QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. MHALLEF

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

Seduta tal-Gimgha 2 ta' Novembru, 2018

Rikors Numru : 46/2016 JPG

Kawza Numru : 1

Sebastiano Guccione u Rita Guccione (ID numri 17139(A) u 429672(M)) u International Plastering Company Limited (C16824)

Vs

L-Avukat Generali u l-Onorevoli Prim Ministru u b'digriet tat-3 t'April, 2017, gew kjamati in kawza Bank Of Valletta u Meli Bugeja Trading Ltd.

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ta' Sebastiano Guccione u Rita Guccione (ID numri 17139(A) u 429672(M)) u International Plastering Company Limited (C16824), datat 16 ta' Mejju, 2016, a fol 1 et seqq, li jaqra hekk:

Illi l-esponenti kienu ottjenew facilita' finanzjarja minghand il-Bank of Valletta u cioe' loan u overdraft accounts fl-ammont totali ta' disa' mija hames telef u tliet mija u zewg ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€905,302.25).

Illi l-esponenti ma felhux ihallsu lura dan l-ammont.

Illi l-esponenti spiccaw ukoll debituri tas-socjeta' Meli Bugejja trading Limited (C 24808) permezz ta' sentenza datata 10 ta' Novembru 2008

Illi sussegwentement l-istess socjeta' bdiet procedura ta' subbasta bin-numru 1/2009 versu l-bejgh furzat tal-propjeta' hemm indikata u cioe' blokka bini bl-isem Edera, Triq tal-Ibragg, f'ta l-Ibragg limited ta' Swieqi konsistenti f'semi basement, garaxx, zewg appartamenti u penthouse u dan versu l-prezz ta' €410,000.

Illi f'dawk il-proceduri l-bank li ghamel in-nota guramentata relattiva sabiex joffri animo compensandi.

Illi l-post meritu tas-subbasta gie stmat bil-valur ta' €590,000.

Illi fid-data u hin tas-subbasta deher biss il-bank li offra l-ammont ta' €410,000 u ghalhekk akkwista l-istess propjeta' b'dak l-ammont.

Illi sussegwentement il-bank intavola zewg proceduri ohra fejn fil-kawza fl-ismijiet Bank of Valletta vs International Plastering Company Limited et bin-numru 30/2016 qieghed jitlob mill-esponenti l-bilanc rimanenti ghall-istess debitu wara li diga akkwista l-propjeta' hawn fuq surreferita. Il-bilanc mitlub hawn ta' €651,947.01 flimkien ma imghax ulterjuri mill-25 ta' Novembru 2015.

Illi effettivamnet ghalhekk filwaqt li l-bank huwa illum propjetarju tal-propjeta hawn fuq deskritta, li kienet fil-fatt stmata €590,000, l-esponenti spiccaw f'sitwazzjoni fejn l-esponenti ma jistghu qatt jissaldjaw dan id-dejn.

Illi inoltre' l-esponenti spiccaw minghajr difiza ukoll fil-kawza li issa hemm pendenti ghall-bilanc tas-somma originarjament mislufa, li ma tiehux in konsiderazzjoni profitt li jista jsehh wara l-akkwist hawn fuq indikat.

Illi l-esponenti jissottomettu ukoll li l-propjeta' li inbieghat bis-subbasta kienet fil-fatt l-unika propjeta' immobbli taghhom hawn Malta.

Illi l-esponenti jhossu li ghandhom lanjanza kostituzzjonali x'jissottomettu f'dan ir-rigward, u din il-lanjanza, ghalkemm ticcentra ruhha madwar l-istess dritt fundamentali, u cioe' id-dritt fundamentali, u cioe' id-dritt fundamentali ghal propjeta' hekk kif sancit fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll tal-ewwel artikolu Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja ghad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem, sejra tinqasam fuq zewg binarji.

1. ***Valur Reali tal-Propjeta'***

Illi filwaqt li l-esponenti jaghmluha cara illi jifhmu r-raison d'etre tal-ligi tas-subbasta nostrana, jikkontendu li l-istess ligi illi tawtorizza c-cahda u l-tehid tal-propjeta' sfurzata b'valur ferm inqas mill-valur reali jledi d-dritt taghhom ghal godiment tal-propjeta' taghhom.

Illi f'dan is-sens l-esponenti jaghmlu referenza ghall-artikolu 319(5) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, li jghid:

> *"L-ebda offerta ma tista' tigi accettata jekk tkun inqas minn sittin fil-mija (60%) tal-valur li bih l-oggett mobbli, l-immobbli jew l-azjenda kummercjali jkun gie stmat…"*

Illi effettivament ghalhekk irid jinghad illi dan l-artikolu tal-ligi jikkreja zbilanc bejn id-dritt tal-hlas tal-kredituri u d-dritt tad-debitur li jissaldja d-debitu tieghu, kif sejjer jigi sottomess fit-tieni parti ta' dan ir-rikors.

Illi fost numru ta' sentenzi tal-Qorti Ewropeja l-esponenti jaghmlu referenza ghas-setneza fl-ismijiet ***Kanala vs Slovakkia moghtija fl-10 ta' Lulju 2007 (57239/00)*** *dik il-Qorti sabet lezjoni tal-istess artikolu minhabba il-bejgh sfurzat tal-applikant b'valur inqas minn valur reali.*

2. ***Ksur tal-Obbligu Posittiv da parti tal-Istat***

Illi huwa ben approvat li d-drittijiet fundamentali tal-bniedem hekk kif sanciti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja ghad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem jimponu fil-principju generali taghhom kemm obligazzjonijiet negattivi u kif ukoll obligazjonijiet posittivi. Jinghad ukoll illi ukoll dritt jirrikjedi u ghandu jinqara' fl-isfond tal-principju bazilari tal-proporzjonalita'.

Illi d-differenza bejn certi drittijiet huwa li dan l-obbligu posittiv jemani mill-istess qari tal-artikolu u tad-dritt, mentri f'kazijiet ohra dan it-tieni aspett tal-obligazzjoni hija naxxenti mill-evoluzzjoni tal-gurisprudenza.

Illi pero taht d-dritt ghall-godiment tal-propjeta', l-obbligazzjoni posittiva hjia cara mid-dicitura mill-istess artikolu li jipprovdi dan id-dritt.

Illi jrid jinghad li parti essenzjali sabiex jigi sodisfatt ir-rekwizit tal-obligazzjoni posittiva da parti tal-Istat hija l-procedura tal-promulgazzjoni ta' ligi. A contrariu sensu ghalhekk, lacuna fil-ligi ghandha titqies ksur tal-istess.

Illi taht il-ligi ordinarja nostrana ma jezisti l-ebda provvediment fejn jekk kreditur jakkwista propjeta' b'valur inqas mill-valur reali, u jbiegh jew jaghmel uzu mill-istess propjeta' bi profit, dak il-bilanc jitnaqqas awtomatikament mid-dejn originali jew rimanenti tad-debitur. Huwa propju f'dan is-sens li l-esponenti ssottomettew aktar il-fuq li m'ghandhomx difiza fil-kawza li fetah il-bank ghal-bilanc rimanenti.

Illi dan in-nuqqas tal-legislatur aktar jaggrava allura l-ewwel binarju ta' din il-lezjoni, ghaliex mhux bizzejjed li l-propjeta' ittiehdet b'valur inqas izda m'hemm xejn fil-ligi li twaqqaf lill-bank koncernat milli jbiegh l-istess propjeta' b'somma akbar, jaghmel qligh, u jzomm ferm u b'mod totali d-dritt totali ghal bilanc.

Illi fl-umli opinjoni tal-esponenti dan jikkreja sproporzjon irrimedjabbli.

Illi m'huwiex gust u huwa kompletament kontra l-ispirtu ta' dan id-dritt fundamentali li l-kreditur, apparti l-interess u l-imghaxijiet legali, jaghmel qligh fuq id-dejn u fuq dar d-debitur.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

Tiddikjara li l-artikolu 319(5) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta li jhalli l-bejgh ta' propjeta' tinbiegh anke biss b'sittin mil-mija tal-valur jilledi d-dritt fundamentali tal-esponenti kif protett bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem.

Tiddikjara li l-fatt li legislatur naqas milli jillegisla fis-sens li jekk kreditu jakkwista propjeta u jbiegh l-istess bi profit u allura b'ammont akbar minn dak li jkun hallas ghalih jilledi l-obbligu posittiv tad-dritt fundamentali tal-esponenti kif protett bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem.

Taghmel dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tizgura t-twettiq tad-drittijiet tal-esponenti hekk kif sanciti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem, inkluz li jew thassar is-subbasta nru: 1/2009 u terga tqieghed lill-esponenti fil-posizzjoni li kienu qabel il-liberazzjoni tal-istess jew inkella tordna li l-bilanc tal-kreditu dovut lil-banki jigi aggustat skond il-valur reali tal-propjeta' jew tordna li tinbiegh l-istess propjeta' b'somma akbar minn dik li offra il-bank din tigi awtomatikament imnaqqsa mill-bilanc u dan that dawk il-provvedimenti li jidrilha xierqa u opportuni.

Bl-ispejjez.

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

Rat ir-risposta tal-Avukat Generali u tal-Onorevoli Prim Ministru, datata 8 ta' Gunju, 2016, a fol 14 et seqq li taqra hekk:

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu kategorikament miċħuda fil-fatt u fid-dritt u dan għaliex ma hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

2. *Illi l-ewwel u qabel kollox l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, li jirrigwarda d-dritt fundamentali għal proprjetà, jipprovdi għal eċċezzjonijiet fir-rigward ta' dan id-dritt u kwindi wieħed ma jistax jitkellem dwar dritt assolut. Fil-fatt, is-subbasta kienet ir-riżultat wara n-nuqqas tar-rikorrenti milli jonoraw il-ħlas lura lill-Bank ta' self u overdraft accounts. Għalhekk, skont l-artikolu 37(2)(f), dan it-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà huwa inċidentali għal kuntratt ta' self/overdraft accounts u għalhekk l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-każ in diżamina;*

3. *Illi jidher li l-proprjetà ġiet stmata bil-valur ta' €590,000. Ċertament dan l-ammont ma jistax jiġi eżaminat in vakwo iżda għandhom jiġu segwiti l-prinċipji fundamentali tal-ekonomija liema prinċipji jissottolineaw in-neċessità li wieħed iqis id-domanda għal dik il-proprjetà għaliex jekk id-domanda għal dik il-proprjetà hija baxxa, allura awtomatikament il-prezz ser jinżel ukoll u ma jibqax il-prezz li bih tkun ġiet stmata l-proprjetà oriġinarjament – kif proprju jirriżulta mill-każ in kwistjoni;*[1]

4. *Fid-dawl tal-paragrafu preċedenti, il-liġi fl-artikolu 313(1) tal-Kap. 12 tagħti dritt lid-debitur, kreditur jew persuni oħra interessati li jippubblikaw u jinfurmaw kull bejgħ partikolari f'liema gazzetta jridu jew ixandru dan fi kwalunkwe mezz ieħor ta' xandir. Permezz ta' dan l-artikolu, il-liġi qed tgħin sabiex f'dan il-bejgħ wieħed ikun jista' jġib l-ogħla prezz possibbli. Fis-sentenza*

---

[1] *"Supply and demand is perhaps one of the most fundamental concepts of economics and it is the backbone of a market economy. Demand refers to how much (quantity) of a product or service is desired by buyers. The quantity demanded is the amount of a product people are willing to buy at a certain price; the relationship between price and quantity demanded is known as the demand relationship. Supply represents how much the market can offer. The quantity supplied refers to the amount of a certain good producers are willing to supply when receiving a certain price. The correlation between price and how much of a good or service is supplied to the market is known as the supply relationship. Price, therefore, is a reflection of supply and demand."*

Read more: Economics Basics: Supply and Demand | Investopedia
http://www.investopedia.com/university/economics/economics3.asp#ixzz4AoMA7Y14

tal-Qorti tal-Appell tas-16 ta' Diċembru 1991 fl-ismijiet: Giuseppe Xerri pro et ne vs L-Assistent Reġistratur tal-Qorti ta' Għawdex et" ġie mgħallem dan li ġej:

"Evidentement il-Legislatur bil-kelma "rkant" ried ifisser dak kollu li tfisser il-kelma fis-sinjifikat ordinarju taghha ta' bejgh b'irkant mizmum fil-pubbliku fejn dak li huwa essenzjali huwa li tinghata opportunita` lill-ikbar numru possibbli ta' persuni li jaghmlu l-offerti, apertament fil-prezenza ta' xulxin, minghajr ebda limitu dwar kemm-il darba kull offerent jista' jaghzel li jgholli l-offerta u kollox dirett ghall-fini li l-oggett ghall-bejgh igib l-oghla prezz possibbli."

5. *Issa jekk din il-pubbliċità tant essenzjali ma saritx, ir-rikorrenti ma jistgħux jiġu f'dan l-istadju jilmentaw li nkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom;*

6. *L-għan wara l-artikolu li qed jattakkaw ir-rikorrenti u ċjoe l-artikolu 319(5) huwa speċifikament sabiex il-proprjetajiet ma jinbigħux għal prezz irriżorju jew ferm aktar baxx minn dak tas-suq. Tajjeb jiġi nnutat li dan l-artikolu għandu riskju anki għall-kreditur għaliex, li kieku ma kienx il-kreditur stess li xtara l-proprjetà in kwistjoni, il-bejgħ ma kienx isir għaliex jekk ħadd ma joffri almenu 60% tal-valur, il-kreditur kien jibqa' b'xiber imnieħer;*

7. *Illi importanti li jiġi ssodat il-prinċipju li wieħed irid iżomm bilanċ bejn id-drittijiet u l-interessi tal-kreditur u tad-debitur rispettivament, mingħajr ma jinħoloq preġudizzju lejn xi ħadd minnhom;*

8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

GĦALDAQSTANT, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali.

Bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat il-verbal tas-7 ta' Novembru, 2016 fejn Dr.Gatt talab ghal allegazzjoni tal-atti tas-subbasta numru 1/09 fl-ismijiet Meli Bugeja Trading Limited vs Rita Guccione et. (Vide fol 26)

Rat id-digriet taghha tat-3 ta' April, 2017, ghall-kjamat in kawza tal-Bank of Valletta u ta' Meli Bugeja Trading Limited C 24808. (Vide 102)

Rat ir-risposta tas-socjeta kjamata in kawza Bank of Valletta p.l.c (C 2833), datata 20 ta' April, 2017, a fol 106, et seqq, li taqra hekk:

1. *Illi jigi umilment sottomess li Din l-Onorabbli Qorti ghandha l-ewwelnett u qabel kollox tinvestiga jekk l-ilment tar-rikorrenti huwiex frivolu u vessatorju.*

2. *Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju, it-talbiet tar-rikorrenti huma manifestament infondati fil-fatt kif ukoll fid-dritt u ghandhom jigu michuda stante illi ma hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, la ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u lanqas tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja ghall-protezzjoni tad-drittijiet tal-bniedem u libertajiet fondamentali u imkien fir-Rikors Promotur ma hemm indikazzjoni ta xi fatt li oggettivament u verament johloq tali vjolazzjoni;*

3. *Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, dak illi qed jipprospettaw ir-rikorrenti huwa illi meta proprjeta' tigi imtella' fis-subbasta, din trid tigi bilfors tinbiegh ta lanqas bil-prezz tas-suq taghha kif stmata mill-Perit Arkitett inkarigat fl-atti tas-subbast biex jaghmel id-deskrizzjoni u il-valutazzjoni. Illi, bir-rispett kollu dovut, dan mhux biss imur kontra kull norma li jirregolaw il-proceduri tas-subbasta, imma joholqu sitwazzjoni fejn l-ebda proprejta' ma tkun tista' tinbiegh u dan ifisser li ebda proprjeta ma tista tkun sigurata tajba u effettiva ghall-prestiti jew bilanci ohra dovuti lill-Kredituri;*

4. *Illi subordinatament u minghajr pregudizzju dak li qed jigi suggerit mir-rikorrenti huwa li Kreditur li jixtri proprjeta fis-subbasta animo compensandi , jigu vjolati id-drittijiet kostituzzjonali tieghu, ghaliex jigi mistenni mill-istess kreditur illi, ghalkemm huwa jikkumpensa jew jirtira mir-Registru tal-Qorti somma inferjuri ghall-prezz stabbilit mill-Perit tal-Qorti, l-istess kreditur ikun irid jaqta' mill-kreditu tieghu, somma ekwivalenti ghall-valur stabbilit mill-istess Perit. Biex wiehed jifhem ahjar l-implikazzjonijiet ta' dak illi qieghed jigi allegat mir-rikorrenti, kieku fis-subbasta tal-proprjeta tal-rikorrenti, kreditur*

iehor – mhux il-Bank - offra it-terz u ha il-proprjeta' it-terz bil-valur ta' sittin fil-mija (60%) u il-bank irtira sittin fil-mija (60%) tal-valur stabbilit mill-Perit offert mit-terz li favur tieghu ikun gie liberat il-fond, il-bank, bir-ragunament fallaci tar-rikorrenti, suppost irid jaqta' mid-debitu tar-rikorrenti, mija fil-mija (100%) tal-valur tal-proprjeta' kif stabbilit mill-Perit tal-Qorti.!

5. *Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, jigi umilment sottomess, illi il-fatt illi inzerta il-bank illi xtara l-istess proprjeta' huwa biss incidentali, stante illi il-bejgh gie imxandar skont il-Ligi u llum ir-rikorrenti ghandhom ir-rimedji moghtija espressament mill-Kodici tal-Procedura biex ixandru huma ukoll f'mezzi ohra l-istess bejgh. Il-fatt iilli kien il-bank illi xtara ma jiccentra assolutament xejn u ma jibdel xejn mill-posizzjoni illi il-bank jista' jikkumpensa biss dik is-somma ekwivalenti ghall-prezz illi jkun gab fis-subbasta, subbasta li tinzamm taht l-Awtorita' tal-Qorti, fil-Pubbliku, u bix-xandir l-aktar apert. Hawn jigi osservat, illi, kif il-prezz vantat tal-immobbli jista jkun dak tas-suq, anke il-proceduri tas-subbasta huma proceduri li jsiru fil-pubbliku u tas-suq u ghalhekk hemm l-opportunita' lill-kull membru tal-pubbliku li jaghmel l-aqwa offerta anke jekk din tkun tissupera il-prezz tas-suq stabbilit mill-Perit relatur fl-atti tas-subbasta.*

6. *Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, dak li invece qed jipprospettaw irrikorrenti, huwa, mhux rimedju ghal xi allegata vjolazzjoni kostituzzjonali, imma mezz kif l-ebda proprjeta' li tinghata bhala sigurta ma tkun tista' tinbiegh fis-subbasta. In verita, bl-emendi li sehhew fis-sena elf, disa' mija u hamsa u disghin (1995) u fis-snin ta wara, li, inter alia, ghamluha tassattiva li il-prezz ma jkunx taht is-sittin fil-mija (60%), id-drittijiet tad-debitur setghu gew aktar protetti peress li proprjeta ma tinbieghx bi prezz irrizorju – pero dan fisser ukoll li sar hafna aktar difficli biex proprjeta' tinbiegh fis-subbasta. Dan jinghad ghaliex huwa car u manifest, illi meta proprjeta' tinbiegh bis-subbasta, tinxtara bid-diffikultajiet kollha illi jkollha l-istess proprjeta', diffikultajiet li talvolta jkunu, okkupazzjonijiet illegali, permessi mhux in regola, cnus u djun ohra ta' servizzi adibiti ghall-fond u diffikultajiet ohra li il-liberatarju irid jitratta bihom meta jixtri tale quale fis-subbasta. Li, imbaghad ir-rikorrenti jistennew li xi offerent ikun tenut li joffri, tal-inqas il-prezz kollu tas-suq, kif stabbilit mill-perit relatur u jixtri tali'*

proprjeta' b'dawn id-diffikultajiet, Hija hrafa legali u fattwali, u proposizzjoni legalment vessatorja intiza biss biex tostakola kull success ragonevoli tal-proceduri tas-subbasta. Mill-lat konstituzzjonali u Konvenzjonali imbaghad biex wiehed jifhem ahjar dak li dan jista' jimporta, kieku kreditur jingieb f'din it-tip ta' sitwazzjoni, ftit li xejn ser ikunu dawk il-kredituri li jkunu lesti li jaccettaw illi jaghtu prestiti jew jakkordaw zmien ghall-hlasijiet dovuti, civili u kummercjali fis-suq, koperti b'garanzija immobilarji illi tista' tigi realizzata biss b'dan il-mod u dan certament ikun ta' dannu dirett ghall-ekonomija tal-pajjiz u allura l-interess pubbliku illi jirrikjedi tassativament il-mutur tal-ekonomija, ma jigix b'effett ostruzzjonat bi xkiel u ostakoli simili.

