QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum il-Hamis, 24 ta' Awwissu, 2017

Numru 1

Rikors Nru. 689/2017

Fl-atti tar-rikors numru 526/2017

Bank of Valletta p.l.c.

vs

Alfred Zarb u Catherine Zarb

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-Bank of Valletta tas-7 ta' Lulju 2017 ghar-revoka contrario imperio tad-digriet tal-Qorti tad-19 ta' Gunju 2017 fl-atti tal-istess subbasta 105/11;

Rat ir-risposta tal-konjugi Zarb li opponew ghal tali revoka;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidrat

Il-bank qed jitlob ir-revoka ghal zewg ragunijiet. L-ewwel raguni hi li fir-rikors tal-konjugi Zarb ghas-sospensjoni tas-subasta biex issir stima aggornata ghal bejgh tal-proprjeta immobbli mertu tas-subbasta, liema rikors wassal ghad-digriet tad-19 ta' Gunju 2017, ma gietx segwita l-procedura tal-artikolu 326(3) tal-Kap. 12. Dan ifisser

li s-sospensjoni ma tistax tintalab jekk issir inqas minn sebat ijiem qabel is-subbasta u ma tinghatax raguni mahlufa ghaliex ma setghetx issir qabel.

Il-Qorti tqis li din ir-raguni mhix valida f'dan l-istadju peress li l-bank ma qajjem ebda oggezzjoni meta sar ir-rikors da parti tad-debituri ghas-sospensjoni, tant li inghata zmien jirrispondi u anki saret trattazzjoni fuq ir-rikors. L-oggezzjonijiet imressqa mill-bank kienu biss fuq il-mertu. Ghalhekk mhux lecitu li d-digriet tal-Qorti jigi attakkat f'dan l-istadju fuq din il-premessa meta l-Qorti gia iddegretat fuq il-mertu tar-rikors ta' sospensjoni u kull kwistjoni procedurali giet sanata bil-fatt innifsu ta' nuqqas ta' oggezzjoni.

In kwantu ghall-oggezzjoni principali tal-bank, qed jikkontendi illi azzjoni kontra subbasta li tigi sospiza stante tali oppozizzjoni, tista' issir biss b'kawza mhux b'rikors. Hu jerga' jikkwota zewg sentenzi tal-Qorti wahda Travellers Lodge Company Limited vs Bank of Valleta p.l.c. deciza fl-4 ta' Dicembru 2007. Din is-sentenza tirrigwarda thassir ta' subbasta ghal ammont li mhux dovut li mhux il-kaz odjern. It-tieni kawza hi J.V.C. Vella & Company Ltd. vs Bank of Valletta p.l.c. deciza fit-13 ta' April 2005 fejn it-talba kienet ghat-thassir ta' stima ghax id-debitur kellu stima li kienet ferm oghla minn dik peritali. Hu minnu li f'dik is-sentenza l-Qorti strahet fuq il-kliem letterali tal-artikolu 308(3) fejn stima tal-Qorti ma setghetx tigi attakkata izda seta' b'rikors jigi korrett zball fl-istima. Apparti l-fatt li l-Qorti ma hix marbuta bi precedent, din l-ahhar sentenza donnha teskludi, bla raguni, il-kontestatazzjoni ta' stima f'kontradittorju mentri s-sentenza kwotata l-ewwel ma teskludix dan. Tant hu hekk li fis-sentenza ta' Travellers Lodge Company Limited intqal hekk:

> Huwa minnu illi hemm fil-ligi l-principju mhux miktub imsemmi fic-citazzjoni illi l-kreditur ma ghandux ifittex li jaghmel hsara lid-debitur; dan ma hux hlief il-principju generali tal-bona fides li huwa l-qofol u l-pedament tal-ligi civili. Li kieku tassew ingiebet prova – u mhux biss allegazzjoni – illi l-bank konvenut fixkel bejgh bi prezz tajjeb fis-suq biex igib il-proprjeta sub hasta, biex forsi l-proprjeta tinkiseb mill-bank stess animo compensandi bi prezz favorevoli ghalih, il-qorti kienet certament tqis dan bhala abbuz serju u certament kienet tindahal biex ma thallix li jsir.

Il-vertenza odjerna qed tipprospetta pero sitwazzjoni ben differenti. Id-debitur mhux jattakka stima izda qed iressaq quddiem il-Qorti talba biex l-istima tal-perit tal-Qorti tigi aggornata minhabba trapass konsiderevoli ta' zmien bejn l-istima u s-subbasta. Din mhix oppozizzjoni ghall-istima originali jew ghall-atti tas-subbasta infushom izda

talba, li mhix eskluza mill-istess ligi, biex il-Qorti tikkonsidra jekk l-atti jirriflettux l-ispirtu car tal-ligi. Din il-Qorti gia esprimiet il-pozizzjoni taghha bid-digriet taghha tad-19 ta' Gunju 2017 u anki accennat ghall-istess pozizzjoni kif mehuda fid-digriet tad-19 ta' Gunju 2017 ghalkemm f'cirkostanzi differenti, f'digrieti ohra, cioe **Lombard Bank Malta p.l.c. vs Venus Company Limited** (22/05/2012 rikors nru. 493/2012) u **Sylvia Enriquez vs Francis Enriquez et** (08/02/2011 rikors nurn 1059/2010). Ma' dan jizdied ukoll konsiderazzjoni ohra cioe li d-debitur ghandu jedd ghal proprjeta kif enunzjat fil-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea u ma ghandux jigi privat minnha minghajr kumpens ekwu u gust. Il-privazzjoni qed issir skont il-ligi u b'parametri gusti kif il-ligi stess timponi. Izda l-punt ta' partenza ghandu jkun stima gusta. F'dan il-kaz il-Qorti tqis, u l-ligi ma tipprojbihiex, illi stima gusta fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz, hi l-kejl gust u proporzjonat bejn id-drittijiet tal-kreditur u d-debitur.

Il-Qorti tqis li hu propizju jigi ribadut dak li qalet il-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-kawza **L&A Camilleri Ltd vs Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud**, (05/10/2001):

> Tajjeb li jinghad illi f'materja ta' interpretazzjoni wiehed ghandu jirricerka n-ness logiku li taghti sens oggettiv lid-disposizzjoni li tkun qed tigi ezaminata. Il-kriterji possibbli ghar-raggungiment ta' dan l-iskop jistghu jkunu sew letterali sew dak li l-aktar jikkorrispondu ghall-mens legis u l-volonta tal-legislatur meta iddetta l-ligi, ghaliex, kif jinsab notat "fil-waqt li l-kelma tal-ligi kien jehtieg li tigi rispettata fl-applikazzjoni taghha, dan ma jfissirx illi s-sinjifikat letterali tal-kelma wahdu kien dak li kellu jwassal ghall-interpretazzjoni gusta taghha. Anke l-kelma tal-ligi kellha tigi interpretata fl-isfond tas-sens kollu tad-disposizzjoni taht ezami u kif din tinkwadra ruhha fl-ispirtu tal-legislazzjoni shiha

Decide

Ghalhekk il-Qorti tichad it-talba ghar-revoka tad-digriet taghha tad-19 ta' Gunju 2017. Spejjez ghal Bank of Valletta.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur