QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum it-Tlieta 3 ta' Ottubru, 2023

Kawza Numru: 10
Rikors Guramentat Numru:- 450/15JVC

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

vs

Sebastiano u Rita Guccione (K.I. numri 17139 (A) u 429672 (M))

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn Joseph Caruana ghas-socjeta' rikorrenti Bank of Valletta p.l.c. C2833 ikkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. 'Illi, in forza ta' bejgh in Subasta numru 1/2009 mizmum taht l-Awtorita' ta' Din l-Onorabbli Qorti nhar it-2 ta' Lulju 2009 gie liberat ghaf-favur tas-socjeta' attrici, il-blokk ta' bini bla numru bl-isem "Edera", fi Triq tal-Ibragg, gja Triq Saint Andrews f'Tal-Ibragg, limiti tas-Swieqi, qabel indikat bhala limiti ta' Birkirkara, konfinanti mit-Tramuntana mal-proprjeta' tal-Avukat Joseph Borg, minn Nofsinhar mal-imsemmija triq, mill-Punent mal-proprjeta' ta' Salvatore Sammut u mill-Lvant mal-proprjeta' ta' Giuseppe Buttigieg jew is-successuri taghhom, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu u kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' tmienja u tletin Ewro u disghin centezmu (€38.90), liema proprjeta' illum tikkonsisti f'garaxx livell mat-triq u livell iehor taht il-garaxx, appartament fl-ewwel sular, appartament fit-tieni sular u penthouse fil-livell tal-bejt b'access separat mill-appartamenti ta' taht li pero' jaghmlu uzu mill-istess komun, kif ahjar jidher mill-kopja tal-liberazzjoni hawn annessa u mmarkata Dok. "A";

2. Illi, ghalhekk illum il-konvenuti qed jokkupaw dan il-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

3. Illi, l-attur jaf personalment illi saret il-liberazzjoni favur tieghu tal-fondi indikati fid-dokumenti "A" hawn anness;

4. Illi, il-konvenuti gew interpellati sabiex jizgombraw mill-imsemmi fond u dan permezz ta' ittra datata 7 ta' April 2015 li kopja taghha qed tigi hawn esebita u markata Dok. "B", izda dawn baqghu inadempjenti;

Ghaldaqstant, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u li jinghataw il-provvedimenti opportuni, jghidu l-konvenuti ghaliex

m'ghandhiex Din il-Qorti Tilqa' it-talbiet tas-socjeta' attrici li qeghda hawn titlob li Din il-Qorti Joghgobha:

(1) Tiddikjara illi l-konvenuti qed jokkupaw il-blokk ta' bini bla numru bl-isem "Edera", fi Triq l-Ibragg, gja Triq Saint Andrews f'Tal-Ibragg, limiti tas-Swieqi, qabel indikat bhala limiti ta' Birkirkara, konfinanti mit-Tramuntana mal-proprjeta' tal-Avukat Joseph Borg, minn Nofsinhar mal-imsemmija triq, mill-Punent mal-proprjeta' ta' Salvatore Sammut u mill-Lvant mal-proprjeta' ta' Giuseppe Buttigieg jew is-successuri taghhom, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu u kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' tmienja u tletin Ewro u disghin centezmu (€38.90), liema proprjeta llum tikkonsisti f'garaxx livell mat-triq u livell iehor taht il-garaxx, appartament fl-ewwel sular, appartament fit-tieni sular u penthouse fil-livell tal-bejt b'access separat mill-appartamenti ta' taht li pero' jaghmlu uzu mill-istess komun, minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

(2) Tordna illi, in konsegwenza l-istess konvenuti fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, jizgombraw il-blokk ta' bini bla numru bl-isem "Edera", fi Triq tal-Ibragg, gja Triq Saint Andrews f'Tal-Ibragg, limiti tas-Swieqi, qabel indikat bhala limiti ta' Birkirkara, konfinanti mit-Tramuntana mal-proprjeta' tal-Avukat Joseph Borg, minn Nofsinhar mal-imsemmija triq, mill-Punent mal-proprjeta' ta' Salvatore Sammut u mill-Lvant mal-proprjeta' ta' Giuseppe Buttigieg jew is-successuri taghhom, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu u kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' tmienja u tletin Ewro u disghin centezmu (€38.90), liema proprjeta' llum tikkonsisti f'garaxx livell mat-triq u livell iehor taht il-garaxx, appartament fl-ewwel sular, appartament fit-tieni sular u penthouse fil-livell

tal-bejt b'access separat mill-appartamenti ta' taht li pero' jaghmlu uzu mill-istess komun u jhallu l-istess immobbli liberu u battal favur is-socjeta' attrici.

Bl-ispejjez u bir-rizerva ghall-kwalsiasi azzjoni ulterjuri spettanti lis-socjeta' attrici kontra l-konvenuta li hija ngunta minn issa sabiex tidher ghas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' Sebastiano Guccione et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament jigi relevat li kontestwalment, l-esponenti ma pprezentaw rikors guramentat appozitu, fl-ismijiet *Sebastiano Guccione u Rita Guccione (ID numru 17139(A) u 429672(M)) u International Plastering Company Limited (C16824) vs Meli Bugeja Trading Limited (C24808) u Bank of Valletta p.l.c. (C2833),* fejn qeghdin jattakaw is-siwi tas-subasta numru 1/2009, mertu ta' dawn il-proceduri u ghalhekk hemm lok li dawn il-proceduri jigu sospizi sakem jigu definittavament decizi l-proceduri pprezentati kontestwalment;

2. Illi minghajr pregudizzju u fil-mertu t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.'.

Rat l-affidavits, xhieda, kopja tal-liberazzjoni tal-fondi, ittra ufficjali, nota ta' insinwa, sentenzi, digriet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-23 ta' Gunju, 2015 Dr David Camilleri ghall-intimati rrileva li l-intimat huwa ta' cittadinanza Taljana u ma

jifhimx bil-Malti, u ghalhekk qed jimpunja l-validita' tan-notifika u rat li Dr Domenic Cassar ghas-socjeta' rikorrenti oggezzjona ghaliex dan ma jrendix in-notifika nulla imma semmai l-intimat kellu d-dritt li jitlob traduzzjoni lir-Registratur u rat li l-Qorti kif diversament preseduta rat l-Artikolu 5 tal-Kap. 189 tal-Ligijiet ta' Malta li ma jsostnix it-talba li qed issir mid-difensuri tal-intimati u ghalhekk ghaddiet sabiex cahdet it-talba u ddikjarat l-intimati bhala kontumaci;

Rat ir-rikors tal-intimati ntavolat nhar is-26 ta' Gunju, 2015 fejn permezz tieghu talbu sabiex il-Qorti tiggustifika l-kontumacja u sussegwentement tawtorizzhom jipprezentaw ir-risposta guramentata taghhom, rat ir-risposta tas-socjeta' rikorrenti ntavolata nhar it-18 ta' Settembru, 2015 u rat id-digriet tal-Qorti kif diversament preseduta datat 23 ta' Settembru, 2015 fejn laqghet it-talba u awtorizzat lill-intimati Sebastiano u Rita konjugi Guccione sabiex jipprezentaw risposta guramentata;

Rat illi fil-verbal tat-8 ta' Ottubru, 2015 in vista tal-ewwel eccezzjoni ssollevata, l-Qorti ordnat il-konnessjoni taz-zewg kawzi, billi t-tieni kawza – Cit nru 937/2015/MH li giet intavolata posterjorment ghal dik attwali, ghandha titqieghed fuq il-lista ta' din il-Qorti kif attwalment ippresjeduta;

Rat illi fil-verbal tat-3 ta' Marzu, 2022 Dr Domenic Cassar ghas-socjeta' rikorrenti talab l-allegazzjoni tal-process tas-subbasta fl-ismijiet Meli Bugeja Ltd -vs- Guccione (1/2009), rat li Dr David Camilleri m'oggezzjonax u rat li l-Qorti laqghet it-talba u ordnat l-allegazzjoni tal-istess;

Rat l-atti tas-subbasta numru 1/2009 fl-ismijiet Meli Bugeja Trading Ltd -vs- Guccione Rita et allegati mal-kawza odjerna;

Rat illi fil-verbal tas-seduta tas-16 ta' Frar, 2023 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta' rikorrenti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi permezz tal-kawza odjerna s-socjeta' rikorrenti Bank of Valletta plc (C 2833) tippremetti li in forza ta' bejgh in subbasta bin-numru 1/2009 fl-ismijiet Meli Bugeja Trading Ltd -vs- Guccione Rita et mizmuma taht l-Awtorita' tal-Qorti nhar it-2 ta' Lulju, 2009 gie liberat favur taghha l-blokk ta' bini bla numru bl-isem 'Edera' fi Triq tal-Ibragg, gja Triq Saint Andrews f'Tal-Ibragg limiti tas-Swieqi. Dan il-blokk ta' bini huwa konsistenti f'garaxx livell tat-triq u livell iehor taht il-garaxx, appartament fl-ewwel sular, appartament fit-tieni sular u penthouse fil-livell tal-bejt b'access separat mill-appartamenti ta' taht li pero' jaghmlu uzu mill-istess komun. Is-socjeta' rikorrenti ssostni li l-intimati konjugi Guccione qeghdin jokkupaw dan il-fond minghajr titolu validu fil-ligi u ghalkemm gew interpellati sabiex jizgombraw huma baqghu inadempjenti, ghalhekk is-socjeta' rikorrenti ssotni li kellha tipprocedi bil-kawza odjerna sabiex jigi dikjarat li l-intimati qeghdin jokkupaw il-blokk bini bla numru pero' bl-isem 'Edera' fi Triq tal-Ibragg, gja Triq Saint Andrews f'Tal-Ibragg, limiti tas-Swieqi minghajr ebda titolu validu fil-ligi. Is-socjeta' rikorrenti talbet ukoll sabiex il-Qorti tordna sabiex l-intimati fi zmien qasir u perentorju jizgombraw mill-imsemmija blokk ta' bini bla numru

pero' bl-isem 'Edera' fi Triq tal-Ibragg, gja Triq Saint Andrew f'Tal-Ibragg, limiti tas-Swieqi u jhallu l-istess immobbli liberu u battal favur is-socjeta' rikorrenti.

Illi min-naha tal-intimati Guccione laqghu ghal din il-kawza billi preliminarjament eccepew li huma pprezentaw rikors guramentat appozitu fl-ismijiet Sebastiano Guccione u Rita Guccione et -vs- Bank of Valletta plc et fejn attakkaw is-siwi tas-subbasta 1/2009 mertu ta' dawn il-proceduri u ghalhekk sostnew li hemm lok li dawn il-proceduri jigu sospizi sakemm jigi definittivament deciz l-proceduri pprezentati kontestwalment. Ulterjorment eccepew ukoll minghajr pregudizzju u fil-mertu li t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

<u>L-ewwel eccezzjoni – hemm lok li l-proceduri odjerni jigu sospizi:</u>

L-intimati konjugi Guccione preliminarjament eccepew illi kontestwalment mar-risposta guramentata huma pprezentaw rikors guramentat appozitu fl-ismijiet Sebastiano Guccione et -vs- Meli Bugejja Trading Limited et fejn permezz tieghu qeghdin jattakkaw is-siwi tas-subbasta bin-numru 1/2009 mertu ta' dawn il-proceduri u ghalhekk hemm lok li l-proceduri odjerni jigu sospizi sakemm jigu definittivament decizi l-proceduri gudizzjarji msemmija.

Illi mill-atti jirrizulta li l-kawza bir-rikors guramentat numru 937/2015LSO fejn l-intimati Guccione attakkaw il-validita' tal-bejgh bis-subbasta 1/2009 minhabba allegat difett fin-notifika tal-atti giet deciza nhar it-22 ta' Marzu, 2016 (fol. 62) fejn l-Ewwel Qorti cahdet it-talbiet tal-konjugi Guccione. L-intimati Guccione appellaw mill-imsemmija decizjoni tat-22 ta' Marzu, 2016

madanakollu jirrizulta li l-appell imsemmi gie dikjarat dezert fl-4 ta' Novembru, 2021 (fol. 74). Jsegwi ghalhekk li llum il-gurnata l-proceduri huma ezawriti u m'hemm l-ebda impediment sabiex il-kawza odjerna tigi deciza. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-ewwel eccezzjoni preliminari.

<u>Kunsiderazzjonijiet:</u>

Illi l-kawza odjerna titratta l-izgumbrament tal-intimati l-konjugi Guccione mill-fond ossia l-blokk ta' bini bla numru bl-isem 'Edera' fi Triq tal-Ibragg, gja Triq Saint Andrew f'Tal-Ibragg, limiti tas-Swieqi konsistenti f'garaxx livell tat-triq, livell iehor taht il-garaxx, appartament fl-ewwel sular, appartament fit-tieni sular u penthouse fil-livell tal-bejt b'access separat mill-appartamenti ta' taht li pero' jaghmel uzu mill-istess komun.

Illi jirrizulta li s-socjeta' rikorrenti Bank of Valletta plc akwistat l-fond imsemmi in forza ta' bejgh in subbasta bin-numru 1/2009 mizmuma nhar it-2 ta' Lulju, 2009 (ara process tas-subbasta bin-numru 1/2009 fl-ismijiet Meli Bugejja Trading Limited -vs- Guccione Rita et allegat mal-kawza odjerna). Is-socjeta' rikorrenti xtrat il-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna *animo compensandi* kif awtorizzata bid-digriet tat-12 ta' Jannar, 2010 (ara digriet a fol. 87 tal-process tas-subbasta numru 1/2009) u giet liberata favur is-socjeta' rikorrenti ghall-valur ta' erbgha mija u ghaxar 'telef Ewro (€410,000). Sussegwentement fil-21 ta' Jannar, 2010 din il-proprjeta' giet registrata f'isem is-socjeta' rikorrenti fir-Registru Pubbliku permezz ta' nota ta' insinwa bin-numru 872/2010 (ara nota ta' insinwa a fol. 61 tal-process).

Illi l-Qorti ma tarax li ghandha wisq x'ittawwal oltre fuq dan il-kaz. Illi fit-termin tal-Artikolu 357 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta jekk debitur ezekutat jew terza persuna li qed tokkupa l-fond liberat favur persuna minghajr titolu jonqos milli jivvaka l-fond, ix-xerrej ghandu l-jedd fi zmien sena mil-liberazzjoni li jitlob il-hrug ta' mandat ta' zgumbrament. Dan l-artikolu jiddisponi kif isegwi:

> '357. Il-liberazzjoni tal-immobbli tikkostitwixxi minnha nnifisha titolu eżekuttiv u jekk id-debitur eżekutat jew terza persuna li qed tokkupa l-fond bla titolu jonqos milli jivvaka l-fond liberat, ix-xerrej ikollu l-jedd, fi żmien sena mil-liberazzjoni, li jitlob il-ħruġ ta' mandat ta' żgumbrament abbażi tal-imsemmi titolu ta' liberazzjoni.'.

Illi fil-kaz odjern is-socjeta' rikorrenti Bank of Valletta plc ma procedietx bil-mod kif dispost fl-Artikolu 357 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili pero' pprocediet bil-kawza odjerna. Il-Qorti tifhem li kieku s-socjeta' rikorrenti pprocediet bil-mod kif dispost fl-Artikolu 357 il-process kien ikun aktar spedituz. Madanakollu fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha s-socjeta' rikorrenti tiggustifika tali ghazla billi tghid illi hija ghazlet li ma tuzax din il-procedura sabiex ma tuzax l-id tal-hadid mal-intimati u taghti ftit aktar zmien lill-intimati sabiex ikunu jistghu jirregolaw ruhhom. Issostni li l-intimati minflok ma apprezzaw dan il-gest, abbuzaw b'mod mill-aktar spudorat u b'abbuz tal-proceduri gudizzjarji billi raw kif ghamlu biex sal-lum ghadhom fil-pussess tal-fond proprjeta' taghhom.

Illi nfatti jirrizulta li l-intimati konjugi Guccione ttentaw iwaqqfu dan il-process ta' zgumbrament billi ntavolaw kawza bir-rikors guramentat numru 937/2015 fl-ismijiet Sebastiano Guccione et -

vs- Meli Bugejja Trading Limited (C24808) et fejn attakkaw il-validita' tas-subbasta minhabba allegat difett fin-notifika tal-atti. Madanakollu l-Ewwel Qorti cahdet it-talba tal-konjugi Guccione bid-decizjoni tat-22 ta' Marzu, 2016 (fol. 62) u sussegwentement l-appell intavolat mill-konjugi Guccione gie dikjarat dezert (fol. 74). Illi rrispettivament minn kif is-socjeta' rikorrenti pprocediet ghall-izgumbrament tal-intimati Guccione mill-fond mertu tal-kawza odjerna, xorta jibqa' il-fatt kif dispost fl-Artikolu 357 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta li l-liberazzjoni tal-immobbli tikkostitwixxi minnha nnifsha titolu ezekuttiv. Mill-atti jirrizulta li l-liberazzjoni tal-fond mertu tal-kawza odjerna saret nhar it-2 ta' Lulju, 2009 b'dan li jigi li s-socjeta' rikorrenti Bank of Valletta plc ghandha titolu ezekuttiv a favur taghha. Mill-atti jirrizulta li l-kawza bir-rikors guramentat numru 937/2015 li permezz taghha l-intimati ttentaw jattakkaw il-validita' tas-subbasta *ergo* t-titolu tas-socjeta'ma rnexxietx. Jsegwi ghalhekk li m'hemm xejn xi jwaqqaf u jimpedixxi li din il-Qorti tordna milli tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u tordna l-izgumbrament ta' l-intimati Guccione.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' w'tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati konjugi Guccione;

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-intimati Sebastiano u Rita Guccione qed jokkupaw il-blokk ta' bini bla numru bl-isem "Edera", fi Triq l-Ibragg, gja Triq Saint Andrews f'Tal-Ibragg, limiti tas-Swieqi, qabel indikat bhala limiti ta' Birkirkara, konfinanti mit-Tramuntana mal-proprjeta' tal-

Avukat Joseph Borg, minn Nofsinhar mal-imsemmija triq, mill-Punent mal-proprjeta' ta' Salvatore Sammut u mill-Lvant mal-proprjeta' ta' Giuseppe Buttigieg jew is-successuri taghhom, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu u kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' tmienja u tletin Ewro u disghin centezmu (€38.90), liema proprjeta llum tikkonsisti f'garaxx livell mat-triq u livell iehor taht il-garaxx, appartament fl-ewwel sular, appartament fit-tieni sular u penthouse fil-livell tal-bejt b'access separat mill-appartamenti ta' taht li pero' jaghmlu uzu mill-istess komun, minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

3. Tilqa' t-tieni talba u tordna illi intimati Sebastiano u Rita Guccione ghandhom fi zmien xahrejn (2) jizgombraw il-blokk ta' bini bla numru bl-isem "Edera", fi Triq tal-Ibragg, gja Triq Saint Andrews f'Tal-Ibragg, limiti tas-Swieqi, qabel indikat bhala limiti ta' Birkirkara, konfinanti mit-Tramuntana mal-proprjeta' tal-Avukat Joseph Borg, minn Nofsinhar mal-imsemmija triq, mill-Punent mal-proprjeta' ta' Salvatore Sammut u mill-Lvant mal-proprjeta' ta' Giuseppe Buttigieg jew is-successuri taghhom, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu u kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' tmienja u tletin Ewro u disghin centezmu (€38.90), liema proprjeta' llum tikkonsisti f'garaxx livell mat-triq u livell iehor taht il-garaxx, appartament fl-ewwel sular, appartament fit-tieni sular u penthouse fil-livell tal-bejt b'access separat mill-appartamenti ta' taht li pero' jaghmlu uzu mill-istess komun u jhallu l-istess immobbli liberu u battal favur is-socjeta' rikorrenti Bank of Valletta plc.

Bl-ispejjez kollha a karigu tal-intimati konjugi Guccione u b'rizerva għall-kwalsiasi azzjoni ulterjuri spettanti lis-socjeta' rikorrenti kontra l-intimati kif mitlub.

Moqrija.

Onor. Imħallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
3 ta' Ottubru, 2023

Cora Catania
Deputat Registratur
3 ta' Ottubru, 2023