QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar il-Hamis
Tletin (30) ta' Settembru 2021

Rikors Numru 898/2020 FDP

Fl-ismijiet

Pauline Bugeja (K.I. 371461M)

Vs

Bank of Valletta p.l.c (C2833)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 8 ta' Ottubru 2020, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbet is-segwenti:

    1. *L-esponenti flimkien ma' terzi, ġiet iddikjarata debitriċi tal-Bank intimat permezz ta' sentenza mogħtija fil-ħmistax ta' Jannar elfejn u tlettax (15/01/2013), mill-Qorti Ċivili Prim'Awla, fis-somma ta' tlett mija u disgħa u għoxrin elf, tlieta u sebgħin euro u wieħed u disgħin ċenteżmu (EUR329,073.91), rappreżentanti bilanċ għad-debitu ta' Loan u Overdraft Accounts'.*

    2. *Nhar is-sitta u għoxrin t'Awwissu elfejn u sittax (26/08/2016) il-Bank intimat intavola rikors għall-ħruġ ta' mandat ta' qbid fl-ismijiet 'Bank of Valletta p.l.c. vs. Pauline Bugeja' (2040/2016), fejn permezz tiegħu ittenta jeżegwixxi is-*

sentenza surriferita kontra l-esponenti Pauline Bugeja; il-Bank intimat qabad propjetà immobbli tal-esponenti ossija 'id-dar bla numru uffi`jali u bl-isem ta' "Santa Maria" fi Triq Indri Borg, Żebbuġ Malta.'.

3. *Sussegwentement, l-esponenti Pauline Bugeja ġiet rinfaċċjata bi proċeduri ta' subbasta fl-ismijiet 'Bank of Valletta p.l.c. vs. Pauline Bugeja' (72/16RGM); din is-subbasta tinsab appuntata għat-tlieta ta' Novembru elfejn u għoxrin (03/11/2020) (Dok. 'A).*

4. *L-imsemmija subbasta ilha pendenti kontra l-esponenti mis-sena elfejn u sittax (2016) — sa llum dan l-irkant għadu ma sarx. Illi jekk il-kreditur, f'dan il-każ, il-Bank intimat iħalli wieqaf l-irkant bis-subbasta, għal iżjed minn sena, l-atti kollha tal-irkant isiru nulli — dan skont dak impost mill-artikolu 351 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.*

5. *Din is-subbasta kif jirriżulta mill-atti tagħha damet wieqfa diversi drabi għall-aktar minn sena tul il-kors tagħha, primarjament għar-raġuni li l-Bank intimat ma ħax ħsieb iġedded l-irkant kif trid il-liġi - l-atti tat-tiġdid tas-subbasta, fil-fatt ġew ippreżentati mill-Bank intimat 'il fuq minn sena bejniethom u ċioe f'April tal-elfejn u sbatax (2017), f'Mejju tal-elfejn u tmintax (2018), f'Ġunju elfejn u dsatax (2019) u f'Awwissu, elfejn u għoxrin (2020). Altrimenti, l-ħsieb tal-Artikolu 351 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa l-kreditur bħal ma huwa l-Bank intimat f'dan il-każ, jieħu ħsieb iġedded l-irkant, (u dan permezz ta' nota fejn jindika li huwa għandu interess li jitħallas id-debitu dovut lilu), b'tali mod li l-irkant ma jitħalliex wieqaf għal-iżjed minn sena. Fl-aħħar mill-aħħar dan l-artikolu jitlob, li sakemm l-kreditur ma jiħux ħsieb iġedded l-interess tiegħu, is-subbasta għandha issir fi żmien sena minn mindu tiġi appuntata — jekk dan ma jsirx l-atti tal-irkant jaqgħu nulli.*

6. *Għalhekk bis-saħħa tad-dispost tal-artikolu imsemmi - l-Artikolu 351 - l-atti tal-irkant saru nulli stante li dan l-irkant ma ġiex imġedded entro sena minn l-att tat-tiġdid skont dak li tirrikjedi l-liġi.*

7. *Inoltre l-istima tal-immobbli imsemmi kif imwettqa mill-Perit AIC Daniel Grima tipekka mir-rekwiżiti imposti mill-artikolu 310 tal- Kapitolu 12 tal-liġijiet ta' Malta, fejn fih, inter alia, la hemm indikat rapport dwar jekk il-fond ġiex mibni kont*

permessi tal-bini u regoli sanitarji u l-anqas ġiet elenkata kopja tal-kuntratt tal-akkwist.