7. *Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju, l-esponenti tirrileva ukoll l-artikolu wiehed (1) tal-Ewwel protokoll tal-Konvenjoni Ewropeja jistipula ukoll li "Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu <u>ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi</u>"(enfasi mizjuda) u li skont l-artikolu 37(2)(h) tal-kostituzzjoni ta' Malta it-Tehid ta proprjeta in ezekuzzjoni u sentenzi u Ordnijiet tal-Qorti ma jikkostitwux ksur tad-dritt fondamentali protett bl-istess Artikolu 37. Huwa car u manifest li l-proceduri tas-subbasta kif jinsabu illum fil-kap 12 tal-ligijiet huma proceduri legali fl-interess pubbliku kif sanciti u approvati fl-istess artikoli tal-ligi li a bazi taghhom ir-rikorrenti qed jirreklamaw vjolazzjonijiet*

8. *Illi, fil-kaz de quo, imbaghad, jigi umilment rilevat, illi il-fond li gie liberat xejn anqas minn tmin (8) snin u ir-rikorrenti ghadhom jokkupaw l-istess fond b'dannu dirett lill-istess bank esponent u ghaddejjin proceduri li diga ilhom is-snin quddiem Din l-Onorabbli Qorti fis-Sede Originali Taghha, u li l-istess rikorrenti, minkejja sentenza kontra taghhom ghall-izgumbrament, dehrilhom illi jappellaw l-istess sentenza, fuq l-ebda bazi legali, sabiex jottejnu numru ta' snin ohra sakemm jinstema' l-Appell mill-istess sentenza. Huwa dan illi, ir-rikorrenti jonqsu milli jsemmu, u huma dawn parti mid-diffikultajiet illi kull liberatarju jrid jiffaccja meta jixtri proprjeta fis-subbasta. Ir-rikorrenti jsemmu biss illi l-esponenti ipprocediet ghall-bilanc dovut lilha mill-facilitajiet bankarji versati lir-rikorrenti; donnu li ir-rikorrenti jistennew li bil-proceduri tas-subbasta, allura il-flejjes kollha illi huma hadu minghand il-Bank ghandhom jigu mahfura. L-esponenti tirrileva, illi minbarra l-imsemmija bilanc ta mijiet*

ta eluf ta Ewro ohra dovuti lis-socjeta esponenti ghall-facilijiet bankarji mehuda mir-rikorrenti, id-debituri huma illum responsabbli ghall-hlas ta' danni ta' ghexieren ta' eluf kbar ta' Ewro ohra f'telf ta' kirjiet li l-esponenti qed issoffri kuljum, minhabba l-okkupazzjoni illegali taghhom tal-imsemmija fondi liberati favur l-esponenti tmin (8) snin ilu kif gja imsemmi. Imbaghad, biex ma jissemmhiex ukoll, li kien biss wara Mejju tas-sena elfejn u hmistax (2015), meta il-bank, wara xejn anqas minn sitt (6) snin jistenna illi ir-rikorrenti jizgumbraw mill-fondi illiberati favur taghha u okkupati illegalment u abbuzivament mill-istess rikorrenti, intavolaw il-kawza sabiex jizgumbraw lill-istess rikorrenti mill-fondi liberati, illi ir-rikorrenti bdew jagixxu, l-ewwel b'kawza, Cit. 937/2015, fejn ippruvaw jattakkaw l-atti tas-subbasta u dawn it-talbiet gew michuda b'sentenza tas-26 t'April 2016 u ir-rikorrenti appellaw mill-istess; imbaghad, proprju ftit tal-gimghat wara, ic-cahda tal-istess talbiet tal-konvenuti biex jippruvaw iwaqqfu l-izgumbrament taghhom mill-fondi li ilhom jokkupaw illegalment u abbuzivament ghall-aktar minn tmin snin, intavolaw ukoll dan ir-Rikors Kostituzzjonali, bl-uniku intendiment illi tali' kawzi jibqghu jipperduraw minn sena ghall-ohra, peress, illi naturalment iridu jiehdu il-kors normali taghhom u l-istess rikorrenti konvenjentement jibqghu jokkupaw illegalment u abbuzivament l-istess fondi, proprjeta' tas-socejta' esponenti sa mis-sena elfejn u disgha (2009), inpunement u bla ebda rimedju effettiv kontra taghhom. Il-konvenuti huma naturalment konsapevoli illi la ma humiex fi stat li jhallsu l-anqas id-debitu ta' mijiet ta' eluf ta Ewro li ghad fadallhom jaghtu mill-facilitajiet bankarji li gibdu mill-Bank, l-esponenti mhux ser tkun l-anqas fil-posizzjoni illi tirkupra id-danni ingenti illi qed tbati kuljum bit-telf ta' kirjiet tal-fondi, illegalment u abbuzivament okkupati mill-istess rikorrenti. Jigi, umilment sottomess, illi hemm limitu ghal kollox, u Din l-Onorabbli Qorti, specjalment f'Din is-Sede Kostituzzjonali Taghha, tiehu in konsiderazzjoni ta' dak kollu li qed jigri u tevalwa jekk din il-procedura hiex qed tintuza b'mod legalment u etikament korrett jew b'mod iehor.

Ghar-ragunijiet suesposti, l-esponenti tissottometti illi ir-Rikors Kostituzzjonali odjern fuq imsemmi ghandu jigi michud bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-risposta tal-kumpannija kjamat in kawza Meli Bugeja Trading Limited (C24808), datata 3 ta' Novembru 2017, a fol 116 et seqq, li taqra hekk:

1. *Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti ghandhom rimedju ordinarju a dispożizzjoni taghhom, liema rimedju gie effetivament adoperat mir-rikorrenti permezz tal-kawza fl-ismijiet Sebastiano Guccione et vs Meli Bugeja Trading Limited et (Rik. Gur. Nru: 937/2015 LSO) liema proceduri jinsabu pendenti quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Appell u dana in vista tal-appell interpost mir-rikorrenti mis-sentenza tal-Ewwel Onorabbli Qorti tas-26 ta' April 2016. Konsegwentement gialadarba r-rimedji ordinarji ghad-dispozizzjoni tar-rikorrenti ghadhom mhux ezawriti l-kumpannija esponenti hija tal-umili opinjoni li dina l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita l-gurisdizzjoni kostituzzjonali taghha stante li r-rikorrenti qed jadoperaw il-procedura straordinarja ordjerna meta ghad hemm pendenti r-rimedji ordinarji ukoll adoperati mir-rikorrenti kif espost;*

2. *Illi ukoll in linea preliminari, r-rikorrenti Sebastione Guccione u International Plastering Company Limited ma ghandhomx l-interess guridiku rikjest sabiex jippromwovu l-azzjoni odjerna u dana stante li l-beni immobbli mertu tal-kawza odjerna jappartjenu esklussivament lil Rita Guccione u konsegwentement certament li ma jissussiti ebda ksur ta' dritt fondamentali ta' Sebastione Guccione u International Plastering Company Limited li fuqu tista tissejjes l-azzjoni odjerna;*

3. *Illi subordinament u minghajr pregudizzju, it-talbiet tar-rikorrenti huma manifestament infondati fil-fatt kif ukoll fid-dritt u ghandhom jigu michuda stante illi ma hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, la ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u lanqas tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja ghall-protezzjoni tad-drittijiet tal-bniedem u libertajiet fondamentali;*

4. *Illi subordinament u minghajr pregudizzju, jigi rilevat illi l-procedura tal-bejgh bl-irkant ossija s-subbasta kif regolata mill-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta hija tali li mhux biss taghti s-setgha lil kreditur li jezegwixxi u jinforza d-drittijiet tieghu izda tali procedura taghti protezzjoni ferm b'sahhita lid-debitur u dana b'mod illi l-interessi taz-zewg partijiet ikunu ben kawtelati. Jibda sabiex jinghad illi l-bejgh in subbasta ta' immobbli jinbeda u huwa precedut*

bil-Mandat ta' Qbid ta' Hwejjeg Immobbli kif regolat mill-artikoli 305 et seq tal-Kap 12 u ghalhekk dawk l-artikoli ghandhom jinqraw konguntivament mal-artikoli 313 et seq tal-Kap 12 li jirregolaw l-bejgh bl-irkant. Dan jinghad ghaliex il-legislatur fl-artikoli 305 et seq ukoll inkluda mizuri bil-ghan li jipprotegi l-interessi tad-debitur, li izda r-rikorrenti evitaw li jsemmu fir-rikors promutur. F'dana l-kuntest issir riferenza ghall-artikolu 307 tal-Kap 12 li permezz ta' liema artikolu tinghata s-setgha lid-debitur li jipprezenta huwa stess stima tal-beni immobbli maqbuda u li eventwalment isir il-bejgh bl-irkant taghhom. Dan ghandhu umbghad ukoll jinqara mad-dispost tal-artikolu 319 (5) li jistipula li l-bejgh bl-irkant ma jista qatt isir bi prezz ta' anqas minn 60% mill-valutazzjoni maghmula. Dawn iz-zewg artikoli wahedhom, abbinati ma' dawk tal-pubblicita tal-bejgh bl-irkant, huma aktar minn sufficjenti sabiex jikkawtelaw d-drittijiet ta' debitur. Fil-kaz odjern s-sid tal-propjeta mertu ta' dina l-kawza u cioe Rita Guccione, naqset milli tadopera d-dispost tal-artikolu 307, ghar-ragunijiet taghha, u wisq anqas adoperat d-dritt moghti lilha mill-proviso tal-artikolu 313 (a) tal-Kap 12. Jekk naqset milli tezercita d-drittijiet moghtija lilha mill-Ligi ghandhu japplika l-principju imputet sibi u mhux takkolla vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali meta kull pregudizzju li setghet sofriet (allegazzjoni li hija kategorikament respinta mill-kumpannija esponenti) huwa imputabbli ghan-nuqqas taghha stess;

