti minn tali proceduri. Is-sidien ghandhom dritt li jigu assistiti minn avukat waqt il-kuntratt u konsegwentement *stante* li huwa l-akkwirenti li jrid ihallas l-ispejjez tal-akkwist, huwa daqstant iehor logiku u naturali li l-Kummissarju tal-Artijiet ghandu jhallas tal-assistenza legali moghtija lil ex sidien.

Illi sa qabel dawn il-proceduri l-Kummissarju tal-Artijiet dejjem hallas id-drittijiet tal-avukati li assisstew lil ex sidien waqt kuntratti simili u l-esponenti, *di scienza proprio* jista’ anke jikkonferma illi kemm ilu jipprattika ta’ avukat mill-1980, f’kazijiet simili dejjem segwa l-istess procedura fis-sens illi wara li jsir il-kuntratt, huwa jaghmel in-nota opportuna fis-Sekond’ Awla tal-Qorti Civili, jigu ntaxxati d-drittijiet tieghu skont it-tariffa tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili li f’dan il-kaz tikkontempla li d-drittijiet

tal-avukat ikunu anqas bhal li kieku l-akkwirent ikun persuna privata u wara li t-taxxa tintbaghat lill-Kummissarju tal-Artijiet, din debitament tithallas. Huwa jikkonferma wkoll illi meta huwa assista l-ewwel darba ghall-kuntratt simili, kien l-istess Kummissarju tal-Artijiet ta' dak iz-zmien li nforma lill-avukat sottoskritt li seta' jaghmel hekk u li dik kienet il-procedura normali.

Illi ghalhekk anke fil-mertu, it-talba tal-Kummissarju tal-Artijiet ghandha tigi respinta bl-ispejjez.

Rat il-verbal tas-seduta tad-19 ta' Gunju 2007 mizmuma quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta fejn ir-rikors giet differit ghas-sentenza ghas-26 ta' Gunju 2007; u l-verbal tas-seduta tas-26 ta' Gunju 2007 fejn inghatat sentenza *in parte* fejn il-Qorti :

*"**Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni** tal-intimat Reġistratur, Qrati Ċivili u Tribunali (Sezzjoni ta' Ġurisdizzjoni Volontarja) billi mhix mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt; **Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni** tal-imsejjaħ fil-kawża l-Avukat Peter Borġ Costanzi, billi l-azzjoni tar-rikorrent ma waqgħetx bl-għeluq taż-żmien; **Tordna** li kull wieħed mill-intimati jħallas l-ispejjeż relattivi għall-eċċezzjoni tiegħu; u **Tordna** li s-smigħ tal-kawża jitkompla bil-ġbir tal-provi u bit-trattazzjoni fis-smigħ ta' nhar il-Ħamis 1 ta' Novembru 2007, tissejjaħ fis-13.00p.m."*

Rat il-verbal tas-seduta tat-22 ta' Mejju 2008 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn deher Joseph P Bonello u l-intervenut fil-kawza l-Avukat Peter Borg Costanzi. Issejjah ukoll l-Avukat Francesco Depasquale ghall-intimat Registratur tal-Qrati li ma deherx. Saret it-trattazzjoni tal-kawza u halliet il-kawza ghas-sentenza ghad-9 ta' Ottubru 2008; u l-verbali tas-seduti kollha sal-31 ta' Ottubru 2012 fejn il-kawza baqghet differita ghas-sentenza ghall-14 ta' Frar 2003.

Rat is-surroga datata 16 ta' Jannar 2013 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk presjeduta.

Rat il-verbal tas-seduta tal-14 ta’ Frar 2013 mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk illum presjeduta fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr. Mirielle Sacco ghall-Kummissarju tal-Artijiet li talbet li l-kaz jibqa’ ghas-sentenza. Il-Qorti laqghet it-talba. Il-konvenut imsejjah tliet darbiet baqa’ ma dehrex. Il-kawza baqghet differita ghas-sentenza finali ghat-30 ta’ April 2013.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi b'din il-kawza, ir-rikorrent Kumissarju tal-Artijiet qed jikkontesta zewg taxxi gudizzjarji mahruga mir-Registru tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Volontarja) fuq talba tal-avukat kjamat fil-kawza dwar servizzi professjonali pprestati minnu meta assista lill-kiljenti tieghu f'zewg kuntratti separati ta' esproprjazzjoni ippubblikati minn-Nutar Dottor Vincent Miceli fit-30 ta' Mejju 2006 u fit-2 ta' Gunju 2006. Id-drittijiet u spejjez gew intaxxati fl-ammont ta' Lm792.42, oltre Lm17 dovut ghall-ittra ufficjali interpellatorja mibghuta mill-Avukat imsemmi.

Kontra dan, l-kjamat fil-kawza, l-Avukat Peter Borg Costanzi isostni li peress li l-kuntratti li taw lok ghall-hrug tat-taxxi *de quo* sehhew b'konsegwenza ta' proceduri ta' tehid forzat ta' proprjeta' (esproprjazzjoni), is-sidien ghandhom dritt li jkunu assititi minn avukat waqt il-kuntratt u, daqskemm huwa l-akkwirent li jhallas l-ispejjez tal-akkwist, allura "*huwa daqstant logiku u naturali*"[1] li l-Kummissarju tal-Artijiet ghandu jhallas tal-assistenza legali moghtija lill-ex sidien.

Mix-xhieda tal-**Avukat Peter Borg Costanzi,**[2] jirrizulta li kien l-avukat ta' Josephine Sant, zewgha u uliedha fi proceduri ta' esproprjazzjoni li ittiehdu mir-rikorrent odjern. Ir-rikorrent istitwixxa proceduri ta' esproprjazzjoni quddiem il-Bord ta' Arbitragg dwar l-Artijiet, kontra Josephine Sant kif ukoll, permezz ta' proceduri separati,

[1] Kliem li intuzaw fir-risposta a fol.12 tal-process.
[2] Xhieda esibita a fol.27 tal-process.

kontra Maurice Caruana u ohrajn. L-ezitu ta' dawn il-proceduri kien li l-Bord ordna li jsiru kuntratti ta' trasferiment u li fl-istess kuntratti jithallas il-prezz relattiv. Hu kien prezenti ghall-kuntratti relattivi u bhal ma dejjem ghamel, ipprezenta kopja tal-kuntratti lir-Registratur tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Volontarja), u talab li tinhareg taxxa tad-drittijiet professjonali tieghu. Baghat il-kont lid-Dipartiment tal-Artijiet, izda dan baqa' ma thallasx, minnkejja interpellazzjoni lid-Dipartiment anke permezz tal-ittra ufficjali esibita in atti. Hu xehed li kellu diversi kazijiet fejn thallas mid-Dipartiment ghall-assistenza professjonali lil xi parti fuq kuntratti ta' esproprjazzjoni, kemm meta gie nominat bhala kuratur biex jirraprezenta l-eventwali kontumaci, kif ukoll jekk kien qed jassisti xi parti fuq il-kuntratt.

"*Kien l-istess Kummissarju ta' l-Artijiet li dak iz-zmien kien Adriano Gouder,li ....kien... qalli biex naghmel taxxa u nipprezenta il-kont relattiv lid-dipartiment, minn dak iz-zmien kelli diversi kazijiet..li ghamilt l-istess procedura u dejjem thallast, ghalhekk jien kont sorpriz li d-dipartiment qed jghid illi ma jridx ihallas*." Hu sostna li la darba il-Gvern qed jesproprja l-art, qed jehodha forzozament, individwu ghandu dritt jigi assistit minn Avukat u allura bhala tali d-dipartiment li qed jixtri irid ihallas l-ispejjez relattivi."[3] Jghid ukoll li "*fiz-zewg kazijiet ir-relazzjoni tieghi mal-Kummissarju tal-Artijiet huwa semplici, ga la darba huwa il-kompratur f'proceduri specjali, huwa irid ihallas l-ispejjez relattivi tat-trasferiment, u ghalhekk irid ihallas id-drittijiet tieghi."*

Jirrizulta mill-atti li nhargu zewg taxxi (immarkati rispettivament **Dok." A" u Dok."B"**, annessi mac-citazzjoni, fejn id-drittijiet u spejjez tal-Avukat Borg Costanzi huma ta' LM19.16 fir-rigward tal-kuntratt bejn ir-rikorrent u Josephine Sant et., ippubblikat fit-2 ta' Gunju 2006, u ta' LM773.24 fir-rigward ta' kuntratt bejn ir-rikorrent u Maurice Caruana et., ippubblikat fit-30 ta' Mejju 2006. Ma hemm xejn stipulat fil-kuntratti dwar hlas tal-ispejjez mertu ta' din il-kawza u il-Qorti tiddezumi li ma

[3] Xhieda ezebita a fol 29 u 30 tal-process.

kien hemm ebda disposizzjoni mill-Bord ta' Arbitragg dwar l-Artijiet li jinkombi fuq ir-rikorrent odjern l-ispejjez ta' assistenza professjonali inkorsi mill-esproprjati fuq il-kuntratti ta' trasferiment.

Ikkonsidrat li bejn ir-rikorrent u l-Avukat intimat ma hemm ebda relazzjoni jew ness ta' avukat u klijent jew xi relazzjoni guridika ohra. L-Avukat intimat gie assunt mis-sidien esproprjati biex jippprestalhom is-servizzi tieghu, tul il-proceduri quddiem il-Bord kif ukoll fuq il-kuntratti ta' trasferimenti relattivi. La gie assunt mill-Kummissarju tal-Artijiet u lanqas approvat minnu.

Mix-xhieda tal-Avukat intimat, johrog li qatt ma kellu problemi fir-rigward ta' hlas mid-Dipartiment, sew jekk kien jippresta is-servizzi professjonali tieghu bhala rapprezentant tal-eventwali kontumaci, sew meta kien jagixxi ghall-privat. Izda b'danakollu baqa' ma ressaq ebda prova ghajr dak minnu dikjarat. Mhux eskluz li il-Kummissarju tal-Artijiet, fiz-zmien, kien ezercita id-diskrezzjoni tieghu bil-mod kif xehed l-Avukat Borg Costanzi, f'kazijiet partikolari, izda b'dan ma jfissirx, u fl-assenza ta' prova konkreta u idoneja, li giet kostitwita xi *policy* interna li torbot lill-Gvern li jhallas, fuq bazi ta' regola generali, spejjez professjonali purament privati u mhux konnessi mal-kuntratt tal-akkwist. Kif irribatta ir-rikorrent tramite id-difensur tieghu, it-trasferiment sehh in konsegwenza u b'effett ta' sentenza u min qed jittrasferixxi ma jkollux bzonn avukat fuq il-kuntratt, ghalkemm, izzid il-Qorti, ghandu l-ghazla li jitlob l-assistenza legali jekk irid.

Ezami tad-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghall-Skopijiet Pubblici (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta) ma joffri ebda ghajnuna ghar-risoluzzjoni tal-kwistjoni odjerna. Anzi l-Ordinanza, filwaqt li tirregola il-kwistjoni dwar hlas ta' l-ispejjez tal-proceduri inkorsi wara li tkun saret l-offerta mill-Gvern, u sahansitra tiddisponi f'liema kaz jista' l-esproprjat stess, anke ibaghti hu dawn

l-ispejjez,[4] dan l-Att hu sieket dwar l-ispejjez tal-kuntratt ta' trasferiment.

In-nozzjoni li l-att hu assimilat ghal-kuntratt ta' bejgh u li ghalhekk, il-Kummissarju tal-Artijiet bhala "*kumpratur fi proceduri specjali*"[5] ghandu ibaghti l-ispejjez kollha tal-kuntratti, ghandu certu mertu.

Izda anke fuq dan il-binarju, it-tezi tal-intimat ma jreggix. Ir-regola generali hija imfissra fl-**artikolu 1361(1)** tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta li jiddisponi li "*L-ispejjeż tal-atti u l-ispejjeż l-oħra <u>li jindaħlu fil-bejgħ</u>,fosthom dawk li jsiru għall-ħelsien ta' immobbli minn fedekommessi jew minn ipoteki, servitù jew piżijiet oħra li għalihom l-immobbli jkun suġġett, skont id-disposizzjonijiet migjubin fit-Titolu II tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi ta ' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, ibatihom ix-xerrej;*" (sottolinear tal-Qorti).

Il-legislatur jimponi fuq l-akkwirent l-ispejjez kollha konnessi mal-liberazzjoni tal-art mill-pizijiet imsemmija u l-akkwirent ihallas ukoll l-ispejjez notarili. Izda certament ma hemm ebda obbligu legali impost fuq l-akkwirent biex ihallas l-ispejjez professjonali tal-avukat li jista' jigi inkarigat <u>mill-venditur</u> biex jassistih fuq il-kuntratt. Hija l-ghazla tal-venditur li jqabbad avukat u din l-ghazla jaghmiha a spejjez tieghu.

Bla dubbju, att ta' trasferiment wara esproprjazzjoni mhuwiex kuntratt ta' bejgh imma trasferiment forzat fuq is-sidien.Inoltre, l-kunsens taghhom mhuwiex moghti volontarjament imma hu sostitwit bid-decizjoni tal-Bord. Tant hu hekk li l-Bord ghandu il-jedd li jinnomina Avukat biex jidher fuq il-kuntratt biex jirraprezenta lis-sid li jista' jkun eventwalment kontumaci. Ghalhekk, lanqas hemm bzonn li jidhru s-sidien fuq l-att peress li t-trasferiment seta' jigi kompletat minghajrhom, tramite l-avukat nominat mill-Bord. Difatti fil-kuntratt bejn ir-rikorrent u Josephine Sant u ohrajn, tat-2 ta' Gunju 2006, deher Dr. Guido Pace Spadaro in rapprezentanza tal-kontumaci.

---

[4] Art.31 tal-Kap.88 tal-Ligijiet ta'Malta.
[5] Xhieda tal-Avukat Borg Costanzi a fol.31 tal-process.

Illi jista' ikun li f'certi kazijiet, ikun mehtieg ghas-sid li jkollu l-Avukat ta' fiducja mieghu, u ghandu kull dritt li jitlob il pariri u assistenza fuq il-kuntratt. Izda fl-assenza tal-espressjoni ta' rieda f'dan is-sens mill-legislatur, din il-Qorti ma tistax tohloq obbligu ghall-Gvern li jhallas l-ispejjez ta' avukati assunti privatament bhal ma jippretendi l-avukat intimat. Ma hemm ebda bazi legali sabiex il-pretensjoni tieghu tigi akkolta. Kien ikun mod iehor li kieku il-partijiet innegozjaw bejniethom u qablu li dawn l-ispejjez jithallsu mill-Gvern, jew altrimenti jkun hekk imfisser fil-kuntratt stess, jew fid-decizjoni tal-Bord, izda f'dan il-kaz ma jirrizulta assolutament xejn minn dan. Il-Qorti ma tistax tissostitwixxi il-fehma taghha ghal dak tal-legislatur, jew tillegisla *ex novo*.

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak hawn fuq premess, din il-Qorti ser tilqa' it-talbiet tar-rikorrent.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li **tilqa'** it-talba tar-rikorrent, **tordna** lill-intimat Registratur, Qrati Civili u Tribunali (Sezzjoni ta' Gurisdizzjoni Volontarja) sabiex jemmenda it-taxxi li jirrigwardaw iz-zewg kuntratti in atti tan-Nutar Vincent Miceli bejn ir-rikorrent u Maurice Caruana *et.* tat-30 ta' Mejju 2006, u bejn ir-rikorrent u Josephine Sant *et*. tat-2 ta' Gunju 2006 skont kif mitlub.

L-ispejjez jithallsu mill-Avukat Peter Borg Costanzi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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