8. *L-esponenti Pauline Bugeja taf b'dawn il-fatti personalment.*

Raġuni tat-Talba

1. Għalhekk kellhom jiġu mibdija dawn il-proċeduri.

Talbiet:

Jgħid għalhekk il-Bank intimat, 'l għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni meqjusa neċessarja u opportuna:

1. *Tannulla, għar-raġunijiet premessi, l-atti tal-irkant fl-ismijiet 'Bank of Valletta p.l.c. vs. Pauline Bugeja' numru 72/2016;*

2. *Tagħti dawk l-ordnijiet meħtieġa lir-Reġistratur tal-Qorti.*

Bl-ispejjeż kollha kontra l-Bank intimati li jinsab min issa nġunt għas-subizzjoni.

2. Rat illi fid-29 ta' Ottubru 2020 il-Bank intimat irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. *Illi, assolutament m'huwiex minnu illi l-bejgħ b'irkant tħalla wieqaf għal iżjed minn sena skont ma jipprovdi l-Artiklu 351 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet.*

2. *Illi l-esponenti qiegħda hawnhekk tippreżenta timeline tas-subbasta (Dokument 'BOV 01' anness) sabiex tindika biċ-ċar kemm mhux minnu illi l-atti tas-subbasta mill-esponenti ġew imwaqqfa għal aktar minn sena;*

3. *Illi, subordinament u mingħajr ebda preġudizzju, imma dejjem in via preliminari, assolutament m'huwiex minnu illi l-atti ġudizzjarji tal-irkant 72/2016 huma nulli jew annullabbli skont il-liġi għaliex m'huwiex minnu li l-Perit u Arkitett Daniel Grima naqas minn xi rekwiżit mill-Artiklu 310 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet jiġi spjegat;*

4. *Illi kif jirriżulta mir-relazzjoni ulterjuri, bil-korrezzjonijiet li għamel il-Perit Daniel Grima għar-relazzjoni debitament maħlufin fit-23 t'Ottubru 2020, (Dokument 'DGE1' anness), tal-Perit Daniel Grima ilium kif emmendata tissodisfa eżattament ir-*

rekwiżiti kollha imposti mill-Artiklu 310 tal- Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. *Illi, subordinament u mingħajr l-ebda preġudizzju, iċ-ċitazzjoni minnha nnifisha tippekka u t-talba attriċi ma tistax tintlaqa' stante illi mkien ma tispeċifika l-attriċi f'liema perjodu l-bejgħ tħalla mhux appuntat skont il-liġi u/jew liema rekwiżit Artiklu illi tal-Kap.12 tal-Liġijiet huwa mankanti fir-relazzjoni tal-Perit Daniel Grima u għalhekk il-pretenzjoni attriċi hija ġuridikament nulla w inammissibbli;*

6. *Illi f'dan l-istadju għandhom jiġu wkoll allegati l-atti tas-subbasta numru 72/2016 biex dawn jagħmlu stat u f'din il-kawża minfejn għandu jirriżulta li dan ma huwiex l-ewwel tentattiv tas-subbasta li tipprova twaqqaf dan il-bejgħ Dok BOV2"*

Fatti

Illli huwa minnu illi jeżisti bejgħ bl-irkant fl-ismijiet "Bank of Valletta p.l.c. (C2833) vs. Pauline Buġeja (K.I. nru.: 371461M)" appuntat għat-3 ta' Novembru 2020.

Mill-bqija l-esponenti tikkontesta dak kollu imsemmi fir-Rikors Ġuramentat, u jekk l-attriċi jidrilha li hemm xi verita f'dak dikjarat fir-Rikors Ġuramentat, hi għandha tissostanzja dan skont il-liġi.

Provi:

3. Rat illi fit-18 ta' Jannar 2021, ġew annessi l-atti tas-subbasta fl-ismijiet Bank of Valletta p.l.c vs Pauline Bugeja (72/16RGM).