5. *Illi subordinament u minghajr pregudizzju, jigi rilevat illi dak prospettat mir-rikorrenti kemm fil-premessi taghhom u fit-talbiet taghhom huwa ghal kollox konfuzjoni ta' idejat intizi semplicement sabiex jiddelungaw l-ezekuzzjoni ta' kreditu. Bid-dovut rispett, oltre dak indirizzat fir-raba paragrafu ta' dina r-risposta, r-rikorrenti jistqarru li meta kreditur jixtri propjeta bl-irkant l-ammont li ghandhu jitnaqqas mill-kreditu dovut mid-debitur ma huwiex il-prezz li bih giet liberata l-propjeta izda ghandhu jkun l-ammont ekwivalenti ghar-rikavat li l-kreditur jirnexxielu jottjeni mill-bejgh eventwali tal-istess propjeta lill-terzi !! L-ewwel u qabel kollox ghandhu jinghad li b'dak prospettat mir-rikorrenti qed tinholoq diskriminazzjoni kontra kreditur ezekutant u dana stante li jekk l-propjeta tinxtara minn terzi waqt il-bejgh bl-irkant xejn minn dak prospettat mir-rikorrenti ma jkun japplika. Ukoll ghandhu jinghad illi l-akkwist da parti ta' kreditur ta' beni immobbli bis-subbasta sabiex jikkumpensa kreditu lilhu dovut jikkostitwixxi riskju kummercjali li jkun*

qed jiehu kreditur u ghalhekk il-legislatur ma jistax jintervjeni f'attivitajiet kummercjali tal-privat. Jekk b'rizultat tar-riskju mehud mill-kreditur huwa eventwalment jaghmel qliegh dan huwa fattur ghal kollox estranju ghall-bejgh bl-irkant. F'dana l-kuntest ghandhu jigi rilevat illi r-riskji abbinati mal-akkwist ta' propjeta bl-irkant huma varji u estensivi li jinkludu drittijiet ta' terzi kredituri, okkupazzjoni illegali li fir-rigward jkunu jridu jigu intalvolati proceduri ghall-izgumbrament, arretrati ta' utilitajiet, cnus u anke kwistjonijiet relatati mal-permessi tal-bini. Ukoll f'dana l-kuntest wiehed jistaqsi: X'jigri jekk il-kreditur jigi kostrett li jbiegh lil terzi l-propjeta minnhu akkwistata bl-irkant bi prezz anqas minn dak offrut waqt il-bejgh bl-irkant ? ... jigri li mill-ammont dovut mid-debitur lill-kreditur jitnaqqas biss r-rikavat mill-bejgh lil terzi jew l-prezz offrut mill-irkant ?. Il-bejgh bl-irkant kontemplat fil-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta ghandhu fih ikkontemplat kull mizura sabiex kemm id-drittijiet tal-kreditur u kif ukoll tad-debitur jigu debitament ikkawtelati u bil-pubblicita moghtija skond l-istess artikoli l-bejgh isejjah lill-pubbliku in generali sabiex jersaq u jixtri l-propjeta u ghalhekk gialadarba l-bejgh jigi konkjuz u l-propjeta tigi liberata dak kollu li jsehh wara huwa estranju.

5. *Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost huwa mill-aktar evidenti li ebda wahda mill-lanjanzi tar-rikorrenti ma huma diretti kontra l-kumpannija esponenti u wisq anqas huwa akkollat lill-kumpannija esponenti xi nuqqas jew ksur ta' xi dritt fondamentali u konsegwentement certament li in kwantu diretti kontra l-kumpannija esponenti t-talbiet rikorrenti ghandhu jigu michuda, u konsegwentement l-kumpannija esponenti ma ghandiex tkun responsabbli ghall-hlas ta' xi spejjes konnessi mal-kawza odejerna;*

6. *Illi ghas-skans ta' ripetizzjoni l-kumpannija esponenti qed taghmel taghha l-eccezzjonijiet imressqa mill-Avukat Generali, mill-Onorevoli Prim'Ministru u mill-Bank of Valletta p.l.c. li ghandhom jitqiesu li jifformaw parti mir-risposta odjerna;*

7. *Illi finalment il-kumpannija esponenti qed tadixxi lil dina l-Onorabbli Qorti tistharreg u tgharbel jekk l-azzjoni odjerna tar-rikorrenti kienitx biss tentattiv iehor da parti taghhom li jiddelungaw l-inevitabbli bir-rizultat li jkunu qed jabbuzaw bi proceduri legali u fl-eventwalita li dan jirrizulta minnhu tiehu*

dawk il-proceduri u mizuri necessarji skond il-Ligi, aktar u aktar meta huwa lampanti l-fatt li l-ispejjes kollha li qed jigu inkorsi mill-kumpannija esponenti sabiex tiddefendi ruhha mid-diversi azzjonijiet intavolati mir-rikorrenti ma humiex rikuperabbli in vista tal-istat finanzjarju prekarju tar-rikorrenti !!

Ghar-ragunijiet fuq esposti l-kumpannija esponenti umilment tissottometti illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti bl-ispejjes kollha kontra l-istess rikorrenti.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

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

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Semghet it-trattazjoni mid-difensuri tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Sebastiano Guccione xehed permezz ta' affidavit a fol 22 *et seqq* illi hu u martu kienu dahlu fi ftehim mal-Bank of Valletta sabiex jisselfu ammont ta' flus sostanzjali biex jintuzaw ghan-negozju taghhom ta' *plastering*. Spjega li fil-bidu l-hlasijiet kienu jsiru b'mod regolari izda imbaghad kien falla progett u kien ghalhekk li ma setghax ihallas iktar fil-hin. Kompla illi ghalkemm kienu pruvaw jidhlu fi ftehim mal-bank, il-bank intavola proceduri gudizzjarji kontra taghhom. Zied li fil-frattemp, peress li kellu wkoll dejn ma' Meli Bugeja Trading Limited, din tal-ahhar kienet inizjat proceduri ta' subbasta fuq il-proprjeta ta' martu Rita Guccione. Xehed illi Meli Bugeja Trading Limited kienet thallset u l-Bank kompla bis-subbasta u filfatt xtara l-fond ghall-prezz ta' €410,000, minkejja l-fatt li l-proprjeta tiswa' hafna aktar. Zied illi din kienet l-uniku ass li kellhom ir-rikorrenti sabiex jaghmlu tajjeb ghad-dejn li kellhom. Xehed illi minkejja li l-Bank ha l-proprjeta ghall-valur anqas minn dak reali, sussegwentement kien beda proceduri kontra tieghu fejn ivvanta kreditu kontra tieghu. Qal illi lanqas l-ammont li gie imhallas lil Bank wara s-subbasta ma gie rifless fl-ammont li issa qieghed jerga jitlob minghand ir-rikorrenti.

Prodott minn Meli Bugeja Trading Limited xehed illi l-fond in kwistjoni huwa proprjeta ta'

martu, u li la hu u lanqas International Plastering Company Limited ma ghandha sehem fih. Xehed illi meta kien sar jaf bis-subbasta kien mar ghand l-avukat tieghu, pero ma jiftakarx x'passi kien ha l-avukat. Qal illi r-rikorrenti ma kienux ghamlu riklami fil-gazzetta rigward il-bejgh bis-subbasta li kien ser isir. Mistoqsi xi pregudizzju sofra galadarba huwa m'huwiex proprjetarju tal-fond in kwistjoni, xehed illi huwa sofra pregudizzju bhala r-ragel tal-proprjetarja u bhala missier uliedhom.

Rita Guccione xehdet a fol 131 *et seqq* illi l-fond in kwistjoni huwa proprjeta taghha. Xehdet illi meta kienu gew notifikati bil-proceduri ta' subbasta, kienu marru ghand l-avukat tal-fiducja taghhom pero ma kienux marru ghand perit sabiex isir valutazzjoni tal-fond. Xehdet illi ma kienu ghamlu l-ebda riklam illi kienet ser issir is-subbasta. Xehdet illi hija ghandha oggezzjoni rigward il-fatt illi l-fond gie mibjugha ghal ammont li huwa ferm anqas mill-valur reali tieghu. Xehdet li l-fond in kwistjoni huwa r-residenza taghha, tar-ragel taghha u z-zewgt'itfal taghhom, li t-tnejn huma maggiorenni.

Roderick Abela, rapprezentant tal-Bank of Valletta, xehed a fol 137 *et seqq* illi waqt li l-Bank of Valletta kien qieghed jivvaluta jekk ghandux jibda proceduri ta' subbasta minhabba li International Plastering Limited ma kienetx qed tonora l-pagamenti dovuti minnha, l-bank sar jaf illi kien diga hemm proceduri ta' subbasta ghaddejin li kienu gew inizjati minn kreditur iehor. Spjega li ghalhekk il-bank kien ippartecipa f'dawn il-proceduri u xtara l-proprjeta in kwistjoni ghal €410,000, u cioe 60% ta' €590,000, valur li inghatat mill-perit. Kompla li l-proprjeta kienet giet liberata favor il-bank fit-23 ta' Frar 2010 u l-ammont ta' €410,000 kien gie pacut kontra d-djun tal-kumpanija. Zied li filfatt wiehed mill-*loan accounts,* fl-ammont ta' €402,000 kienet inghalaq kompletament, u ammonti zghar ohra kien marru ghal xi *legal fees account.* Zied ukoll illi wara din it-tpacija, kien ghad baqa' dejn ta' aktar minn €600,000, u ghalhekk bdew proceduri ta' subbasta ohrajn kontra garanti iehor, pero lanqas huma vicin illi jigbru l-ammont kollu dovut. Xehed illi l-bank kien ghal xi zmien ittolera l-okkupazzjoni tal-familja Guccione sabiex ikollhom cans isibu residenza alternattiva, u zied li sallum il-gurnata ghalkemm il-bank ghandu c-cwievet tal-proprjeta ghad m'ghandux pussess taghha.

George Cassar White xehed a fol 141 *et seqq* illi fil-5 ta' Novembru 2007 Bank of Valletta kien innotifika lil International Plastering Co Ltd li ma kienetx qed tonora l-pagamenti kif miftiehma, filwaqt illi fis-7 ta' Marzu 2009 kien innotifikha bit-termini tal-ftehim li kienet intlahaq bejn il-partijiet. Xehed illi pero l-partijiet ma zammewx lanqas ma dan il-ftehim u ghalhekk il-bank kien ghamel *call in* tal-facilitajiet pendent fl-4 t'Awissu 2008. Spjega illi fit-

2 ta’ Lulju 2009 il-Bank xtara l-proprjeta in kwistjoni bis-subbasta, u talab lil Rita Guccione formalment sabiex tohrog mill-istess proprjeta sa mhux aktar tard mill-31 ta’ Marzu 2011. Xehed illi ghajr xi pagament li saru fl-2010, il-konjugi Guccione ma onorawx il-ftehim li sar mal-bank, li jhallsu biss bejn €2,000 u €3,000 u lanqas ma hargu mill-proprjeta in kwisjtoni. Xehed li ghalhekk il-bank fetah proceduri ta’ zgumbrament kontra l-konugi Guccione kif ukoll fetah kawza sabiex ikollu titolu esekuttiv u jkun jista’ jinizja subbasta l-fond ipotekat favor tieghu bl-indirizz 18, Triq il-Vittmi tal-Gwerra, Swatar, Birkirkara.

Ikkonsidrat;

Is-socjeta kjamata in kawza Meli Bugeja Trading Limited eccepiet preliminarjament illi din il-Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita l-funzjonijiet kostituzzjonali taghha peress illi r-rikorrenti ghandhom rimedju ordinarju a disposizzjoni taghhom, li gie effetivament adoperat mir-rikorrenti permezz tal-kawza fl-ismijiet Sebastiano Guccione et vs Meli Bugeja Trading Limited et (Rikors Guramentat nru. 937/2015 LSO), li ghandhom pendent quddiem il-Qorti tal-Appell in vista tal-appell intavolat mir-rikorrenti.

Il-Qorti taghraf illi skont il-proviso ghat-tieni sub-inciz tal-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni

> “***...l-Qorti tista’, jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f’kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta’rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra.***”

Fis-sentenza fl-ismijiet **Michael Borg vs Onorevoli Prim’Ministru et** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-15 ta’ Novembru 2016, intqal illi:

> “***Hu pacifiku li l-akkoljiment o meno ta' eccezzjoni ibbazata fuq dan il-proviso jew addirittura l-applikazzjoni ex officio tal-proviso hu fid-diskrezzjoni ta' din il-Qorti. Din id-diskrezzjoni ghandha tigi uzata bi prudenza biex, min-naha l-wahda l-Prim'Awla kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali ma jigux inondati b'kawzi li jistghu jigu determinati mill-Qrati fil-kompetenza ordinarja taghhom, u min-naha l-ohra, c-citaddin ma jigix ipprivat mir-rimedji li hu ghandu dritt ghalihom taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Kap.319 tal-Ligijiet ta' Malta.***

Illi din l-eccezzjoni tesprimi s-salvagwardja procedurali li qabel ma wiehed jintavola kawza kostituzzjonali ghandu jezawrixxi kull rimedju civili possibbli u hija intiza biex thalli r-rimedju kostituzzjonali ghal dawk il-kawzi verament meritevoli ta' din il-procedura specjali."[2]

Skont il-gurisprudenza kostanti ta' din il-Qorti u l-Qorti Kostituzzjonali, s-setgha tal-Qorti li tiddeklina milli tezercita d-diskrezzjoni taghha fuq il-pretest li seta` kien hemm rimedji ordinarji:

" ***…ghandha dejjem tigi ezercitata bi prudenza, b` mod li fejn ikun jidher li hemm jew jista` jkun hemm kaz serju ta` vjolazzjoni ta` drittijiet fondamentali, l-individwu ma jigix privat mir-rimedju kostituzzjonali [jew taht il-Kap.319] meta jkun jidher li r-rimedji ohra li hemm jew li kien hemm ma jkunux adegwati fic-cirkostanzi tal-kaz.***"[3]

Fis-sentenza taghha tat-30 ta` Mejju 2003 fil-kawza **Salvatore Abdilla vs Onorevoli Segretarju Parlamentari Ghall-Ambjent**, il-Qorti Kostituzzjonali qalet:

"***Din il-Qorti hi tal-fehma li ma tistax taqbel ma` l-appellati (u konsegwentement anqas ma` l-ewwel Qorti) dwar il-kwistjoni tal-ezawriment tar-rimedju ordinarju. Proprjament il-kwistjoni ma hix jekk dak li jkun ikunx ezawrixxa, jew ittanta, "rimedju ordinarju" izda, kif diga accennat, jekk kellux disponibbli favurih mezz xieraq ta` rimedju ghall-ksur allegat. L-aggettiv "xieraq" ("adequate", fit-test Ingliz) li jikkwalifika n-nom "mezz" uzat kemm fl-Artikolu 46(2) tal- Kostituzzjoni kif ukoll fl-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319, necessarjament jimplika li l-mezz ikun tali li wiehed jista` ragonevolment – tenut kont tac-cirkostanzi kollha tal-kaz – janticipa li jista` jkun hemm ezitu favorevoli.***"

Il-principju generali applikabbli fir-rigward tal-eccezzjoni tan-nuqqas ta' ezawriment ta' rimedji ordinarji gew ezaminati fis-sentenza fl-ismijiet **George Scerri et vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-1 ta'

[2] Vide wkoll **Mediterranean Film Studios Limited v. Il-Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta` Malta et**, Qorti Kostituzzjonali, deciza 31 ta' Ottubru 2003; **L-Avukat Mark Refalo noe vs Id-Direttur tal-Artijiet et,** Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) deciza 28 ta' Jannar 2016. .

[3] **David Axiaq vs Awtorita tat-Trasport Pubbliku**, Qorti Kostituzzjonali, deciza 14 ta' Mejju 2004.

Frar 2011, fejn gie spjegat illi:

> "***Illi meta, bħal f'dan il-każ, quddiem din il-Qorti titqajjem l-eċċezzjoni li r-rikorrent ikun naqas li jinqeda' minn rimedju ordinarju qabel ma jkun għadda biex iressaq kawża "kostituzzjonali", il-kriterji li jridu jitqiesu biex Qorti tal-kompetenza "kostituzzjonali" tagħżel li ma twettaqx is-setgħat tagħha li tisma' l-każ huma dawk li f'bosta sentenzi ssemmew u tfissru b'mod eżawrjenti. Din il-Qorti ma jidhrilhiex li għandha toqgħod terġa' tfissirhom, u tillimita ruħha biex tirreferi għas-sentenza tagħha tat-30 ta' Ġunju 2005, fil-kawża Tretyak v. Direttur taċ-Ċittadinanza u Expatriate Affairs, li kienet konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-16 ta' Jannar 2006. Dik l-istess Qorti għadha żżomm l-istess prinċipji kif muri f'deċiżjonijiet li ngħataw dan l-aħħar dwar l-istess eċċezzjonijiet;***
>
> ***Illi meta jissemma li jkun hemm rimedju ieħor xieraq, irid jintwera li dan ikun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza l-ksur jew theddid ta' ksur lamentat. M'hemmx għalfejn li, biex jitqies bħala effettiv, ir-rimedju jintwera bħala wieħed li ser jagħti lir-rikorrent suċċess garantit, biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi. L-eżistenza li tassew ikun (jew kien) hemm rimedju alternattiv xieraq trid tintwera mill-intimat li fuqu jaqa' l-piż tal-prova biex jikkonvinċi lil din il-Qorti biex tagħżel li ma teżerċitax is-setgħat tagħha biex tisma' l-kawża;***
>
> ***Illi huwa fatt ukoll li, minkejja li jista' jkun minnu li l-parti rikorrenti seta' kellha għad-dispożizzjoni tagħha rimedju "ordinarju", din il-Qorti xorta waħda jibqagħlha dejjem id-diskrezzjoni li tagħżel li tibqa' tisma' l-kawża. L-eżistenza ta' "rimedju ordinarju" ma torbotx idejn din il-Qorti milli tkompli tisma' kawża kostituzzjonali mressqa quddiemha. Id-diskrezzjoni li tuża trid tkun waħda prudenti u fl-aħjar interess tal-amministrazzjoni tal-ġustizzja. Normalment, din id-diskrezzjoni tintuża meta r-rikorrent ikun jidher li tassew għandu disponibbli għalih rimedju li, kieku użat kif imiss, jista' jagħtih il-ħarsien tal-jedd li f'kawża bħal din jgħid li qiegħed iġarrab ksur tiegħu.***"

Illi ghalhekk din il-Qorti trid l-ewwel nett tiddetermina jekk kienx jezisti rimedji ordinarju disponibbli ghar-rikorrenti li kien wiehed xieraq, u rimedju li bih ir-rikorrenti setghu ragonevolment janticipaw l-possibilita ta' ezitu favorevoli.

Il-Qorti rat illi fil-proceduri indikati mis-socjeta kjamata in kawza fl-eccezzjoni taghha, ir-rikorrenti qed jitolbu l-annullament tal-proceduri ta' subbasta ghaliex Sebastiano Guccione u International Plastering Company Limited ma gewx notifikati bil-proceduri ta' subbasta, liema talba giet michuda minn din il-Qorti diversament presjeduta, li kkonsidrat li ma kienx hemm necessita fil-ligi illi dawn jigu notifikati bl-atti tas-subbasta. Ghalhekk semmai dik il-kawza setghet toffri rimedju lir-rikorrenti li kieku l-ilment taghhom kien dwar ksur tad-dritt ta' smiegh xieraq li m'huwiex il-kaz.

Il-Qorti tirrileva illi l-ilment tar-rikorrenti, in succint, huwa li l-ligi li tipprovdi ghal offerta ta' mhux anqas minn 60% tal-valur tal-proprjeta tad-debitur jew garanti tieghu fi proceduri ta' subbasta hija leziva ghad-dritt taghhom sancit permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja, peress illi iggib bhala konsegwenza taghha esproprjazzjoni forzata ghal ammont ta' kumpens baxx wisq. Ghalhekk huwa car illi anke li kieku r-rikorrenti kellhom jirbhu l-appell interpost mis-sentenza imsemmija u l-Qorti tal-Appell kellha tannulla s-subbasta u tordna li ssehh mill-gdid, ir-rikorrenti ma jkunux ser jottjenu rimedju ghall-lanjanza taghhom peress illi l-ligi tibqa' dik li hi. Ghalhekk il-meritu tal-ilment odjern tar-rikorrenti, jibqa' mhux indirizzat. Minn dan isegwi necessarjament illi m'hijiex fondata din l-eccezzjoni preliminari tas-socjeta kjamata in kawza.

Ghaldaqstant, l-ewwel eccezzjoni preliminari tas-socjeta Meli Bugeja Trading Limited qed tigi michuda.

Ikkonsidrat;

Is-socjeta kjamata in kawza Meli Bugeja Trading Limited eccepiet preliminarjament ukoll illi Sebastiano Guccione u International Plastering Company Limited m'ghandhomx l-interess guridiku rikjest sabiex jippromwovu din l-azzjoni peress illi l-proprjeta meritu tal-kawza odjerna tappartjeni esklussivament lil Rita Guccione. Ghalhekk ma jistghax jisussisti ksur tad-drittijiet fondamentali ta' Sebastiano Guccione jew International Plastering Company Limited.

Il-Qorti taghraf illi skont il-gurisprudenza tal-Qorti ta' Strasbourg il-kuncett ta' vittma ta' ksur

ta' drittijiet fondamentali jinkludi kemm il-**vittmi diretti** kif ukoll il-**vittmi indiritti** ta' tali ksur. Dan ghaliex:

> ***"…Article 34 concerns not just the direct victim or victims of the alleged violation, but also any indirect victims to whom the violation would cause harm or who would have a valid and personal interest in seeing it brought to an end (see, mutatis mutandis, Defalque v. Belgium, no. 37330/02, § 46, 20 April 2006, and Tourkiki Enosi Xanthis and Others v. Greece, no. 26698/05, § 38, 27 March 2008)."***[4]

Inoltre, sabiex jitqies bhala vittma:

> ***"… there must be a sufficiently direct link between the applicant and the harm which they consider they have sustained on account of the alleged violation (see, among other authorities, Tauira and Others v. France, no. 28204/95, Commission decision of 4 December 1995, Decisions and Reports (DR) 83-B, p. 112; Association des amis de Saint-Raphaël et de Fréjus and Others v. France, no.38192/97, Commission decision of 1 July 1998, DR 94-B, p. 124; Comité des médecins à diplômes étrangers v. France and Others v. France (dec.), nos. 39527/98 and 39531/98, 30 March 1999)."***[5]

M'huwiex kontestat illi fil-kaz odjern Rita Guccione hija vittma diretta tal-allegat ksur, peress illi hi s-sid tal-proprjeta li giet mibjugha bis-subbasta. Dak li huwa kkontestat huwa l-istatus ta' vittma tar-ragel raghha Sebastiano Guccione, u tal-kumpanija International Plastering Company Limited.

Il-Qorti taghraf illi kemm Sebastiano Guccione u kemm International Plastering Company Limited m'humiex is-siden tal-proprjeta li gie mibjugha bis-subbasta, li tappartjeni esklussivament lil Rita Guccione. Illi pero, m'huwiex kontestat illi kemm Sebastiano Guccione u kemm International Plastering Company Limited huma debituri tal-bank kjamat in kawza, u dan kif anke jirrizulta min-nota li kienet giet prezentata mill-istess bank fil-proceduri ta' subbasta sabiex jigi awtorizzat jaghmel offerta animo compensandi.[6] Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti ghandu jkun pacifiku illi Sebastiano Guccione u International Plastering Company

[4] **Vallianatos and others vs Greece,** ECHR 29381/09 u 32684/09, deciza 7 ta' Novembru 2013.
[5] **Gorriaz Lizarrga and Others v. Spain,** ECHR 62543/00, deciza 27 ta' April 2004.
[6] Vide fol 20, Subbasta numru 1/09.

Limited jikkwalifikaw bhala vittmi indiritti, stante illi l-ammont li ghalih giet mibjugha l-proprjeta in kwistjoni jincidi direttament fuq id-debitu dovut minnhom lil kredituri esekutanti taghhom. Ma jonqosx ukoll il-fatt illi, stante li l-proprjeta li giet mibjugha kienet il-proprjeta matrimonjali tal-konjugi Guccione, Sebastiano Guccione ghandu ukoll interess indirett, fis-sens illi bil-bejgh in kwistjoni huwa tilef, flimkien ma' martu, id-dar matrimonjali fir-rigward ta' liema l-ligi stess taghtih dritt ta' residenza minkejja l-fatt li m'huwiex il-proprjetu taghha.

Ghaldaqstant din l-eccezzjoni hija nfondata u qed tigi michuda.

Ikkonsidrat;

L-Avukat Generali eccepixxa illi l-Artikolu 37 m'huwiex applikabbli ghall-kaz in dizamina peress illi t-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta huwa incidentali ghall-kuntratt ta' self/overdraft account, ai termini tal-Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni.

Fir-rigward tas-sottomissjoni illi l-kaz odjern jikkwalifika wkoll taht is-sub-inciz (2) (h) tal-Artikolu 37, il-Qorti tqis illi peress illi dan l-argument ma tressaqx fl-eccezzjonijiet tal-Avukat Generali, il-Qorti m'ghandhiex tiehu konjizzjoni ulterjuri tieghu.

Fil-fehma tal-Qorti, din l-eccezzjoni tal-Avukat Generali m'hijiex fondata. Fil-fehma tal-Qorti l-eccezzjoni kontenuta fis-sub-inciz citat mill-Avukat Generali hija fis-sens illi t-tehid tal-pussess jew akkwist ta' proprjeta konsegwenti ghal, f'dan il-kaz, kuntratt ta' self/overdraft account, m'ghandux jitqies bhala minnu nnfisu leziv tad-dritt sancit permezz tal-istess artikolu. Izda dan ma jfissirx illi dan is-sub-inciz jippermetti li l-proceduri regolata mill-ligi ma jkunx konformi mal-ispirtu tal-protezzjoni mahusb permezz ta' dan l-artikolu. Hekk per ezempju, huwa ghal kwantu ovju li l-fatt li l-bejgh bis-subbasta kien incidentali ghall-kuntratti msemmija ma jfissirx illi allura r-rikorrenti ma ghandhomx dritt ghall access ghall-Qorti hekk kif stabbilit fl-artikolu 37 (1) (b). Dak li jippermetti s-sub inciz citat huwa d-deprivazzjoni tal-proprjeta tad-debitur, izda ma jehlisx lill-Istat mill-obbligu li jassigura li l-procedura adoperata kienet konsonanti mall-ispirtu tal-protezzjoni ta' dan l-artikolu.

Ghaldaqstant, din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Ikkonsisdrat;

Il-Bank kjamat in kawza eccepixxa illi din il-Qorti ghandha tinvestiga l-ewwel nett jekk l-ilment tar-rikorrenti huwiex frivolo u vessatorju. Is-socjeta kjamata in kawza Meli Bugeja Trading Limited resqet ukoll eccezzjoni f'dan is-sens permezz tas-sebgha eccezzjoni taghha.

Il-Qorti pero tqis illi dawn l-eccezzjoni huma *ictu oculi* infondati. L-ilment tar-rikorrenti jirrigwarda allegata lezjoni tad-dritt fondamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta taghhom, liema proprjeta kienet soggetta ghall-bejgh sforzat, li skont il-ligi jista' jsir ghal ammont li huwa sostanzjalment anqas minn dak reali. Illi jirrizulta bhala stat ta' fatt illi l-Bank kjamat in kawza akkwista l-proprjeta in kwistjoni ghal €180,000 anqas mill-valur reali tal-proprjeta, u dan filwaqt li ghadu javvanza pretensjoni kontra r-rikorrenti ta' €651,947.01, oltre l-imghax dekoribbli mill-25 ta' Novembru 2015.

Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti, almenu minn ezami *prima facie,* jirrizulta illi r-rikorrenti ghandhom *probatio litigandi* u ghalhekk ma jidhirx illi din l-azzjoni hija sempiciment frivola u vessatorja.

Ghaldaqstant dawn l-eccezzjonijiet qed jigu michuda.

Ikkonsidrat;

Fir-rigward tal-argument maghmul mill-Avukat Generali fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu b'referenza ghall-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni, il-Qorti taghraf illi dan l-argument ma tqajjimx permezz ta' eccezzjoni, u lanqas ma ntlabet awtorizazzjoni ghaz-zieda fl-eccezzjonijiet fil-mori tal-kawza. Ghalhekk il-Qorti tqis illi hija prekluza milli tiehu kont ta' dan l-argument.

Ikkonsidrat;

Din l-azzjoni nibtet minn proceduri ta' subbasta li kienu gew intavolati kontra r-rikorrenti mis-socjeta kjamata in kawza Meli Bugeja Trading Limited, li kienet kreditur tar-rikorrenti. F'dawn il-proceduri, il-bank kjamat in kawza, li kien u ghadu kreditur tal-intimati, kien gie awtorizzat sabiex jaghmel offerta animo compensandi. Jirrizulta illi l-ebda offerent iehor ma kien deher ghas-subbasta u ghalhekk l-offerta tal-bank kjamat in kawza fl-ammont ta'

€410,000 giet accettata u l-proprjeta giet liberata favur l-istess bank. Jirrizulta wkoll illi din il-proprjeta kienet giet stmata mill-perit tekniku mahtur mill-Qorti fl-ammont ta' €590,000. Ir-rikorrenti ghalhekk qed jilmentaw illi l-Artikolu 319 (5) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta huwa leziv tad-dritt fondamentali taghhom sancit permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja. Skont ir-rikorrenti, l-Istat kiser l-obbligu posittiv tieghu illi jillegisla sabiex jekk kreditur jakkwista proprjeta b'valur inqas mill-valur reali u jbiegh jew jaghmel uzu mill-istess proprjeta bill-profitt, dak il-bilanc ghandu jitnaqqas awtomatikament mid-dejn originali jew rimanenti tad-debitur, fatt li halli lir-rikorrenti minghajr defiza fil-kawza li fetah il-bank ghal bilanc rimanenti.

Il-Qorti tibda billi tinnota illi litigazzjoni civili bejn individwi privati b'mod generali ma timplikax ir-responsabbilita tal-Istat taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni minnha nnifisha. Kif inghad fis-sentenza tal-Qorti ta' Strasbourg fl-ismijiet **Zagrebacka v. Croatia** deciza fit-12 ta' Dicembru 2013:

> "*The Court notes at the outset that ... civil-law dispute[s] between private parties ... do not themselves engage the responsibility of the State under Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention (see, mutatis mutandis, Ruiz Mateos v. the United Kingdom, no. 13021/87, Commission decision of 8 September 1988, Decisions and Reports (DR) 57, pp. 268 and 275; Skowronski v. Poland (dec.), no. 52595/99, 28 June 2001; Kranz v. Poland (dec.), no. 6214/02, 10 September 2002; Eskelinen v. Finland (dec.), no. 7274/02, 3 February 2004; and Tormala v. Finland (dec.), no. 41258/98, 16 March 2004). In particular, the mere fact that the State, through its judicial system, provided a forum for the determination of such a private-law dispute does not give rise to an interference by the State with property rights under Article 1 of Protocol No. 1 (see, for example, Kuchař and Štis v. the Czech Republic (dec.), no. 37527/97, 21 October 1998).* ***The State may be held responsible for losses caused by such determinations if court decisions are not given in accordance with domestic law or if they are flawed by arbitrariness or manifest unreasonableness contrary to Article 1*** *of Protocol No. 1 (see, for example, Vulakh and Others v. Russia, no. 33468/03, § 44, 10 January 2012). However, the Court's jurisdiction to verify that domestic law has been correctly interpreted and applied is limited and it is not its function to take the place of the national courts. Rather, its role is to ensure that the decisions of*

those courts are not arbitrary or otherwise manifestly unreasonable (see, for example, Anheuser-Busch Inc. v. Portugal [GC], no. 73049/01, [§ 83], ECHR 2007-I).

The Court further reiterates that in all States Parties to the Convention the ***legislation governing private-law relations between individuals, including legal persons, includes rules which determine the effects of these legal relations with respect to property and, in some cases, compel a person to surrender a possession to another****. Examples include, in particular, the seizure of property in the course of execution of a judgment. This type of rule* ***cannot in principle be considered contrary to Article 1 of Protocol No. 1 unless a person is arbitrarily and unjustly deprived of property in favour of another*** *(see Bramelid and Malmström v. Sweden, no. 8588/79 and 8589/79, Commission decision of 12 October 1982, DR 9, pp. 64 and 82, and Dabić v. the former Yugoslav Republic of Macedonia (dec.), no. 59995/00, 3 October 2001).*"

Illi ghalhekk huwa car illi di principju, ligi li taghti l-kreditur il-possibilita li jenforza titolu esekuttiv tieghu billi jipprocedi bil-bejgh b'subbasta tal-proprjeta tad-debitur tieghu, m'hijiex awtomatikament leziva tad-dritt sancit permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. Dak li jrid jigi determinat huwa jekk din il-ligi tatx lok ghall-ispussessar arbitrarju u ingust tal-proprjeta tad-debitur favur hadd iehor.

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol fih tliet regoli. L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku, bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni. B'mod partikolari, fil-ħarsien tal-jedd imsemmi f'dak l-artikolu, irid jintwera li jkun inżamm u tħares bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-komunita' u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-għamil tal-Istat.[7]

Illi, fuq kollox, l-imsemmija tliet regoli tal-Artikolu 1 huma msejsin waħda mal-oħra u

[7] **Mario Falzon vs Direttur Generali Dwana et**, Prim'Awla tal-Qorti Kostituzzjonali, deciza 23 ta' Ottubru 2014.

għandhom jinftehmu b'qari ma' xulxin. Għalhekk, filwaqt li l-liġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid f'idejh għal għanijiet pubbliċi huma meqjusa bħala meħtieġa f'soċjeta' demokratika, dawn ma jagħtux jedd assolut jew insindakabbli lill-Istat, għaliex tali jedd għandu jitqies bħala eċċezzjoni jew limitazzjoni għall-jedd tal-individwu li jgawdi ħwejġu u ġidu bil-kwiet. Għalhekk l-Istat irid juri, kif imiss, li l-jedd tiegħu wettqu bil-qies u fil-parametri permessi mil-liġi.[8]

Dan l-Artikolu jirreferi għall-interess pubbliku jew generali, u mhux għas-skop pubbliku, u huwa dan il-kriterju tal-interess li huwa l-qofol li jħoll u jorbot jekk għemil jiksirx dak l-artikolu konvenzjonali.[9] Il-kejl ghal tali interess pubbliku jew generali hu jekk, f'għemil partikolari, joħrogx il-:

> ***"fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1."***[10]

Illi huwa stabbilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni.[11] Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.[12]

Din il-Qorti trid taghmel ezami ta' tliet elementi biex tiddetermina jekk kienx hemm lezjoni o meno tad-drittijiet tar-rikorrenti:

1. **Legalita tal-azzjoni tal-iStat;**
2. **Jekk l-azzjoni kellhiex skop legitttimu fl-interess pubbliku;**
3. **Jekk intlahaqx bilanc gust bejn l-interess pubbliku u d-dritt fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta taghhom.**

Illi pero huwa car illi m'huwiex bizzejjed li dawn iz-zewg elementi wahedhom jigu sodifatti, peress illi t-tlett elementi, u cioe il-bilanc gust inkluz dak tal-proporzjonalita tal-azzjoni, ghandu

[8] *Idem.*
[9] **Mousu' vs Direttur tal-Lottu Pubbliku et**, Qorti Kostituzzjonali deciza 6 ta' Ottubru 1999.
[10] **Sporrong and Lonnroth v. Sweden,** ECHR 7151/75 deciza 23 ta' Settembru 1982, par. 69.
[11] **Cachia vs Avukat Generali**, Qorti Kostituzzjonali deciza 28 ta' Dicembru 2001.
[12] **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet**, Qorti Kostituzzjonali deciza 10 ta' Ottubru 2003.

jigi sodisfatt b'mod kumulattiv. Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Christopher Hall vs L-Awtorita tad-Djar** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Novembru 2013:

" ...hu l-principju abbraccjat minn din il-Qorti u mill-Qorti Ewropeja li, anke jekk il-mizura li jkun ha l-Istat tkun legittima u tkun fl-interess pubbliku, xorta wahda tista` twassal ghal-lezjoni konvenzjonali jekk ma jinzammx bilanc gust bejn l-interessi tas-socjeta` generali u l-protezzjoni tad-dritt fundamentali sancit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni b`mod li l-mizura, allura legittima, tkun titfa` fuq l-individwu `a disproportionate and excessive burden`."

Bl-istess mod, minn din il-Qorti diversament presjeduta mill-**Imhallef Joseph Raymond Micallef**, fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Generali et** deciza fis-7 ta' Frar 2017 intqal:

"Illi huwa aċċettat ukoll li s-setgħa mogħtija lill-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid ukoll għal għanijiet soċjali jew fl-interess pubbliku trid titwettaq b`mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta` ħwejġu. Din il-proporzjonalita` tinkiseb fis-sura ta` ħlas ta` kumpens xieraq u għalhekk jekk il-kumpens maħsub mil-liġi ma jkunx xieraq, jonqos l-element tal-proporzjonalita`. Jekk jonqos dan l-element, ikun hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija paċifika tal-ġid kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

Illi huwa stabilit li, fejn jidħol l-aspett tal-proporzjonalita` taħt il-Konvenzjoni "inherent in the whole of the Convention is a search for a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights". This balancing approach known under the term of principle of proportionality has acquired the status of general principle in the Convention system." (Van Dijk, van Hoof, van Rijn, Zwaak Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (4th Edit, 2006), § 17.4.2, f`paġġ. 882 – 3) Dan l-element tal-proporzjonalita` kien kunsidrat b`reqqa mill-ogħla Qorti f`Malta f`għadd ta` każijiet u l-Qorti tqis li għandha taċċenna għalihom bla ma tidħol f`dettal ta` tismija mill-ġdid (Ara Kost. 27.4.2012 fil-kawża fl-ismijiet Michael Xerri et vs Avukat Michelle Tabone noe et, fost bosta oħrajn)."

Ta' relevanza partikolari ghal dan il-kaz, peress illi wkoll titratta ilment ibbazat fuq bejgh b'subbasta ta' proprjeta ta' debitur ghal valur aktar baxx mill-prezz fuq is-suq, hija il-kawza citata ta' **Mindek,** fejn il-Qorti ta' Strasbourg ikkonkludiet illi, ikkonsidrat il-fatt illi, *inter alia*, l-proprjeta tal-applikant kienet giet mibjugha lill-kreditur tieghu ghal terz tal-valur reali taghha:

> **"*...even if the domestic courts' decisions to proceed with the sale of the applicant's share in his only real estate, after he had already settled the principal debt are not to be regarded arbitrary, they were manifestly unreasonable in the specific circumstances of the present case*."**

Minn naha l-ohra, fis-sentenza fl-ismijiet **Rousk v. Sweden** deciza fil-25 ta' Lulju 2013 il-Qorti ta' Strasbourg sabet li ma kienx hemm lezjoni tad-dritt fondamentali sancit permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni wara li kkonsidrat illi:

> **"*...the Court notes from the outset that the applicant complains that his property was sold at public auction for a price far below market value, causing him substantial financial loss in violation of his property rights. However, the Court observes that the documents submitted by the applicant in support of his claim are not sufficiently specific to substantiate that the evaluation of the market value of his property by an independent company in July 2003 was incorrect or inaccurate. Moreover, it notes that the Enforcement Authority rejected a first round of bidding, as the final bid was considered too low, and that in the second round of bidding, the final bid which was accepted amounted <u>to 80% of the estimated market value</u>. To the Court, taking into account also the higher risk for the buyer of the property under these circumstances compared to a sale on the open market, <u>this must be considered to be within an acceptable margin, not raising an issue under Article 1 of Protocol No. 1.</u>*"**
>
> **[Enfasi ta' din il-Qorti]**

Relevanti wkoll is-sentenza fl-ismijiet **Kanala v. Slovakia** deciza mill-Qorti ta' Strasbourg fl-10 ta' Lulju 2007, fejn intqal illi:

> "***The taking of property without payment of an amount reasonably related to its value will normally constitute a disproportionate interference that cannot be justified under Article 1 of Protocol No. 1. This provision does not, however, guarantee a right to full compensation in all circumstances, since legitimate objectives of "public interest" may call for less than reimbursement of the full market value*** *(see, among other authorities, Papachelas v. Greece [GC], no. 31423/96, § 48, ECHR 1999- II). A deprivation of property without compensation can, in certain circumstances, be compatible with Article 1 (see the Jahn and Others v. Germany [GC], judgment referred to above, § 117).*"

Fis-sentenza appena citata, l-Qorti ta' Strasbourg kienet sabet illi l-interferenza in kwistjoni kienet legali, fis-sens illi kienet irregolata mill-ligi, u qieset ukoll illi din l-interferenza **"*…pursued the aim of ensuring legal certainty through enforcement of judicial orders, which undoubtedly is in the public interest*."** Il-Qorti pero ikkonkludiet illi kien hemm **nuqqas ta' proporzjonalita** ghaliex, skont il-ligi, il-kreditur kellu *pre-emption right*, a bazi ta' liema, kien possibli ghalih illi jakkwista l-proprjeta b'valur inqas minn dak reali qabel ma' kien possibli ghall-terzi li jaghmlu offerti huma. Skont il-Qorti, l-fatt li ma kienx hemm possibilita li l-proprjeta tinbiegh b'valur ekwivalenti ghal dak reali, ifisser illi ma kienx hemm il-proporzjonalita rikjesta bejn il-mizura impunjata u l-ghan taghha. Il-Qorti rrilevat illi:

> "*…there is no apparent public interest justification for such a financially advantageous transaction to have been permitted by the domestic law at the time in disregard of the actual value of the property and hence of the applicant's and the creditor's legitimate interests. In the Court's view,* ***striking a fair balance between the competing interests required that the applicant should have been allowed an opportunity to have his property sold at a price corresponding to its market value.*** *This could have been realised, for example, if the co-owner had been allowed to make use of his preemption right only after the close of the public auction.*"

Fil-kaz odjern m'huwiex kontestat illi l-interferenza fid-dritt fondamentali tar-rikorrenti kienet regolata mill-ligi, illi mhux biss tipprovdi ghall-esekuzzjoni tat-titolu esekuttiv miksub mill-kredituri tar-rikorrenti, izda tipprovdi wkoll illi fis-subbasta, proprjeta m'ghandiex tinbiegh

ghal anqas minn 60% tal-valur skont kif stmat mill-Perit Tekniku nominat mill-Qorti. **Ghalhekk huwa car li r-rekwizit ta' legalita huwa sodisfatt.**

Fir-rigward tal-ghan tal-ligi mpunjata, il-Qorti taghraf, u taqbel mal-intimati, illi l-iskop tal-ligi huwa sabiex jizgura il-jedd tal-kreditur li jigbor flusu minghand id-debitur, u taghraf ukoll illi l-imposizzjoni tal-limitu minimu ta' 60% kienet giet introdotta proprju sabiex tassigura illi proprjetajiet mibjugha bis-subbasta ma jigux mibjugha ghal ammonti irrizorji. **Ghalhekk, huwa car illi anke ir-rekwizit ta' l-ghan legittimu fl-interess pubbliku huwa sodisfatt.**

Illi pero, dan mhux bizzejjed sabiex iwassal lill-Qorti biex tikkonkludi illi r-rikorrenti ma sofrewx il-lezjoni ilmentata minnhom, il-ghaliex fadal li jigi ddeterminat, jekk huwiex minnu li, kif jargumentaw l-intimati kollha, il-ligi mpunjata hija proporzjonali ghal ghan li qed jigi miksub, u li tipprotegi b'mod adegwat mhux biss id-dirttijiet tal-kreditur, izda wkoll tad-debitur. Fir-rigward tal-argument tal-bank kjamat in kawza illi debitur ma jistghax jilghaba tal-vittma meta ma jhallasx id-djun dovuti minnu, il-Qorti tqis illi huwa minnu illi debitur m'ghandux jithalla jahrab l-obbligi tieghu. Dan pero ma jfissirx li d-debitur m'huwiex intitolat ghall-protezzjoni tal-ligi. It-tgawdija tad-drittijiet fondamentali sanciti permezz tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropeja hija garantita lil kull persuna li ssib ruhha taht il-gurisdizzjoni tal-Istat, inkluz lid-debitur. Ergo, hekk kif il-legislatur ma jippermettix li d-debitur jithalla jahrab mill-obbligi tieghu, il-legislatur ghandu l-obbligu korrispondenti li jassigura li l-legislazzjoni vigenti tkun adegwata sabiex tiggarantixxi u tipprotegi d-drittijiet fondamentali tad-debitur, irrispettivament mill-istat ta' mwiegher tal-midjun.

Fil-fehma tal-Qorti, il-limitu minimu ta' 60% tal-valur attwali tal-proprjeta, huwa wiehed baxx wisq, u ghalhekk m'huwiex proporzjonali ghal ghan li ghalih hija intiza l-ligi. Il-Qorti taqbel mal-intimati illi s-sistema legali ghandha, kemm jista' jkun, tizgura illi l-proprjeta tinbiegh, biex b'hekk jigi assigurat li l-pretensjoni tal-kreditur tkun sodisfatta. Pero, dan m'ghandux isir kompletament a skapitu tad-drittijiet u l-interess tad-debitur. Fil-fehma tal-Qorti, m'ghandux ikun li l-ligi tippermetti il-bejgh sforzat ta' proprjeta ghal ammont illi huwa kemm xejn aktar minn nofs il-valur reali taghha.

Il-Qorti taghraf illi huwa possibli ghad-debitur illi jitlob li jsir irkant gdid, ai termini tal-Artikolu 329 (2) sabiex jipprova jikseb ammont akbar ghall-proprjeta li ghandha tinbiegh, u dan a risku u bi spejjez tieghu. Izda fil-fehma tal-Qorti, dan mhux bizzejjed sabiex jindirizza l-**ilment tar-rikorrenti, illi principalment jikkoncerna l-limitu minimu ta' 60%,** impost

mill-ligi li ovvjament jibqa' l-istess anke fl-irkant il-gdid.

Il-Qorti pero ma taqbilx mar-rikorrenti illi meta jkun il-kreditur li jakkwista l-proprjeta, ghandu jigi mgieghel jaqta' mill-bilanc li jista' ghad ikun pendenti kontra d-debitur, kwalunwke profit li seta' talvolta ghamel mal-bejgh taghha. Fil-fehma tal-Qorti, ghalkemm jidher li din setghet kienet prattika hanina adoperata minn uhud ta' Bank Managers fl-imghoddi, meta l-immobbli jghaddi ghand ix-xerrej u dan issir tieghu. Ghalhekk mhux permess indhil mill-Istat fil-profitt li jista' talvolta jaghmel mill-bejgh ta' l-istess immobbli. Wiehed irid ukoll jikkonsidrat il-fatt illi x-xerrejja li m'humiex kredituri, ma jkunux soggetti ghall-istess restrizzjonijiet. Ghalhekk mizura, bhal dik proposta mir-rikorrenti, tohloq diskriminazzjoni ngusta bejn xerrejja u iehor, fi proceduri ta' subbasta, li la hi permessa f'legislazzjoni wisq anqas f'gudikat.

Fir-rigward tal-argument tal-intimati illi jekk ir-rikorrenti ma rreklamawx, aktar milli titlob il-ligi, il-bejgh bl-irkant, il-fatt li ma kien hemm ebda oblatur apparti l-bank kjamat, kien dovut ghall-nuqqas tar-rikorrenti, u allura *imputet sibi,* il-Qorti tqis illi dan l-argument m'ghandux mis-sewwa. Kien ikun mod iehor kieku ma saritx il-publikazzjoni rikjesta mill-ligi. Izda f'dan il-kaz, il-publikazzjoni rikjesta saret, u fil-fehma tal-Qorti ma jistghax jigi imputat xi nuqqas lir-rikorrenti. Dan specjalment ikkonsidrat illi l-fatt f'kas li jkunu attendew aktar oblaturi, ma jfissirx necessarjament illi dawn ikunu disposti jakkwistaw propjeta ghall-prezz **oghla** mill-minimu stabbilit mill-ligi. Dan l-argument allura huwa wiehed ipotetiku, u l-Qorti ma tistghax tibbaza l-konkluzjonijiet taghha fuq mera ipotezi.

Ghalkemm il-Qorti taghraf illi hija l-funzjoni tal-Legislatur li jillegisla u jistabilixxi il-limitu minimu intiz ghall-bejgh sfurzat tal-proprjeta tad-debitur, din il-Qorti, fil-gurisdizzjoni kostituzzjonali taghha, ghandha id-dover li takkorda rimedju effettiv f'mizura u qisien kommesurati mal-hsara imqanqla minn lezjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti. Illi ghalhekk il-Qorti tqis illi wiehed mir-rimedji effettivi ghandu jkun, il-kumpens xieraq u pekunjarju, li jirrapprezenta d-differenza mill-prezz tal-proprjeta bejn l-istima bis-60% u dik bit- 80%, liema valur gie aggudikat mil-Qorti Ewropeja bhala l-valur minimu permess f'bejgh sfurzat tal-propjeta tad-debitur. B'hekk ikun aktar qrib tal-valur reali tal-proprjeta, u fl-istess hin xorta jkun qed jittiehed in konsiderazzjoni kwalunwke riskju li jista' talvolta jkun assocjat mall-akkwist ta' proprjeta mmobli tramite proceduri ta' subbasta.

Il-Qorti pero tqis illi r-rimedju mitlub mir-rikorrenti illi tigi annullata s-subbasta m'ghandux

jigi milqugh. Apparti li huwa minnu dak argumentat mill-bank kjamat, illi dan imur kontra l-interessi tar-rikorrenti minhabba li jsiru debituri anke ghaz-zieda t'imghax ta' dawn is-snin kollha li lahqu ghaddew, il-Qorti tqis illi l-lezjoni sofferta mir-rikorrenti m'ghandhiex tigi rrimedjata mill-kredituri, li kienu sempliciment qieghdin isegwu l-ligi. Hija il-fehma konsiderata ta' din il-Qorti illi r-rimedju ta' kumpens xieraq ghandu jinghata mill-Istat gialadarba Qorti tal-Gurisdizzjoni Kostituzzjonali issib lezjoni ta' dritt fundamentali. Rimedju effettiv ma ghandux jigi mpost fuq ic-cittadin kreditur.

Il-Qorti ghalhekk tillikwda il-kumpens dovut lir-rikorrenti fuq il-linja gwida tal-ECHR ta' limitu minimu ta' 80% tal-valur kif stmat mill-perit tekniku mahtur minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-subbasta.

Il-Qorti rat illi l-valur tal-proprjeta fil-bejgh in Subbasta, kien gie stmat fl-ammont ta' €590,000. Ghalhekk, b'valur minimu ta' 80%, dan il-fond kien jinbiegh bi prezz ta mhux inqas minn €472,000. Fir-realta, din il-proprjeta giet liberata favur il-bank kjamat ghas-somma ta' €410,000, u cioe ghal **€62,000 anqas.**

Bhala parti integrali minn rimedju effettiv fil-kaz in ezami, il-Qorti tqis li ghandha tiehu in konsiderazzjoni l-imghax imhallas mir-rikorrenti fuq il-bilanc tal-imsemmija **€62,000** li ghadhom dovuti lill-bank minhabba il-bejgh tal-proprjeta tad-debitur stmata b'60% tal-prezz reali taghha.

Il-Qorti rat li **l-imghax annwali** fuq is-somma ta' €651,947.01 huwa ta' circa **€52,155.76**. Fil-fehma tal-Qorti, mill-ammont ta' €651,947.01 ghandha titnaqqas is-somma ta' €62,000, sabiex ikun jista' jigi kkomputat l-imghax dovut. Imghax annwu bit-8% ikkalkolat fuq is-somma ta' €589,947, hu fl-ammont ta' circa €47,195.76, u cioe differenza ta' **€4,960 fis-sena u ghalhekk f'perjodu ta' tlett (3) snin jammonta ghal €14,880**. Ghalhekk il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti ghandu wkoll jinkludi s-somma ta' **€14,880**, rapprezentanti circa tlett snin ta' differenza imghax bir-rata ta' 8% fuq il-bilanc li ghad hemm pendent favur il-bank, versu l-ammont li kien ikun hemm pendenti li kieku l-proprjeta giet mibjugha ghal 80% tal-valur taghha.

Ghalhekk, l-ammont ta' kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti flimkien huwa fl-ammont ta':

€62,000 + €14,880 = €76,880.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddecidi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-Avukat Generali, u taz-zewg kjamati in kawza, tichad it-tieni talba tar-rikorrenti:

1. **Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-artikolu 319(5) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta li tippermetti l-bejgh ta' propjeta' tinbiegh anke b'sittin fil-mija (60%) tal-valur reali tal-proprjeta tad-debitur rikorrenti u jilledi d-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem.**

2. **Tilqa' limitatament it-tielet talba tar-rikorrenti, u tordna lill-Avukat Generali ihallas is-somma ta' sitta u sebghin elf, tmien mija u tmenin ewro (€76,880) bhala kumpens xieraq ghal-lezjoni sofferta mir-rikorrenti.**

L-ispejjez tal-kjamata in kawza ghandhom jithallsu mill-Avukat Generali, filwaqt illi l-ispejjez tal-Avukat Generali u tar-rikorrenti ghandhom jibqu' minghajr taxxa bejn il-partijiet stante n-natura novella tal-ilment tar-rikorrenti.

Moqrija

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

Lorraine Dalli
Deputat Registratur