QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 27 ta' Settembru 2019

Numru 2

Rikors numru 725/2018 JPG
fl-atti tal-bejgħ *subbasta* numru 74/2016

***Bank of Valletta p.l.c.* (C2833)**

v.

John Bugeja

1. Dan huwa appell ta' John Bugeja ["id-debitur"] minn provvediment mogħti mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-26 ta' Novembru 2018 li ċaħdet (wara li kienet laqgħetha provviżorjament) it-talba tiegħu għas-sospensjoni ta' bejgħ bil-qorti ta' proprjetà tiegħu fuq talba ta' *Bank of Valletta p.l.c.* ["il-kreditur"]. Il-fatti relevanti seħħew hekk:

2. B'dikriet tas-6 ta' Settembru 2016 il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, ordnat il-bejgħ bil-qorti ta' proprjetà tad-debitur biex jitħallas dejn kanonizzat tal-kreditur u b'dikriet ieħor tat-30 ta' Settembru 2016 ħatret lill-A.I.Ċ.

Alex Cutajar biex jagħmel deskrizzjoni tal-fond kif trid il-liġi[1]. L-A.I.Ċ. Anthony (mhux Alex, kif igħid id-dikriet tat-30 ta' Settembru 2016) Cutajar ippreżenta r-rapport tiegħu fit-3 ta' Novembru 2016 u ħalfu fit-22 ta' Novembru 2016. B'dikriet tal-4 ta' Mejju 2018 il-qorti għażlet il-jum tat-12 ta' Lulju 2018 biex isir il-bejgħ. Id-debitur kien notifikat bid-dikriet fit-30 ta' Mejju 2018.

3. B'rikors tal-11 ta' Lulju 2018 – jum wieħed biss qabel ma kellu jsir il-bejgħ – id-debitur talab sospensjoni tal-bejgħ għal raġunijiet li fissirhom hekk:

> »illi l-istima tal-Perit Arkitett Daniel Grima[2], hekk kif redetta fir-rapport tiegħu, ma ssegwiex d-dettami tal-liġi, u *cioè* ta' dak predispost fl-artikolu 310(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan peress illi l-istess rapport la jinkludi l-lista tal-piżijiet li għalihom huwa suġġett il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u lanqas indikazzjoni tal-aħħar trasferiment tiegħu.
>
> »*inoltre*, dan l-istess rapport lanqas għandu kopja tal-kuntratt ta' akkwist, la hemm dikjarazzjoni li l-fond huwa okkupat u minn min u lanqas it-titolu tal-okkupanti. *Inoltre* lanqas hemm indikat min huwa proprjetarju;
>
> »illi r-rikorrenti ma kienx f'posizzjoni illi jintavola dan ir-rikors qabel;
>
> »illi fil-fatt jigi rilevat illi r-rikorrenti kien għaddej bi trattattivi mal-bank, taħt l-impressjoni illi l-proċedura tas-*sub hasta* surreferita se tiġi sospiża, u dan bl-iskop aħħari illi din il-kwistjoni tiġi transatta bonarjament; però ftit tal-jiem ilu l-bank idderieġa lill-intimat sabiex jikkonsulta ma' avukat, u dan peress illi ma kienx se jintlaħaq ftehim u konsegwentement is-*sub hasta* ma kenitx ser tiġi sospiża;
>
> »Illi kien biss għal din ir-raguni li r-rikorrenti ma intavolax dan ir-rikors qabel.«

4. B'dikriet tal-11 ta' Lulju 2018 l-ewwel qorti laqgħet it-talba "provviżorjament"; imbagħad, bil-provvediment tas-26 ta' Novembru 2018 li minnu

[1] Art. 310, K.O.P.Ċ.

[2] Il-perit li ħalef ir-rapport ma kienx l-A.I.Ċ. Daniel Grima iżda l-A.I.Ċ. Anthony Cutajar, għalkemm d-dikriet tal-ħatra jsemmi lill-A.I.Ċ. Alex Cutajar.

sar dan l-appell, ħassret *contrario imperio* d-dikriet tal-11 ta' Lulju 2018 u ċaħdet it-talba tad-debitur għal raġunijiet li fissrithom hekk:

> »Dan huwa digriet wara talba magħmula mill-intimat John Bugeja sabiex din is-*sub hasta* tiġi sospiża għaliex ir-rapport tal-Perit Arkitett Daniel Grima ma jsegwix id-dettami tal-liġi għaliex ma jinkludix lista ta' piżijiet, l-aħħar trasferiment tiegħu, dikjarazzjoni li l-fond huwa okkupat, minn min u taħt liema titolu, m'hemmx indikazzjoni tal-identità tal-proprjetarju u lanqas ma għandu kopja tal-kuntratt tal-akkwist. Jgħid ukoll illi bejnu u bejn il-bank kienu għaddejjin trattattivi sabiex tiġi riżolta l-kwistjoni ta' bejniethom mingħajr ma ssir *sub hasta*.
>
> »Il-bank esekutant oppona din it-talba preliminarjament għaliex saret *fuori termine* peress illi dan ir-rikors ma setax jiġi intavolat f'inqas minn sebat ijiem qabel il-jum iffissat għas-*sub hasta* skont l-artikolu 326(2) u l-artikolu 326(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.
>
> »Il-qorti rat illi l-artikolu 326(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi:
>
> > »"Ma tiġix lanqas milqugħa t-talba għat-twaqqif tal-irkant, illi, mingħajr il-kunsens tal-kreditur, tiġi magħmula f'anqas minn sebat ijiem qabel il-jum iffissat għall-irkant, kemm-il darba min jagħmel it-talba ma jaħlifx f'idejn ir-reġistratur illi r-raġuni tat-twaqqif inqalgħat f'dak iż-żmien, inkella, illi hu ma kienx jaf b'dik ir-raġuni qabel dak iż-żmien."
>
> »Il-qorti rat illi l-jum iffissat għas-*sub hasta* kien it-12 ta' Lulju 2018. Il-qorti rat ukoll illi r-rikors in diżamina ġie preżentat mill-intimat Bugeja fil-11 ta' Lulju 2018. Il-qorti rat illi l-intimat kien ilu notifikat bid-data tas-*sub hasta* sa mit-30 ta' Mejju 2018.
>
> »Il-qorti rat ukoll illi l-intimat Bugeja m'għamel l-ebda dikjarazzjoni ġuramentata skont kif dispost fl-artikolu msemmi. Għalhekk il-qorti taqbel mal-bank esekutant illi t-talba tal-intimat saret *fuori termine* u ma tistax tiġi milqugħa.
>
> »Għal dawn il-motivi l-qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad it-talba tal-intimat John Bugeja tal-11 ta' Lulju 2018, u, filwaqt illi tirrevoka *contrario imperio* d-digriet tagħha tal-11 ta' Lulju 2018 permezz ta' liema ordnat is-sospensjoni provviżorja tas-*sub hasta* odjerna, tordna il-prosegwiment tal-istess *sub hasta*; bl-ispejjeż kontra l-intimat.«

5. Id-debitur appella b'rikors tat-30 ta' Novembru 2018 li għalih il-kreditur wieġeb fis-7 ta' Diċembru 2018.

6. L-aggravju tal-appell huwa illi l-qorti "għamlet apprezzament ħażin tal-liġi u taċ-ċirkostanzi" għal dawn ir-raġunijiet:

> »illi fir-rikors promotur ir-rikorrent iddikjara bil-ġurament illi r-rikorrent kien għaddej bi trattattivi mal-bank u kien ingħata *ad intendere* illi s-*sub hasta* kienet ser tiġi sospiża. Kien biss fit-terminu msemmi fl-

artikolu 326(2) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta illi l-bank għarraf lir-rikorrent illi s-*sub hasta* kienet ser issir. Tajjeb li wiehed jispjega illi t-trattattivi mal-bank kieu ilhom żmien għaddejjin fejn minn żmien għal żmien ir-rikorrent kien jagħmel proposti għal transazzjoni li kienu qed jiġu kkonsidrati mill-bank. Anke n-numru tas-*sub hasta* jikkonferma li din saret fl-2016 u din baqgħat ma saritx proprju minħabba t-trattattivi li kienu għaddejjin. Kien biss fl-aħħar ġimgħa illi l-appellant ġie infurmat illi l-bank kien temm definittivament it-trattattivi.

»illi apparti minn hekk dan l-artikolu japplika biss f'każ li d-debitur ikun irid jissospendi s-*sub hasta* għal xi raġuni li ma tkunx difett jew nullità fl-atti tas-*sub hasta* nfushom. Fir-rikors odjern però r-rikorrent appellant qed jissottometti illi r-rapport tal-perit nominat fis-*sub hasta* għandu nuqqasijiet u mhux konformi mal-liġi. Dan in-nuqqas ma jista' qatt ikun sanabbli sempliċiment minħabba li r-rikorrent allegatament ma aġixxiex tempestivament.

»illi għalhekk fl-isfond ta' dawn il-fatti qed jingħad bir-rispett illi l-ewwel qorti kellha tgħaddi biex teżamina jekk ir-rapport tal-perit huwiex afflitt mid-difetti kif allegat fir-rikors promotur.«

7. Dan l-aggravju huwa fieragħ. L-art. 326(3) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jlqot kull talba għas-sospensjoni tal-irkant, u l-liġi ma tagħmilx id-distinzjoni li jrid jagħmel id-debitur fir-rikors tal-appell. Ir-raġuni għala l-liġi trid illi t-talba ssir mhux anqas minn sebat ijiem qabel il-jum iffissat għall-irkant hija biex ikun hemm żmien biex it-talba tkun notifikata lill-parti l-oħra u din tkun tista' twieġeb qabel ma l-qorti tiddeċiedi fuq it-talba.

8. Fil-każ tallum ir-raġuni allegata mid-debitur għan-nullità tal-proċeduri hija difett fir-rapport tal-espert. Dan ir-rapport kien ilu maħluf u pubblikat sa mit-22 ta' Novembru 2016 u għalhekk "ir-raġuni tat-twaqqif" ma nqalgħetx fiż-żmien ta' sebat ijiem qabel id-data li fiha kellu jsir l-irkant. Dik id-data wkoll kienet magħrufa mid-debitur mit-30 ta' Mejju 2018.

9. Hija ovvja r-raġuni għala d-debitur ippreżenta r-rikors bit-talba għas-sospensjoni jum wieħed biss qabel kellu jsir l-irkant: dan sar bil-ħsieb

illi l-qorti jkollha "proviżorjament" tissospendi l-bejgħ qabel ma tisma' lill-parti l-oħra u tiddeċiedi, u sfortunatament l-ewwel qorti żbaljat u waqgħet għal din in-nassa tad-debitur, li bis-saħħa tagħha seħħlu li, bi ksur tal-liġi, jikseb dak li ried u jtawwal il-proċeduri għal aktar minn sena oħra. Ir-rikors kellu jiġi miċħud minnufih ladarba ma sarx fiż-żmen li trid il-liġi u kien jidher minnu stess illi ma kien hemm ebda raġuni tajba għala ma jsirx fiż-żmien li trid il-liġi.

10. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell u tordna li jitkompla l-bejgħ. L-ispejjeż kollha ta' dan l-episodju jħallashom id-debitur.

Joseph Azzopardi President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
mb