4. Rat l-affidavit ta' Pauline Bugeja ippreżentat fil-25 ta' Frar, 2021 (fol.42).

5. Rat illi fil-25 ta' Frar 2021 ir-rikorrenti ddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tippreżenta.

6. Rat illi fid-29 ta' April 2021, il-Bank intimat għarraf illi ma kellhiex provi xi tressaq.

7. Rat illi fl-10 ta' Ġunju 2021, il-partijiet qablu illi l-kawża setgħet titħalla għas-sentenza.

Fatti tal-każ

8. Jirriżulta li r-rikorrenti Pauline Bugeja ġiet dikjarata debitriċi tal-Bank intimat fis-somma ta' Euro 329,073.91 permezz ta' sentenza datata 15 ta'

Jannar 2013 mill-Prim' Awla Qorti Ċivili rappreżentanti bilanċ għad-debitu ta' (Loan u Overdraft Accounts).

9. Jirriżulta wkoll li l-Bank of Valletta p.l.c. intavola rikors għall-ħruġ ta' Mandat ta' Qbid Nr. 2040/2016, u permezz ta' dan il-Bank qabad propjeta` immobbli tar-rikorrenti.

10. Jirriżulta illi sussegwentement, fis-26 ta' Awissu 2016, jirriżulta li l-Bank of Valletta p.l.c. intavola proċeduri ta' subbasta fl-ismijiet (Bank of Valletta p.l.c. vs Pauline Bugeja) (72/16 RGM).

11. L-atti tas-subbasta jinsabu allegati mal-proċess.

12. Jirriżulta illi l-imsemmija subbasta ilha pendendi fil-konfront tar-rikorrenti mill-2016. Fil-fatt, ġew ippreżentati mill-Bank l-atti tat-tiġdid tas-subbasta f'April, 2017, f'Mejju, 2018, f'Ġunju, 2019, u f'Awissu, 2020.

13. Jirriżulta wkoll li r-rikorrenti kienet nediet proċeduri għal sospensoni ta' subbasta permezz ta' każ 724/2018 (JPG), eżebit fl-atti a fol 22 et seq, liema proċeduri ma kellhomx l-żsitu mixtieq mir-rikorrent stante illi fit-30 ta' Lulju 2018 il-Qorti ċaħdet it-talba għas-sospensjoni tas-subbasta.

14. Jirriżulta illi, permezz tal-proċeduri odjerni ppreżentati fit-8 ta' Ottubru 2020, ir-rikorrenti qed titlob lil din il-Qorti tannulla l-atti tal-irkant "Bank of Valletta p.l.c. vs Pauline Bugeja" (72/2016).

Konsiderazzjonijiet fil-mertu

15. Jirriżulta illi r-rikorrenti qed titlob l-annullament tas-subbasta "Bank of Valletta p.l.c. vs Pauline Bugeja" (72/2016) abbażi tal-Artikolu 351 tal-Kap 12, stante li qed issostni li l-irkant ma ġiex imġedded u tħalla wieqaf għal aktar minn sena. Saħqet ukoll illi r-rapport tal-Perit Daniel Grima, imqabbad mill-Qorti fl-atti tas-subbasta ma kienx in konformita ta' dak rikjest fl-Artikolu 310 tal-Kap 12.

16. Minn naha l-ohra, l-Bank laqa' għal dak allegat billi insistiet illi mhuwiex minnu li l-irkant tħalla wieqaf għal iżjed minn sena ai termini tal-Artikolu 351 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Inoltre`, saħqet illi m'huwiex minnu li hemm rekwiżiti neqsin da parti tal-Perit Arkitett Daniel Grima a tenur tal-Artikolu 310 tal-Kap 12.

- **Nuqqas tar-rekwiżiti tal-Artikolu 310 tal-Kap 12.**

17. Jirriżulta illi l-Artikolu 310 tal-Kap 12 jistipula s-segwenti:

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 ikun suġġett, 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 hux abitat jew okkupat minn terzi, u taħt liema titolu hu hekk okkupat.

18. Jirriżulta illi l-bażi tal-oġġezzjoni tar-rikorrenti huwa msejsa fuq l-argument illi m'hemmx rapport dwar jekk il-fond ġiex mibni skont il-permessi tal-bini, u lanqas ġiet elenkata kopja tal-kuntratt ta' akkwist.

19. Il-Qorti tistqarr illi hija kemmxejn perplessa li r-rikorrenti qiegħda terġa', mill-ġdid, tqajjem l-istess argument li ġia tqajjem u ġie deċiż fil-proċeduri minnha ppreżentati fil-11 ta' Lulju 2018 fl-atti tas-Subbasta, fejn dana l-ilment ġie miċħud.

20. Il-fatt li r-rikorrenti, għal darba oħra, reġgħet qajjmet ilment ħia deċiż preċendentement ixejjen serjament l-onesta tar-rikorrenti, u ma jistax ħlief jinftiehem illi hija konxjament qiegħda tagħżel illi tinjora deċiżjoni tal-Qorti, u dana bit-tama illi dana jkun ta' benefiċċju tagħha. Din il-Qorti ma tistax ħlief tikkundanna tali aġir, li ser jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

21. Jirriżulta, di fatti, illi fil-proċeduri 724/2018, li r-rikorrenti qiegħda tagħżel illi tinjora, l-Qorti, wara li saret referenza għall-Artikolu 310 tal-Kap 12, ċaħdet it-talba għas-sospensjoni ta' subbasta filwaqt illi ordnat lill-Perit Arkitett Daniel Grima sabiex jemenda r-relazzjoni tiegħu sabiex din tinkludi:

1. Indikazzjoni tal-piżijiet, kirjiet u jeddijiet oħra sew reali kemm personali, jekk ikun hemm, li għalihom dan il-fond ikun suġġett, kif ukoll l-aħħar trasferiment tiegħu;
2. Indikazzjoni tal-aħħar trasferiment tal-fond;
3. Informazzjoni dwar jekk il-fond ġiex mibni skont il-permessi tal-bini;
4. Kopja tal-kuntratt tal-akkwist tal-fond;
5. Emendar ta' dik il-parti tar-relazzjoni fejn il-Perit indika illi l-fond huwa proprjeta` tal-konjuġi Bugeja, peress li l-fond huwa proprjeta` ta' Pauline Bugeja biss.

22. Jirriżulta illi fit-3 ta' Frar 2020, il-Perit Daniel Grima, in ottemperanza tad-deċiżjoni tal-Qorti, ippreżenta Rapport Addizzjonali fejn dak mitlub mill-Qorti ġie indikat.

23. Jirriżulta wkoll illi r-rikorrenti tikkontendi li r-rapport huwa null stante illi ma hemmx elenkat kopja tal-kuntratt ta' akkwist tal-fond u lanqas hemm indikazzjoni jekk il-post huwiex mibni skond il-permessi tal-bini u regoli sanitarji.

24. Il-Qorti tirrileva illi l-kuntratt ta' akkwist tar-rikorrent, datat 7 ta' Marzu 1989, jinsab ġia eżebit fis-subbasta mill-Bank, rikorrenti f'dawk il-proċeduri, a fol 11, u għalhekk ma kien hemm ebda ħtieġa għall-Perit biex jerġa' jippreżenta kopja ta' kuntratt ġia in atti!

25. Il-Qorti tirrileva ukoll illi l-liġi ma tagħmel ebda referenza għall-ħtieġa da' parte tal-Perit, biex jivverifika jekk inbeniex skond il-permessi u regoli sanitarji, w ir-raġuni warajha hija ċertament waħda sempliċi – l-leġislatur ma riedx jagħti l-opportunita biex persuna taħrab milli tħallas dak minnha dovut bi propjeta tagħha billi tagħmel xogħolijiet fil-fond mhux skond il-permess maħruġ bil-għan illi xxejjen il-bejgħ tal-fond!

26. Għaldaqstant, dan l-argument imressaq mir-rikorrenti fl-aħħar premessa tar-rikors odjern, a tenur tal-Artikolu 310 tal-Kap 12 ma jireġġix.

- **Irkant ilu wieqaf għal aktar minn sena – Art 315 tal-Kap 12.**

27. Ir-rikorrenti qed issostni fir-rikors tagħha, li l-irkant in kwistjoni tħalla wieqaf għal aktar minn sena, u għalhekk kellu jiġi annullat.

28. Jirriżulta, mill-atti tas-subbasta illi nbdiet fis-26 ta' Awissu 2016, illi ġew ippreżentati atti ta' tiġdid ta' subbasta f'April 2017, f'Mejju 2018, f'Ġunju 2019 u f'Awissu 2020. Iżda, madankollu, r-rikorrent tikkontendi li, ladarba ma baqax jiġi mġedded, li l-atti tal-irkant għandhom jaqgħu nulli.

29. Minn naħa l-oħra, l-Bank fir-risposta tagħha saħqet li mhuwiex minnu li l-atti tal-irkant tħallew wieqfa għal aktar minn sena. In sostenn għal dan, ġiet ippreżentata '*timeline*' mill-atti tas-subbasta eżebita bħala Dok BOV1 a fol 20 tal-proċess, fejn jidher illi bejn is-26 ta' Awissu 2016 u t-tnejn u għoxrin ta' Ottubru 2020, is-subbasta ġiet appuntata biex isseħħ tlett darbiet, ossija fis-7 ta' Awissu 2018, 15 ta' Ottubru 2019 u 3 ta' Novembru 2020.

30. Jirriżulta illi s-subbasta skedata għas-7 ta' Awissu 2018 ġiet posposta wara rikors ta' sospensjoni ppreżentat mir-rikorrenti fil-11 ta' Lulju 2018, liema talba ġiet miċħuda fit-30 ta' Lulju 2018.

31. Jirriżulta illi s-subbasta skedata għall-15 ta' Ottubru 2019 ġiet posposta wara rikors ta' sospensjoni ieħor tar-rikorrent, fejn ilmentat illi r-rapport peritali kien għadu ma ġiex emendat.

32. Jirriżulta, finalment, illi s-subbasta skedata għat-3 ta' Novembru 2020 ġiet sospiża għax ir-rikorrenti ppreżentat il-proċeduri odjerni.

33. Il-Qorti tirrileva illi **l-Artikolu 351 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** jipprovdi:

    "(1) Jekk il-kreditur iħalli wieqaf l-irkant għal iżjed minn sena l-atti kollha tal-irkant isiru nulli.

    (2) F'kull każ, l-effetti tad-digriet li bih ikun ġie ordnat l-irkant ta' immobbli jew ta' jeddijiet imgħaqqdin ma' immobbli, jispiċċaw rigward it-terzi, egħluq is-sena mill-iskrizzjoni imsemmija fl-Artikolu 306, kemm il darba f'dak iż-żmien, fuq talba tal-kreditur eżekutant, l-iskrizzjoni ma tkunx ġiet imġedda."

34. Il-Qorti tosserva illi, minn qari akkurat ta' dan l-Artikolu 351 suċitat, jidher evidentement li l-iskop ta' dan l-Artikolu huwa li l-atti tas-subbasta ma jinżammux wieqfa, **<u>b'mod li ma jkun qed isir xejn</u>**, u li l-andament jieqaf, għall-perjodu ta' aktar minn tnax-il xahar.

35. Il-Qorti ma tistax ma tosservax illi, minn qari akkurat tal-atti tas-subbasta, jidher ċar illi mhux tali l-atti tas-subbasta ma kinux weqfin, iżda talli l-Bank rikorrenti f'dawk il-proċeduri kien qiegħed jagħmel minn kollox biex imexxi l-proċeduri filwaqt illi r-rikorrenti kienet qed tagħmel minn kollox biex xxekkel l-proċeduri kollha permezz ta' diversi rikors, bl-assistenza wkoll tal-Perit Teknku mqabbad mill-Qorti, il-Perit Daniel Grima, illi ċertament ma onorax l-obbligi minnu assunti u tawwal ħafna l-proċeduri, kemm minħabba fi żbalji tiegħu kif ukoll minħabba retiċenza da' parte tiegħu illi jagħmel dak lilu ordnat mill-Qorti.

36. Il-Qorti ma tistax ma tirrilevax illi, kieku l-Qorti kellha tikkunsidra favorevolment dak miltub mir-rikorrent, mhux talli tkun qiegħda tagħmel disservizz lill-proċess tal-Ġustizzja, iżda tkun qiegħda tippermja t-tentattivi ta' xkiel li r-rikorrenti għamlet varji drabi intiżi unikament sabiex ittawwal il-proċess filwaqt illi tħajjarha illi tkompli tivvinta proċeduri oħra, li l-Qorti tinstab ċerta ser tibqa' tivvinta anke wara tali digriet, sabiex il-proċess jittawwal ulterjorment – din il-Qorti ċertament ma hija qatt ser tikkondona tali aġir u anzi tikkundannah bl-aktar mod iebes!

37. Għal dawn il-motivi, din il-Qorti qed tirrespinġi t-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti.

Konklużjoni

Il-Qorti;

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali ppreżentati quddiemha;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-Bank of Valletta p.l.c.

Tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti.

L-ispejjeż kollha għandhom ikunu a kariku tar-rikorrenti.

Tordna illi l-atti tas-subbasta fl-ismijiet Bank of Valletta p.l.c vs Pauline Bugeja (72/16RGM) għandhom jintbagħtu fir-Registru tas-Subbasta sabiex l-proċess tas-subbasta jitkompla minnufih.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur