QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Tnejn 30 ta' Lulju, 2018

Rikors Numru : 724/2018 JPG
Kawza Numru : 1

Fl-atti tas-Subbasta Numru: 72/16 fl-ismijiet:

Bank of Valletta p.l.c

Vs

Pauline Bugeja

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-konvenuta Pauline Bugeja, datat 11 ta' Lulju, 2018, a fol 1 et seqq, li jaqra hekk:

Illi hija ghadha kemm giet notifikata bl-avviz b'appuntament ta' din is-Subbasta;

Illi l-istima tal-Perit Arkitett Daniel Grima, hekk kif redetta fir-rapport tieghu ma ssegwiex d-dettami tal-Ligi, u cioe' ta' dak predispost fl-Artikolu 310 (1) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan peress illi l-istess rapport la jinkludi l-lista tal-pizijiet li ghalihom huwa suggett il-fond mertu ta' dawn il-proceduri, la indikazzjoni ta' l-

ahhar trasferiment tieghu u anqas rapport dwar jekk il-fond giex mibni skond permessi tal-bini u r-regoli sanitarji;

Inoltre, dan l-istess rapport lanqas ghandu kopja tal-kuntratt ta' akkwist, u s-sid ta' l-istess fond ukoll gej erronjament indikat u dan peress illi filwaqt illi skond dan l-istess rapport. S-sidien huma William u Pauline, mizzewgin Bugeja, fir-realta il-fond huwa l-proprjeta' esklussiva ta' l-intimati Pauline Bugeja:

Ghaldaqstant, fid-dawl ta' dak appenna suepost, l-esponenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tissospendi s-subbasta enumerate 72/16, fl-ismijet premessi, u dan taht dawk il-provvedimenti kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportune fic-cirkostanzi.

Rat ic-cedola ta' depositu tar-Registratur, datat 11 ta' Lulju, 2018. (Vide fol 2)

Rat li l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi;

Rat ir-risposta tas-socjeta' Bank of Valletta p.l.c ghar-rikors ta' Pauline Bugeja, datata 13 ta' Lulju, 2018, a fol 6 et seqq li taqra hekk:

(i) Illi l-ewwelnett u qabel kollox, l-esponenti umilment tirrileva illi kieku ir-rikorrenti Bugeja kellha verament il-buona fede u mhux biss l-intenzjoni li tipprova tostakola l-proceduri ta' ezekuzzjoni tat-titolu ezekuttiv kienet timxi skont ma tipprovdi il-ligi li fl-artikolu 308(4) tal-Kap 12 tal-ligijiet tghid li l-istima ma tistax tigi attakkata; pero jista jsir Rikors biex tigi emendata; Ovvjament ir-rikorrenti flok ghazel din it-triq, tipprova tahbi idejha u tpingi storja differenti.bl-uniku intendiment li l-Bank, wara oltra hames (5) snin, ma jkunx jista jezegwixxi it-titolu ezekuttiv tieghu.

(ii) Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju, ghall-fini ta' korretezza, l-esponenti tirrileva ukoll li, ghalkemm qed jinghad illi ir-relazzjoni peritali ma taghmilx riferenza ghall-permessi tal-bini dan mhux minnu u huwa espressament imsemmi a fol tlieta (3) tal-istess relazzjoni u il-pizijiet illi qieghed tillamenta l-istess rikorrenti Bugeja li ma tnizzlux fir-rapport, kif ukoll l-ahhar trasferiment,

huma kollha indikati fil-rikors promotur tas-Subbasta; Sahansitra, l-esponenti ezebiet kopja tal-istess kuntratt tal-akkwist mal-att promotur tas-Subbasta u ghalhekk certament illi m' hemm xejn mankanti f'dawn l-atti, fl-umili sottomissjoni tal-esponenti. Hija bir-rispett kollu tal-mithija li ir-rikorrenti anke tipprova tghid li ir-rapport qed jindika sid zbaljat meta ma jirrezultax dan u jibqa dejjem il-fatt li –is-subbasta qed issir unikament kontra Pauline Bugeja li skont ir-rikors hija l-uniku sid.

(iii) Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, mill-istess dokumenti esibiti mar-rikors promotur ta din is-subasta, jirrizulta min huwa l-propjetarju u ghalhekk huwa car u manifest illi din is-sottomissjoni tar-rikorrenti Bugeja hija bla ebda bazi legali;

(iv) Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, ghal-fini tal-kjarezza, l-esponenti tirrileva illi t-titolu ezekuttiv li otteniet l-esponenti kontra ir-rikorrenti kien dak ta' hames snin ilu fejn ir-rikorrenti giet ikkundannata biex thallas is-somma ta' tlett mija u disgha u ghoxrin elf, u tlieta u sebghin Ewro u wiehed u disghin centezmu (€329,073.91) flimkien mal-imghaxijiet mil-21 ta' Mejju 2011 sal-jum tal-pagament effettiv. Dan ifisser illi, mid-data imsemmija fis-sentenza, ghaddew xejn anqas minn mija u tmienja u sittin elf Ewro (€168,000.00) imghaxijiet fuq l-istess somma u kull ma thallas mill-istess somma huwa madwar hmistax-il elf Ewro (€15,000.00).

L-esponenti ukoll tirrileva illi, minkejja diversi promessi fis-sena 2013, ir-rikorrenti baqghet m'ghamlet assolutament xejn biex thallas id-debitu taghha u kien biss f'Novembru tas-sena 2016 meta il-Perit Arkitett inkarigat fl-Atti ta' din is-Subbasta acceda fil-fond u li l-istess rikorrenti Bugeja regghet avvicinat lill-Bank: kien f'Novembru 2016 illi l-intimata talbet lill-bank jissospendi s-Subbasta peress li, skont hija, kienet ser thallas: effettivament anke hawn, baqa' ma thallas xejn sostanzjali u ghalhekk il-proceduri tas-Subbasta kellhom jitkomplew.

Illi ghalhekk fis-sottomissjoni tal-esponenti m' hemm l-ebda raguni valida fil-ligi ghalfejn is-Subbasta m'ghandiex titkompla. id-debitu ghadu kwazi kollu dovut u zdied b'imghaxijiet pjuttost sostanzjali u ghadu jizdied b'imghaxijiet sostanzjali kuljum u dan billi l-esponenti ser tigi f'sitwazzjoni illi il-propjeta` in Subbasta ma tkunx lanqas bizzejjed biex tkopri s-somma illi tkun dovuta lilha.

Ghar-ragunijiet suesposti, l-esponenti umilment tissottometti illi Din l-Onorabli Qorti ghandha tichad it-talba tar-rikorrenti u tordna illi din is-Subbasta titkompla skond il-ligi u ghalhekk tordna li l-Bejgh in Subasta jinzamm fis-7 ta' Awissu 2018 kif gia iffissat, kollox taht il-provvedimenti xierqa u opportuni illi Din l-Onorabbli Qorti joghgobha Tordna u Timponi.

Rat id–dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazjoni mid-difensuri tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Dan huwa provvediment wara talba maghmula mill-intimata Pauline Bugeja ghas-sospensjoni tas-subbasta numru 72/16 ghaliex l-istima tal-Perit Arkitett Daniel Grima m'hijiex konformi mal-Artikolu 310 (1) tal-Kapitolu tal-Ligijiet ta' Malta, senjatament billi r-rapport ma jinkludix lista ta' pizijiet li ghalihom hija suggetta l-proprjeta, ma jaghtix indikazzjoni tal-ahhar trasferiment tal-proprjeta, jekk il-fond huwiex mibni skont il-permess tal-bini u r-regoli sanitarji, m'ghandux anness kuntratt t'akkwist u s-sid tal-fond gie erronjament indikat bhala William u Pauline konjugi Bugeja meta l-fond jappartjeni lil Pauline Bugeja biss.

Il-Bank esekutant oppona ghat-talba ghas-sospensjoni tas-subbasta u sostna illi l-procedura li ghandha segwita hija dik prevista fl-Artikolu 308(4) skont liema l-istima tal-Perit ma tistghax tigi attakata, izda jista' jsir rikors sabiex tigi emendata. Il-Bank esekutant jikkontendi wkoll illi referenza ghal permess tal-bini tinsab a fol 3 tar-relazzjoni tal-perit, filwaqt illi l-pizijiet u l-ahhar trasferiment huwa kollha indikati fir-rikors promotur tas-subasta, tant illi l-Bank esekutant esebixxa kopja tal-kuntratt t'akkwist flimkien mar-rikors promotur tieghu, u illi mid-dokumenti esebiti minnu jirrizulta min hu l-proprjetarju tal-fond.

Skont l-Artikolu 310 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta:

> "*(1) Fl-istima ta' immobbli, l-esperti għandhom jinkludu deskrizzjoni tal-fond u* ***jfissru l-piżijiet, kirjiet u jeddijiet oħra sew reali kemm personali, jekk ikun hemm, li għalihom dan il-fond ikunsuġġett, kif ukoll l-aħħar trasferiment tiegħu****, skont l-informazzjoni li jkunu ħadu*

> *mill-kreditur jew mid-debitur u din id-deskrizzjoni għandu jkun fiha dan li ġej:*
> *(a) indikazzjoni tas-sit u l-għoli tal-fond li hu soġġett għall-bejgħ bl-irkant fil-qorti;*
> *(b) pjanta jew skizz li juru l-għadd ta' kmamar li jiffurmaw il-fond u d-daqs tagħhom;*
> *(ċ)* ***rapport dwar jekk il-fond ġiex mibni skont permessi tal-bini u regoli sanitarji****;*
> *(d)* ***kopja tal-att tal-akkwist****; u*
> *(e) dikjarazzjoni dwar jekk il-fond hu abitat jew okkupatminn terzi, u taħt liema titolu hu hekk okkupat:*"

Wara li ezaminat ir-relazzjoni tal-Perit Arkitett Daniel Grima, il-Qorti rat illi huwa minnu li jezistu n-nuqqasijiet kollha indikati mill-intimata Bugeja. Ghalkemm il-Bank esekutant jghid illi hemm referenza ghall-permess tal-bini f'pagna 3 tar-relazzjoni, fil-verita il-Perit ma indikax jekk il-fond huwiex kopert minn permess, izda biss illi ma jistghax jigi zviluppat oltre peress illi diga qabez il-200 metri kwadri li hu permess mill-ligi li jigi zviluppat f'zona barra l-izvilupp. Dan ma jfissirx pero illi l-binja hija koperta minn permess mahrug mill-Awtoritajiet kompetenti. Fir-rigward ta' jekk il-bini huwiex mibni skont ir-regolari sanitarji pero, hemm indikazzjoni fir-rapport, u dan billi l-Perit jindika li hemm xi nuqqasijiet ta' konformita mal-ligijiet sanitarji.

Il-Qorti rat ukoll illi ghalkemm huwa minnu li kopja tal-att t'akkwist tal-fond ta' Pauline Bugeja giet annessa mar-rikors promotur tal-Bank esekutant, skont l-Artikolu 310 (1) (d) kopja tal-kuntratt t'akkwist xorta wahda ghandha tigi annessa mar-rapport peritali.

Jirrizulta wkoll illi l-Perit ghamel indikazzjoni erroneja rigward it-titolu tal-proprjeta, peress illi mill-att t'akkwist anness mar-rikors tal-Bank esekutant, jirrizulta illi l-fond jappartjeni lil Pauline Bugeja biss, u mhux lil konjugi Bugeja.

Illi pero, fil-fehma tal-Qorti dan ma jwassalx ghas-sospensjoni tas-subbasta, izda ghandu biss iwassal sabiex, ai termini tal-Artikolu 308 (4), ir-rapport peritali jigi emendat sabiex tigi inkluz l-informazzjoni rikjesta mill-ligi.

Ghal dawn il-motivi il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt illi tichad it-talba ta' Pauline

Bugeja ghas-sospensjoni tas-subbasta, tordna lil Perit Arkitett Daniel Grima sabiex jemenda r-relazzjoni tieghu, sabiex din tkun tinkludi:

1. Indikazzjoni tal-piżijiet, kirjiet u jeddijiet oħra sew reali kemm personali, jekk ikun hemm, li għalihom dan il-fond ikunsuġġett, kif ukoll l-aħħar trasferiment tiegħu;
2. Indikazzjoni tal-ahhar trasferiment tal-fond
3. Informazzjoni dwar jekk il-fond giex mibni skont permessi tal-bini;
4. Kopja tal-kuntratt t'akkwist tal-fond;
5. Emendar ta' dik il-parti tar-relazzjoni fejn il-Perit indika illi l-fond huwa proprjeta tal-konjugi Bugeja, peress illi l-fond huwa proprjeta ta' Pauline Bugeja biss.

Tordna notifika ta' dan il-provediemnt lill-Perit Daniel Grima.

In vista tan-nuqqasijiet misjuba fir-rapport peritali, dan ir-rikors jibqa' bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur