QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tnejn, 19 ta' Gunju, 2017

Numru 3

Rikors Nru. 526/2017

Bank of Valletta p.l.c.

vs

Alfred Zarb u Catherine Zarb

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-konjugi Zarb tad-9 ta' Gunju, 2017 fejn talbu lil Qorti sabiex qabel ma jsir il-bejgh b'subbasta tal-proprjeta immobbli appartenti lilhom qua debituri, fuq talba tal-kreditur Bank of Valletta plc, issir stima mill gdid tal-istess proprjeta billi l-istima tal-perit tal-Qorti saret fl-2012 u minn dak iz-zmien, il-proprjeta immobiljari zdiedet fil-prezz. Din it-talba saret a bazi tal-artikolu 307(4) tal-Kap. 12 (ara verbal tat-13 ta' Gunju 2017), fejn jirreferu ghal digriet li ghandu jindika data u hin tas-subbasta u kull terminu jibda jiddekorri minn hemm. Ir-rikorrenti jiddikjaraw li gew notifikati bid-data u hin tas-subbasta entro t-terminu tat-talba li qed issir tant li huma taw ruhhom b'notifikati waqt is-seduta tal-Qorti li ordnat is-smigh ta' dan ir-rikors.

Is-socjeta bankarja kreditrici Bank of Valletta opponiet ghal din it-talba peress illi meta l-artikolu 307 isemmi ghoxrin jum minn notifika biex issir oppozizzjoni ghal stima peritali, dan ghandu jigi maghqud mal-artikolu 306(2) fejn dan it-terminu qed jirreferi ghal notifika tad-debitur bl-att promotur li ilu notifikat lid-debitur snin illu. L-

artikolu 307(4) jirreferi biss ghal kaz ad hoc fejn id-debitur ikun irid jutilizza stima anterjuri ghal prezentata tar-rikors. Il-bank issottometta illi l-artikolu rilevanti hu artikolu 308(4) tal-Kap. 12 fejn darba li issir stima, ma tistax tigi attakkata u jistghu isiru korrezzjonijiet ta' zbalji fid-deskrizzjoni jew valutazzjoni tal-istimi tal-perit tal-Qorti.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidrat

Il-Qorti tqis illi t-talba tar-rikorrenti hi wahda li jisthoqqilha tigi mistharrga. Il-Qorti ma tqis pero illi r-rikorrenti ghandu ragun jibbaza ruhu fuq l-artikolu 307(4) tal-Kap. 12. Dan l-artikolu jsegwi l-artikolu 306, liema artikolu jghid b'mod car x'jigri meta issir <u>talba inizjali</u> ghal bejgh ta' immobbli. Fost affarijiet ohra l-Qorti ghandha tappunta perit biex jistima l-fond jew sit soggett ghal tali bejgh liema perit ghandu jinghata zmien qasir u perentorju biex ilesti l-istima. L-iskop ta' dan il-kliem hu ovvju u dan sabiex il-Qorti jkollha stima kemm jista' jkun vicin ghad-data tas-subbasta, ordnata fl-istess digriet u li jirrifletti l-valur gust tal-proprjeta. Dan il-valur ghandu jservi biex javvantaggja kemm lil kreditur sabiex ikun jista' jissodisfa l-kreditu tieghu u kemm ghad-debitur biex ma jitlifx mill-potenzjalita tal-valur tal-proprjeta tieghu. Dan id-digriet jigi notifikat lid-debitur.

L-artikolu 307 jiprospetta l-kaz fejn, darba li d-debitur jigi notifikat bid-digriet imsemmi fl-artikolu precedenti jkollu jedd ta' oppozizzjoni ghan-nomina ta' perit billi jipprezenta stima peritali ex parte. Il-ligi tkompli mbaghad tindika l-procedura li issegwi tali talba.

Ghalhekk is-sottomissjoni tar-rikorrenti illi n-notifika tas-subbasta qed issir issa mit-talba ghar-riappuntament tal-bejgh hi wahda fallaci fil-ligi. L-intimat hu wkoll zbaljat li jistrieh fuq l-artikolu 307(4) billi dan l-artikolu jikkonferixxi obbligu fuq il-Qorti li dejjem trid issir valutazzjoni tal-fond jew sit ghal bejgh hlief fejn hemm sentenza li qed tigi ezegwita u fiha hemm stima tal-fond in vendita, liema stima saret mhux aktar lura minn tnax-il xahar qabel is-sentenza.

L-artikolu 308 imbaghad jitkellem fuq l-istima tal-perit li ma tistax tigi attakkata izda l-Qorti tista tordna korrezzjoni ta' zball maghmul fid-deskrizzjoni jew l-istima nfisha.

It-talba tar-rikorrenti ma tinkwadrax ruhha f'ebda wahda minn dawn l-artikoli. Ir-rikorrenti pero mhux qed jikkontesta l-istima tal-perit tal-Qorti. Din saret bla oppozizzjoni u hi valida. Dak li qed jitlob ir-rikorrenti hi s-sospensjoni tas-subbasta a bazi tal-artikolu 326 tal-Kap. 12 liema artikolu ma jsemmix ir-ragunijiet li a bazi taghhom tista' issir tali talba u kull kaz irid jittiehed skond il-fattispecie tieghu u l-Qorti tiddeciedi jekk hemmx lok ta' sospensjoni ghal raguni valida u legittima u legali.

Ir-rikorrenti qed jissottomettu illi l-valutazzjoni peritali gudizjarja saret fl-2012 u ghal raguni jew ohra, li din il-Qorti mhix ser tidhol fihom ghax mhux strettament rilevanti ghal vertenza, tali subbasta qatt ma sehhet. Ir-rikorrenti qed jissottomettu illi issa li qed terga' tigi mitluba s-subbasta da parti tal-kreditur jisthoqq stima aggornata biex jirrifletti l-valur reali u attwali tal-proprejta in vendita meta tqis ukoll iz-zieda fil-valur tal-proprjeta immobbli f'Malta fl-ahhar hames snin.

Il-Qorti tqis li t-talba tar-rikorrenti mhix wahda skorretta jew abusiva. Wara kollox il-ligi stess fl-artikolu 306 jishaq fuq ordni tal-Qorti ghal stima peritali fiz-zmien 'qasir u perentorju' u dan biex jirrifletti valur gust u jinzamm bilanc bejn id-drittijiet tal-kreditur li ghandhom jigu sodisfatti mill-proprjeta tad-debitur u fl-istess waqt b'rispett lejn id-dritt partimonjali tad-debitur li ma jigix imcahhad milli jkollu l-aktar stima ricenti biex il-proprjeta tirrealizza kemm jista' jkun prezz vicin tali valur. Ma jfissirx b'daqshekk illi kull darba li subbasta tigi sospriza, trid issir valutazzjoni gdida. Lanqas ma tifsser illi z-zmien wahdu ghandu jkun kriterju awtomatiku ghal sospensjoni tas-subbasta u stima gdida. Kull kaz irid jittiehed fuq il-mertu tieghu u a bazi tal-principji tal-buona fede, u gustizzja skond il-ligi ghal kull min ihabbat wiccu ma process gudizzjarju.

Ma hemm xejn fil-ligi li tivvjetta lil Qorti milli taghti ordni kif mitlub mir-rikorrenti. Anki l-artikolu 307(4) jaghti d-dritt tal-Qorti li ma tordnax stima ta' proprjeta jekk tezisti stima fis-sentenza u qed tigi ezegwita li mhix aktar antika minn tnax-il xahar mis-sentenza. Dan l-artikolu qed jipprospetta terminu ta' sentenza minn esekuzzjoni li fin-noralita isir fi zmien qasir wara l-gudizzju. Ma hemm xejn fil-ligi li nonostante dak l-artikolu,

jekk it-talba ghal bejgh issir zmien apprezzabbli wara s-sentenza, il-Qorti xorta tista' tordna stima mill-gdid.

L-istess hi l-fehma tal-Qorti ghandu japplika f'dan il-kaz. Hu fatt notorju illi l-proprjeta immobbli zdiedet fil-valur f'dan l-ahhar snin u l-Qorti tqis li t-talba mill-gdid ghal subbasta hames snin wara l-ahhar stima tpoggi oneru wisq gravuz fuq id-debitur ghal dak li jirrigwarda l-veru valur tal-proprjeta li qed tintalab tinbiegh u fejn, minghajr mal-Qorti qed titfa' ebda dell fuq il-kreditur ezekutant izda biss bhala principju generali, l-istess kreditur jista' jitlob li jippartecipa fil-bejgh 'animo compensandi'. Il-Qorti obbligata tassigura 'level playing field' u dan hu kaz li jimmerita l-akkoljiment tat-talba tar-rikorrenti.

B'dankollu la darba l-istima qed tintalab mid-debitur, ghandu jkun hu li jabti l-ispiza taghha.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qed tissospendi l-bejgh tas-subbasta 105/2011 u tordna li a spejjez tad-debitur, issir stima gdida tal-propejta immobbli soggett ghas-subbasta mill-perit li rrediga l-ewwel rapport cioe l-perit Godwin Abela u dan entro xahrjen millum, liema rapport ma ghandux jigi pubblikat jekk ma jigix imhallas mid-debituri fiz-zmien xahar minn notifika tat-taxxa, f'liema eventwalita din l-istima titqies li qatt ma saret u s-subbasta titkompla fuq l-istima gia ezistenti. Spejjez jibqghu bla taxxa.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur