QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn 26 ta' Novembru, 2018

Rikors Numru : 725/2018 JPG
Kawza Numru : 1

Fl-Atti tas-Subbasta Numru: 74/16 fl-ismijiet:

Bank of Valletta p.l.c (C2833)

Vs

John Bugeja (ID. 16067M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-konvenut John Bugeja, detentur karta ta' l-identita numru 16067(m), datat 11 ta' Lulju, 2018, a fol 1 et seqq. li jaqra hekk:

Jesponi bir-rispett, u BIL-GURAMENT TIEGHU JIDDIKJARA;

1. *Illi huwa gie notifikata bl-avviz b'appuntament ta' Subbasta sabiex jinbiegh bl-irkant il-fond propjeta tieghu fl-indirizz 2, 'Conception' Triq ix-Xitwa, Qormi;*

2. *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.

3. *Inoltre, dan l-istess rapport laqnas ghandu kopja tal-kuntratt ta' akkwist, la hemm dikjarazzjoni li l-fond huwa okkupat u minn min u lanqas it-titolu ta' l-okkupanti. In oltre lanqas hemm indikat min huwa proprjetarju;*

4. *Illi r-rikorrenti ma kienx f'pozizzjoni illi jintavola dan ir-rikors qabel;*

5. ***ILLI FILFATT JIGI RILEVAT ILLI R-RIKORRENTI KIEN GHADDEJ BI TRATTATTIVI MAL-BANK, TAHT L-IMPRESSJONI ILLI L-PROCEDURA TAS-SUBBASTA SURREFERITA SE TIGI SOSPIZA, U DAN L-ISKOP AHHARI ILLI DIN IL-KWISTJONI TIGI TRANZATTA BONARJAMENT, PERO FTIT TAL-JIEM ILU L-BANK IDDERIGA LIL INTIMAT SABIEX JIKKONSULTA MA' AVUKAT, U DAN PERESS ILLI MA KIENX SE JINTLAHAQ FTEHIM U KONSEGWENTEMENT IS-SUBBASTA MA KENITX SER TIGI SOSPIZA;***

6. ***ILLI KIEN BISS GHAL DIN IR-RAGUNI LI R-RIKORRENTI MA NTAVOLAX DAN IR-RIKORS QABEL;***

Ghaldaqstant, fid-dawl ta' dak appena suepost, l-esponenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tissospendi s-subbasta enumerate 74/16, fl-ismijiet premessi, u dan taht dawk il-provvedimenti kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportuni fic-cirkostanzi.

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

Rat ic-cedola ta' depositu ghall-ispejjes tas-subbasta, datata 11 ta' Lulju, 2018. (Vide fol 3)

Rat ir-risposta tas-socjeta' Bank of Valletta p.l.c, datata 13 ta' Lulju, 2018 ghar-rikors ta' John Bugeja ipprezentat fil-11 ta' Lulju, 2018, a fol 10 et seqq, li taqra hekk:

*i.Illi l-ewwelnett u qabel kollox, l-esponenti umilment tirrileva illi t-talba ghas-sospenzjoni u il-pretensjonijiet_maghmulin fir-rikors huma irriti u inammissibbli stante li huma flagrantement intavolati fuori termine kif jipprovdi l-artiklu 326 (2) u (3) tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta stante illi rikors tas-sospensjoni mid-debitur ma jistax jigi maghmul f'inqas min sebat (7) ijiema qabel il-jum iffissat ghall-irkant sakemm il-fatti li jaghtu lok ghas-sospensjoni ma jkunux gew a konjizzjoni tad-debitur entro l-istess perijodu ta seabat ijiem. Ir-rikorrent konvenjentement ma jindikax illi huwa gie notifikat fl-**1 ta' Gunju 2018.** Huwa car u manifest illi l-allegat mankanzi fl-istima tal-Perit Arkitett u nuqqasijiet ohra hekk allegati, semmai ir-rikorrent Bugeja, ma sarx jaf bihom f'dawn l-ahhar sebat'ijiem qabel id-data talp-bejgh u ghalhekk tali' sottomissjonijiet u t-talba ghas-sospenzjoni huma nulli u invalidi fil-Ligi.*

ii. Illi suborrdinatament u minghajr pregudizzju, kieku ir-rikorrenti Bugeja kellu verament il-buona fede u mhux biss l-intenzjoni li jipprova jostakola l-proceduri ta' ezekuzzjoni tat-titolu ezekuttiv kien jimxi 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-rikorrent, flok ghazel din it-triq, jipprova jahbi idu u jpingi storja differenti bl-uniku intendiment li l-Bank wara oltra hames (5) snin ma jkunx jista jezewgixxi it-titolu ezekuttiv tieghu.

ii.Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju, ghal-fini ta' korretezza, l-esponenti tirrileva ukoll li, ghalkemm qed jinghad illi r-rikors huwa wiehed guramentat ma jirrizultax illi dan jigi hekk guramentat; ghalkemm imsemmi illi l-Perit Arkitett koncernat huwa il-perit Daniel Frima effetivament ir-relazzjoni saret mill-Perit Alex Cutajar u il-pizijiet illi qieghed jillamenta l-istess rikorrent John Bugeja li ma tnizzlux fir-rapport, kif ukoll l-ahhar trasferiment, huma kollha indikati fir-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-umli sottomissjonijiet tal-esponenti.

iii.Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, mill-istess dokumenti jirrizulta min huwa l-propjetarju u ghalhekk huwa car u manifest illi din is-sottomissjoni tar-rikorrent Bugeja hija bla ebda bazi legali kif ukoll gialdarba m'hemm l-ebda kirja

gravanti il-fond in Subbasta, m'hemm l-ebda htiega legali illi jigi dikjarat min qed jokkupa il-fond kif allegat fl-istess rikors.

iv. *Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, ghal-fini tal-kjarezza, l-esponenti tirrileva illi t-titolu ezekuttiv li otteniet l-esponenti kontra ir-rikorrent kien dak ta' hames snin ilu fejn ir-rikorrent gie ikkundannat biex ihallas is-somma ta' tlett mija u disgha u ghoxrin elf, u tlieta u sebghin Ewro u wiehed u fisghin centezmu (€329,073.91) flimkien mal-imghaxijiet mil-21 ta' Mejju 2011 sal-jum tal-pagament effetiv. Dan ifisser illi mid-data imsemmija fis-sentenza ghaddew xejn anqas minn mija u tmenin u sittin elf Ewro (€168,000++++) imghaxijiet fuq l-istess somma u kull ma hallas 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.

v. *Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju, mhumiex minnu dak imsemmi fil-hames (5) premessa tar-rikors illi r-rikorrenti kienu ghaddejjin b'xi trattattivi mal-bank, jew li jinghataw xi impressjoni li l-procedura tas-Subbasta ser tigi sospiza. L-unika haga li gara dawn fl-ahhar granet qabel il-jum fissat ghall-bejgh, kienet illi ir-rikorrent gie il-bank fis-26 ta' Gunju 2018 u halla kopja ta allegata ricevuta ta' applikazzjoni ghall-permess lill-Awtorita' tal-Ippjanar, sussegwentement saret telefonata mill-accountant tar-rikorrent fejn talab is-sospensjoni tas-subbasta u imbaghad rega' gie fl-10 ta' Lulju 2018 jitlob illi s-Subbasta tigi sospiza. Mhux talli mkien u qatt il-bank ta l-icken indikazzjoni illi huwa qed jikkommetti ruhu b'xi mod illi huwa ser jissospendi is-Subbasta – imma f'kull okkazjoni imsemmija il-Bank ghamilha cara li qed jichad it-talba tar-rikorrenti ghas-sospensjoni; Di piu' dawn it-tliet avviccinamenti illi pprova jaghmel id-debitur rikorrent f'dan l-istadju hekk tardiv, fl-umili sottomissjonijiet tal-esponenti, ma jikkostitwixxux "trattattivi" skond il-ligi.*

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-Onorabbli Qorti ghandha tirevoka contrario imperio d-degriet taghha tal-11 ta' Lulju,2018 fejn ordnat is-sospensjoni tas-Subbasta provizorjament u tordna illi din is-Subbasta titkompla skond il-ligi u ghalhekk tiffissa jum, hin u lok sabiex tinzamm l-istess subbasta, kollox taht il-provvedimenti xierqa u opportuni illi Din l-Onorabbli Qorti joghgobha Tordna u Timponi.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

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

Semghet it-trattazzjoni mid-difensuri tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Dan huwa digriet wara talba maghmula mill-intimat John Bugeja sabiex din is-subbasta tigi sospiza ghaliex ir-rapport tal-Perit Arkitett Daniel Grima ma jsegwix id-dettami tal-ligi ghaliex ma jinkludix lista ta' pizijiet, l-ahhar trasferiment tieghu, dikjarazzjoni li l-fond huwa okkuput, minn min u taht liema titolu, m'hemmx indikazzjoni tal-identita' tal-proprjetarju u lanqas ma ghandu kopja tal-kuntratt tal-akkwist. Jghid ukoll illi bejnu u bejn il-Bank kienu ghaddejjin trattattivi sabiex tigi rizolta l-kwistjoni ta' bejniethom minghajr ma ssir subbasta.

Il-Bank esekutant oppona din it-talba preliminarjament ghaliex saret fuori termini peress illi dan ir-rikors ma setghax jigi ntavolat f'inqas minn sebghat ijiem qabel il-jum iffissat ghas-subbasta skont l-Artikolu 326 (2) u l-artikolu 326 (3) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-Qorti rat illi l-Artikolu 326 (3) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet 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 sebghat 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."***
>
> **[enfasi ta' din il-Qorti]**

Il-Qorti rat illi l-jum iffissat ghas-subbasta kien it-12 ta' Lulju 2018. Il-Qorti rat ukoll illi r-rikors in dizamina gie prezentat mill-intimat Bugeja fil-11 ta' Lulju 2018. Il-Qorti rat illi l-intimat kien ilu notifikat bid-data tas-subbasta sa mit-30 ta' Mejju 2018.

Il-Qorti rat ukoll illi l-intimat Bugeja m'ghamel l-ebda dikjarazzjoni guramentat skont kif dispost fl-Artikolu imsemmi. Ghalhekk il-Qorti taqbel mal-Bank esekutant illi t-talba tal-intimat saret fuori termini u ma tistghax tigi milqugha.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad it-talba tal-intimat John Bugeja tal-11 ta' Lulju 2018, u filwaqt illi tirrevoka contrario imperio d-digriet taghha tal-11 ta' Lulju 2018 permezz ta' liema ordnat is-sospensjoni provvizorja tas-subbasta odjerna, u tordna il-prosegwiment tal-istess subbasta.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

Moqrija

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

Lorraine Dalli
Deputat Registratur