QORTI KOSTITUZZJONALI

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Gimgha 27 ta' Marzu, 2020.

Numru 10

Rikors numru 46/16 JPG

Sebastiano Guccione u Rita Guccione u International Plastering Company Limited [C16824]

v.

L-Avukat Generali u l-Onorevoli Prim Ministru u b'digriet tat-3 ta' April 2017 gew kjamati in kawza Bank of Valletta p.l.c. u Meli Bugeja Trading Limited

<u>Preliminari</u>

1. Dawn huma erba' appelli maghmulin, wiehed mis-socjeta` kjamata in kawza Bank of Valletta p.l.c. [il-Bank], it-tieni wiehed mill-intimati l-

Avukat Generali u l-Prim Ministru [l-intimati], it-tielet wiehed mis-socjeta` l-ohra kjamata in kawza Meli Bugeja Trading Limited [is-socjeta` MBT] u l-ahhar u r-raba’ wiehed incidentalment mir-rikorrenti Sebastiano Guccione u Rita Guccione u s-socjeta` International Plastering Company Limited [ir-rikorrenti] mis-sentenza moghtija fit-2 ta’ Novembru 2018, [issentenza appellata], mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fil-kompetenza kostituzzjonali taghha [l-ewwel Qorti]. Permezz ta’ dik is-sentenza appellata dik il-Qorti iddecidiet billi, filwaqt li cahdet l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati kollha u wkoll it-tieni talba tar-rikorrenti, laqghet l-ewwel talba tar-rikorrenti billi ddikjarat li s-subartikolu 319(5) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta jikser id-dritt fondamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta [il-Kostituzzjoni] u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u ta-lLibertajiet Fundamentali [il-Konvenzjoni] u laqghet ukoll izda limitatament it-tielet talba tar-rikorrenti billi ordnat lill-intimat l-Avukat Generali jhallashom is-somma likwidata ta’ sitta u sebghin elf tmien mija u tmenin ewro (€76,880) bhala kumpens flimkien mal-ispejjez tal-kjamata in kawza, b’dana li ordnat li l-ispejjez tieghu u dawk tar-rikorrenti kellhom jibqghu minghajr taxxa minhabba n-natura gdida tal-ilment tar-rikorrenti.

Fatti

2. Il-fatti tal-appell huma dawn. Wara li r-rikorrenti kienu ottjenew facilita` finanzjarja mill-Bank fis-somma ta' €905,302.25, huma spiccaw biex ma setghux ihallsu lura dan l-ammont. Fil-frattemp gew debituri wkoll tas-socjeta` MBT wara sentenza tal-10 ta' Novembru 2008. Ghalhekk dik is-socjeta` intavolat il-proceduri[1] opportuni ghall-bejgh bis-subbasta ta' bini li jgib l-isem ta' *Edera* fi Triq tal-Ibragg gewwa Tal-Ibragg limiti ta' Swieqi [il-proprjeta`] li giet stmata bil-prezz ta' €590,000[2]. Il-Bank min-naha tieghu pprezenta nota guramentata sabiex jaghmel offerta *animo compensandi* f'dawk il-proceduri u meta waslet il-gurnata appuntata ghas-subbasta, dan kien l-uniku offerent prezenti u ghalhekk permezz tal-offerta tieghu ta' €410,000 hu akkwista l-proprjeta`[3].

Sussegwentement il-Bank intavola zewg proceduri fejn f'kawza minnhom bl-ismijiet **Bank of Valletta v. International Plastering Company Limited**[4] ressaq pretensjoni kontra s-socjeta` rikorrenti ghall-bilanc rimanenti ta' €651.947.01 flimkien mal-imghax dekorribbli mill-25 ta' Novembru 2015.

[1] Rik.nru. 1/2009.
[2] Ara fol. 33.
[3] Ara fol. 33.
[4] Rik.nru.30/2016.

Mertu

3. Illi r-rikorrenti fethu dawn il-proceduri fejn talbu lill-ewwel Qorti:

> "1) Tiddikjara li l-artikolu 319(5) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta li jhalli l-bejgh ta' proprjeta` tinbieghanke biss b'sittin mil-mija tal-valur jilledi d-dritt fondamentali tal-esponenti kif protett bl-artikolu 37 talKostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-EwwelProtokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem.
>
> "2) Tiddikjara li l-fatt li l-legislatur naqas milli jillegisla fis-sens li jekk kreditu jakkwista propjeta u jbiegh l-istess bi profit u allura b'amont akbar minn dak li jkun hallas ghalih jilledi l-obbligu posittiv tad-dritt fondamentali tal-esponenti kif protett bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghadDrittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem.
>
> "3) Taghmel dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti u taghti dawk iddirettivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tizgura t-twettiq tad-drittijiet talesponenti hekk kif sanciti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u lArtikolu 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-pozizzjoni li kienu qabel il-liberazzjoni tal-istess jew inkella tordna li l-bilanc tal-kreditu dovut lilbank jigi aggustat skont il-valur reali tal-proprjeta` jew tordna li tinbiegh l-istess propjeta' b'somma akbar minn dik li offra il-bank din tigi awtomatikament imnaqqsa mill-bilanc u dan taht dawk il-provvedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni.
>
> "Bl-ispejjez."

4. L-intimati laqghu b'mod generali billi qalu li t-talbiet tar-rikorrenti kellhom jigu michuda fil-fatt u fid-dritt ghaliex ma kien hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fondamentali kif pretiz mir-rikorrenti, u dan ghas-segwenti ragunijiet: (i) l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minhabba

dak li jipprovdi l-para. (f) tas-subartikolu (2) tieghu; (ii) il-valur stmat tal-proprjeta` kien jiddependi d-domanda ghal dik il-proprjeta`; (iii) is-subartikolu 313(1) tal-Kap. 12 kien jaghti l-opportunita` li ssir il-pubblicita` tal-bejgh sabiex b'hekk jingieb l-ahjar prezz, izda jekk din ma saritx ir-rikorrenti ma jistghux jilmentaw li nkisrulhom id-drittijiet fondamentali taghhom; (iv) is-subartikolu 319(5) tal-Kap. 12 kien jaghti riskju wkoll lill-kreditur ghaliex jekk ma jkunx hemm offerti ta' almenu 60% tal-valur, hu kien jibqa' b'xiber imnieher; (v) importanti li jinzamm ferm il-principju tal--bilanc bejn id-drittijiet u l-interessi tal-kreditur u dawk tad-debitur.

5. Permezz tad-digriet tal-ewwel Qorti moghti fis-seduta tat-3 ta' April 2017[5], il-Bank gie kjamat in kawza *ex officcio* u sussegwentement ipprezenta r-risposta tieghu. Permezz ta' dik ir-risposta hu ressaq is-segwenti eccezzjonijiet: (i) l-ewwel Qorti kellha tinvestiga jekk l-ilment tar-rikorrenti hu wiehed frivolu u vessatorju; (ii) ma kien hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif lamentat; (iii) jekk kif kienu qeghdin jghidu r-rikorrenti, proprjeta` li tkun ingabet ghall-bejgh f'subbasta ghandha tinbiegh bil-prezz tas-suq, dan kien ser johloq sitwazzjoni fejn l-ebda proprjeta` ma tkunx tista' tinbiegh u ghalhekk l-ebda proprjeta` ma tkun tista' titqies garanzija tajba ghall-kreditur; (iv) ir-rikorrenti kienu qeghdin jippretendu li kellu jinqata' mid-dejn taghhom mija

[5] A fol. 102.

fil-mija tal-valur tal-proprjeta` kif stabbilit mill-perit tal-Qorti; (v) kien biss incidentalment li l-bank xtara l-proprjeta` u stante li l-proceduri tas-subbasta jsiru fil-pubbliku, kien hemm l-opportunita` li kull membru tal-pubbliku seta' jaghmel l-aqwa offerta, ukoll dik li tissupera l-prezz tas-suq kif stabbilit mill-perit tal-qorti; (vi) mhux rimedju ghal allegat ksur kostituzzjonali qed jitolbu r-rikorrenti izda mezz biex bih l-ebda proprjeta` li tinghata bhala sigurta` ma tkun tista' tinbiegh; (vii) il-proceduri tas-subbasta li ghalihom jipprovdi l-Kap. 12 huma fl-interess pubbliku; (viii) minkejja li l-fond gie liberat lill-Bank mhux inqas minn 8 snin ilu, ir-rikorrenti kienu ghadhom qeghdin jokkupawh illegalment b'danni ingenti ghall-Bank stess.

6. Is-socjeta` MBTipprezentat ir-risposta taghha fit-3 ta' Novembru 2017 wara d-digriet ghall-kjamata fil-kawza li sar mill-ewwel Qorti *ex officio* kif diga` nghad. Huma ressqu s-segwenti eccezzjonijiet: preliminarjament (i) ir-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju a dispozizzjoni taghhom; (ii) ir-rikorrenti Sebastiano Guccione u s-socjeta` International Plastering Company Limited ma kellhomx l-interess guridiku necessarju; fil-mertu (iii) ma kien hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni; (iv) il-procedura tal-bejgh bl-irkant taghti protezzjoni ferm b'sahhitha lid-debitur sabiex b'hekk l-interessi taz-zewg

partijiet kienu kawtelati sew; (v) is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti ma kienu xejn ghajr konfuzjoni ta’ ideat intizi biss sabiex itawwlu l-ezekuzzjoni ta’ kreditu; (vi) l-ebda wahda mil-lanjanzi tar-rikorrenti ma hix diretta kontra s-socjeta` MBT u ghalhekk m’ghandhiex tbati l-hlas ta’ xi spejjez konnessi mal-proceduri odjerni; (vii) sabiex tigi evitata r-ripetizzjoni, l-eccezzjonijiet imressqa mill-intimati l-ohra kienu wkoll qeghdin jigu adottati; u (viii) il-Qorti kellha tistharreg jekk l-azzjoni intavolata mir-rikorrenti kinitx biss tentattiv iehor da parti taghhom sabiex jiddelungaw l-inevitabbli.

Is-Sentenza Appellata

7. Is-sentenza appellata qeghda tigi annessa u mmarkata Appendici A.

L-Appell tal-Bank

8. Il-Bank ipprezenta r-rikors tal-appell tieghu fid-19 ta’ Novembru 2019, fejn talab lil din il-Qorti sabiex

> “*…Joghgobha Tirriforma u Tvajra s-sentenza appellata billi:*
>
> *1.* “*<u>Tirrevokaha, Tannullaha, u Thassarha,</u>*

"*(i) fejn laqghet l-ewwel talba tar-rikorrenti appellati u fejn iddikjarat li l-artikolu 319(5) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet a' Malta li tippermetti l-bejgh ta' propjeta' tinbiegh anke b'sittin fil-mija (60%) tal-valur reali talproprjeta tar-rikorrenti appellati jilledi d-dritt fundamentali tar-rikorrenti appellati 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; u*

"*(ii) fejn laqghet limitatament it-tielet talba tar-rikorrenti appellati, u ordnat lill-Avukat Generali ihallas is-somma ta' sitta u seghin elf, tmien mija u tmenin ewro (€76,880) bhala kumpens xieraq ghal-lezjoni sofferta mir-rikorrenti appellati;*

2. "*Tikkonfermaha fejn cahdet it-tieni talba tar-rikorrenti appellati*

"*U ghalhekk:*

3. "*Tilqa' l-eccezzjonijiet tal-esponenti kjamata in kawza,tal-appellati Meli Bugeja Trading Limited u tal-appellat Avukat Generali u ghalhekk tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti appellati,*

"*Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti appellati*".

Huwa jispjega l-aggravji tieghu hekk: (i) ir-rikorrenti Sebastiano Guccione u s-socjeta` International Plastering Limited m'ghandhom l-ebda interess guridiku; (ii) ir-rikorrenti ma ezawrewx ir-rimedji ordinarji a dispozizzjoni taghhom; (iii) ir-rikorrenti ma hasbux biex jaghmlu xi avvizi fil-gazzetti biex jirreklamaw il-bejgh; (iv) hi razenti n-nuqqas ta' genwinita` tar-rikorrenti f'dawn il-proceduri; (v) ir-rikorrenti stess qed jiksru d-dritt tal-proprjeta` tal-Bank u hawn is-sentenzi citati mill-ewwel Qorti ma jsibu l-ebda applikazzjoni fil-proceduri odjerni; (vi) ghandu jkun hemm bilanc fil-konfront ta' kull parti; (vii) kienet l-ewwel Qorti u mhux il-Qorti Ewropea li stabbilit il-valur ta' 80% bhala l-*benchmark*; (viii) jekk jigi deciz li s-subbasta 1/2009 hi anti-kostituzzjonali, ir-rikorrenti ser isibu ruhhom

f'pozizzjoni aghar minn dik tal-lum; (ix) hu pjuttost ironiku li r-rikorrenti jghidu li l-izbilanc japplika fil-konfront taghhom; (x) hu tort tar-rikorrenti li kellha ssir is-subbasta inkwistjoni; (xi) il-proceduri tal-izgumbrament kienu konsegwenza naturali tal-azzjonijiet jew nuqqas ta' azzjoni tar-rikorrenti; (xii) ir-rikorrenti filwaqt li qed jitolbu l-hlas ta' danni kienu qeghdin jikkawzaw iktar danni kuljum lill-kredituri taghhom.

9. L-intimati wiegbu ghar-rikors tal-appell tal-Bank billi ddikjaraw li huma jaqblu mal-kontenut tieghu.

L-Appell tal-Intimati

10. L-intimati appellaw ukoll mis-sentenza appellata permezz tar-rikors taghhom ipprezentat fit-22 ta' Novembru 2018. Huma hawn qeghdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex:

> "*…joghgobha **Tirriforma u Tvarja** s-sentenza appellata fl-ismijiet premess moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-Sede Kostituzzjonali taghha nhar it-30ta' Ottubru 2018 billi:*
>
> *1. "**tirrevokaha, tannullaha u thassarha,** fejn laqghet l-ewwel talba tar-rikorrenti appellati u fejn iddikjarat li l-artikolu 319(5) tal-Kap. 12 talLigijiet ta' Malta li tippermetti l-bejgh ta' proprjeta` tinbiegh anke b'sittin fil-mija (60%) tal-valur reali tal-proprjeta` tar-rikorrenti appellati jilledi ddritt fondamentali tar-rikorrent appellati kif protett bl-artikolu 37 talKostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem; u*

2. "***<u>tirrevokaha, tannulaha u thassarha,</u>*** *fejn laqghet limitatament it-tielet talba tar-rikorrenti appellati u ordnat lill-Avukat Generali jhallas is-somma ta' sitta u sebghinelf, tmien mija u tmenin ewro (€76,880) bhala kumpensxieraq ghal-lezjoni sofferta mir-rikorrenti appellati; u*

3. "***<u>tikkonfermaha</u>*** *fejn cahdet it-tieni talba tar-rikorrenti appellati;*

"*U konsegwentement:*

4. "***<u>tilqa'</u>*** *l-eccezzjonijiet kollha tal-appellanti Avukat Generali u Prim Ministru, tal-appellant Bank of Valletta u tal-appellat Meli Bugeja Trading Limited u b'hekk tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti appellati.*

"*Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti appellati*".

L-aggravji taghhom huma s-segwenti: (i) l-ewwel Qorti intilfet f'formalizmu zejjed meta naqset milli tiehu konjizzjoni tas-sottomissjoni taghhom dwar dak li tghid il-ligi ghaliex dan kellu jsir permezz ta' eccezzjoni formali; (ii) l-ewwel Qorti ma kkonsidratx l-iskop ahhari wara s-subartikolu 319(5) tal-Kap. 12 sabiex b'hekk inholoq zbilanc kontra l-kreditur; (iii) l-ewwel Qorti ma kinitx korretta fil-mod li interpretat is-sentenzi tal-Qorti Ewropea; u (iv) l-ewwel Qorti ma kinitx korretta meta llikwidat kumpens favur ir-rikorrenti.

11. Il-Bank irrisponda ghal dan l-appell billi ddikjara li hu jaqbel mal-aggravji u mat-talbiet imressqa fir-rikors.

<u>L-Appell tas-socjeta` MBT</u>

12. Is-socjeta` MBT intavolat l-appell taghha fit-22 ta' Novembru 2018 fejn qeghda titlob lil din il-Qorti sabiex:

"*…joghgobha tirriforma u tvajra s-sentenza appellata billi:*

1. "<u>Tirrevokaha, Tannullaha, u Thassarha,</u>

(i) "fejn laqghet l-ewwel talba tar-rikorrenti appellati u fejn iddikjarat li l-artikolu 319(5) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta li tippermetti lbejgh ta' proprjeta` tinbiegh anke b'sittin fil-mija (60%) tal-valur reali talproprjeta tar-rikorrenti appellati jilledi d-dritt fondamentali tar-rikorrenti appellati 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; u

(ii) "fejn laqghet limitatament it-tielet talba tar-rikorrenti appellati, u ordnat lill-Avukat Generali ihallas is-somma ta' sitta u seghi elf, tmien mija u tmenin ewro (€76,880) bhala kumpens xieraq ghal-lezjoni sofferta mir-rikorrenti appellati;

"*U*

2. "<u>Tikkonfermaha</u> fejn cahdet it-tieni talba tar-rikorrenti appellati

"*U ghalhekk:*

3. "<u>Tilqa' l-eccezzjonijiet tal-esponenti kjamata in kawza</u>, tal-appellat Bank of Valletta p.l.c. u tal-appellat Avukat Generali u ghalhekk <u>tichad</u> <u>it-talbiet kollha tar-rikorrenti appellati</u>,

"*Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti appellati*".

Dawn huma l-aggravji tas-socjeta` MBT: (i) ir-rikorrenti Sebastiano Guccione u s-socjeta` International Plastering Limited m'ghandhom l-

ebda interess guridiku; (ii) ir-rikorrenti ma ezawrewx ir-rimedji ordinarji a dispozizzjoni taghhom; (iii) ir-rikorrenti ma hasbux biex jaghmlu xi avvizi fil-gazzetti biex jirreklamaw il-bejgh; (iv) b'referenza ghall-gurisprudenza citata mir-rikorrenti, taghmel taghha l-osservazzjonijiet maghmula millBank; (v) fil-kaz fl-ismijiet **Rousk v. Sweden** il-Qorti Ewropea kienet iddecidiet li fic-cirkostanzi ta' dak il-kaz, il-bejgh tal-proprjeta` bir-rata ta' 80% kien wiehed bilancjat bhala stima; (vi) kienet l-ewwel Qorti u mhux il-Qorti Ewropea li stabbilit il-valur ta' 80% bhala l-*benchmark*; (vii) kien biss tort tar-rikorrenti li kellha ssir s-subbasta 1/2009 li permezz taghha tilfu l-proprjeta` taghhom; u (viii) is-socjeta` MBT kienet ottemporat ruhha mal-ligi fl-ezekuzzjoni tat-titolu ezekuttiv taghha permezz tas-subbasta mertu ta' dawn il-proceduri u ghalhekk m'ghandhiex tinzamm responsabbli ghal xi rizarciment jew hlas ta' spejjez.

13. Fir-risposta tieghu l-Bank iddikjara li hu qed jassocja ruhu mal-istess aggravji mressqa mis-socjeta` MBT.

Ir-Risposta tar-rikorrenti u l-Appell Incidentali taghhom

14. Ir-rikorrenti jwiegbu ghall-appelli mressqa mill-Bank u mis-socjeta` MBT billi jissottomettu: (i) jekk l-ewwel aggravju kien gustifikat, dan ma

jbiddel xejn fis-sustanza tal-azzjoni ghaliex mhux kontestat li l-proprjeta` tappartjeni lir-rikorrenti Rita Guccione u r-rikorrenti l-ohrajn kellhom id-drittijiet fuq dik il-proprjeta` bhala vittmi indiretti; (ii) l-aggravju li r-rikorrenti ma kinux ezawrew ir-rimedji ordinarji kien infondat; (iii) minhabba d-diffikultajiet kollha inkluz li l-kreditu ipotekat kien akbar mill-valur tal-proprjeta`, certament l-ebda terza persuna ma kienet ser taghmel offerti;

(iv) in-nuqqas ta' partecipazzjoni tal-Bank u tas-socjeta` MBT ma kien ser ikollha l-ebda effett fuq id-decizjoni tal-proceduri odjerni li kienet saret kontra l-intimat l-Avukat Generali stante li kienu jirrigwardaw lezjoni dwar il-ligi vigenti tas-subbasti; u (v) huma ma kinux qed isostnu li d-dejn m'ghandux jithallas lill-Bank izda li dan ma kellux jaghmel gwadann a skapitu taghhom.

15. Fl-appell incidentali taghhom ir-rikorrenti jitolbu lil din il-Qorti sabiex:

> *"…joghgobha tvarja s-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) per Onor. Imhallef J. Padovani Grima tat-2 ta' Novembru 2018 fl-ismijiet premessi fis-sens illi:*
>
> *i) "tikkonferma dik il-parti tas-sentenza fejn laqghat l-ewwel talba u ddikjarat li l-artikolu 319(5) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta li jippermetti l-bejgh ta' proprjeta` tinbiegh anke b'sittin fil-mija (60%) talvalur reali tal-proprjeta tad-debitur rikorrenti jilledi d-dritt fondamentali tar-rikorrenti kif protett bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u lArtikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem,*

ii) "*thassar, tirrevoka u tikkancella l-qbija tas-sentenza u cioe dik ilparti fejn laqghat limitatament it-tielet talba tar-rikorrenti, u konsegwentement ordnat lill-Avukat Generali ihallas is-somma ta' sitta u seghin elf, tmien mija u tmenin ewro (€76,880) bhala kumpens xieraq ghal-lezjoni sofferta mir-rikorrenti u minflok:*

iii) "*tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti u konsegwentement thassar issubbasta nru.: 1/2009 u terga tqieghed lill-esponenti fil-pozizzjoni li kienu qabel il-liberazzjoni tal-istess, jew inkella tordna li l-bilanc talkreditu dovut lil-bank jigi aggustat skont il-valur reali tal-proprjeta`, jew tordna li tinbiegh l-istess proprjeta` b'somma akbar minn dik li offra ilbank b'dan li din tigi awtomatikament imnaqqsa mill-bilanc dovut mirrikorrenti lill-bank.*

"*Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimati*".

Huma jispjegaw li jhossuhom aggravati billi l-ewwel Qorti ma pprovdietx rimedju effettiv.

16. Fir-risposta tieghu ghal dan l-appell incidentali, il-Bank joggezzjona bil-qawwa kontra t-talba tar-rikorrenti.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

17. Il-Qorti issa ser tghaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji mressqa mill-partijiet, ukoll ir-risposti rispettivi intavolati minnhom.

L-ewwel aggravju tal-intimati: [l-ewwel Qorti ntilfet f'formalizmi zejda]

18. L-intimati jilmentaw li ma kienx sew li proceduri kostituzzjonali bhal dawk odjerni, jkunu soggetti ghal formalizmi zejda meta normalment dan ma kienx il-kaz. Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet ghazlet li tinjora l-argumenti taghhom fir-rigward tal-para. (h) tas-subartikolu 37(2) u tas-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ga ladarba dawn ma kinux issemmew fir-risposta originali taghhom izda biss fin-nota ta' sottomissjonijiet. Jispjegaw li s-subbasta hi r-rizultat skont il-ligi kif ordnata mill-Qorti u ghalhekk kien jghodd kemm il-para. (f) u wkoll (h) tas-subartikolu 37(2) tal-Kostituzzjoni sabiex b'hekk l-ewwel Qorti ma setghetx issib ksur. Jghidu wkoll li fil-kaz odjern stante li d-dispozizzjonijiet dwar is-subbasta kienu gew fis-sehh fl-1 ta'Awwissu 1855, kellu jigi applikat is-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

19. L-intimati huma zbaljati fejn l-ilment taghhom jirrigwarda l-konsiderazzjoni tal-ewwel Qorti ghas-sottomissjoni taghhom fir-rigward tal-para. (f) tas-subartikolu 37(2). Hawn il-Qorti cahdet l-eccezzjoni taghhom u spjegat dan billi kif sewwa qalet, ghalkemm is-subinciz citat jippermetti d-deprivazzjoni tal-proprjeta` tad-debitur, l-Istat xorta wahda kellu l-obbligu li jassigura li l-procedura ghal dan il-ghan kienet tirrispetta l-ispirtu ta' protezzjoni tal-Artikolu tal-Konvenzjoni. L-istess ragunament hu applikabbli fir-rigward tal-para. (h) tas-subartikolu 37(2) tal-

Kostituzzjoni. Din il-Qorti ser taghmel il-konsiderazzjonijiet taghha dwar id-drittijiet fondamentali tad-debitur aktar ‘l isfel f’din is-sentenza.

20. Ghal dak li jirrigwarda s-sottomissjoni dwar l-applikazzjoni tas-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, hu veru li l-ewwel Qorti ddecidiet ma titrattax il-kwistjoni ga ladarba ma tqajmitx permezz ta’ eccezzjoni formali qabel jew waqt il-proceduri quddiemha. Din il-Qorti qeghda tiskarta din l-eccezzjoni wkoll izda ghar-raguni li d-dispozizzjoni fil-Kap. 12 dwar il-prezz minimum li bih tista’ tinbiegh immobbli f’subbasta kienet giet introdotta permezz ta’ emenda f’dawn l-ahhar snin u ghaldaqstant is-subartikolu 47(9) mhux applikabbli ghall-kaz odjern.

21. Ghal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti filwaqt li tirrikonoxxi li l-ewwel Qorti ma ttrattatx is-sottomissjonijiet kollha tal-intimati, issib li dawn mhux gustifikati u tichadhom.

L-ewwel aggravju tal-Bank u tas-socjeta` MBT: [ir-rikorrenti Sebastiano Guccione u International Plastering Limited’ghandhom l-ebda interess guridiku]

22. Il-Bank u s-socjeta` MBT qeghdin isostnu li kemm ir-rikorrent Sebastiano Guccione, kif ukoll is-socjeta` rikorrenti International Plastering Limited, m’ghandhom l-ebda interess guridiku f’dawn il-

proceduri. Dan jispjegawh billi jghidu li mhux kontestat li l-proprjeta` in kwistjoni tappartjeni esklussivament lir-rikorrenti Rita Guccione u hawn jaghmlu referenza diretta ghax-xhieda tar-rikorrent zewgha Sebastiano Guccione fis-seduta quddiem l-ewwel Qorti tad-9 ta' Jannar 2018. In-nuqqas ta' interess guridiku kienu wkoll ikkostati fil-proceduri legali fl-ismijiet **Sebastiano Guccione et v. Bank of Valletta p.l.c.et**[6] li kienu ghadhom fl-istadju tal-appell. Ghalkemm l-ewwel Qorti ddikjarat li dawn ir-rikorrenti kellhom interess guridiku, ma spjegatx minn fejn kien jirrizulta tali nteress.

23. Min-naha taghhom ir-rikorrenti jwiegbu billi jghidu li jekk dan l-aggravju hu gustifikat u jintlaqa', dan ma jbiddel xejn fis-sustanza tal-azzjoni u s-sentenza citata ghaliex kien irrizulta b'mod mhux kontestat li r-rikorrenti Rita Guccione hi l-proprjetarja tal-fond. Ukoll mil-lat akkademiku l-aggravju ma kienx fondat ghaliex kif sewwa qalet l-ewwel Qorti, persuna tista' tkun vittma diretta jew indiretta ta' lezjoni taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. F'dan il-kaz, ir-rikorrenti Rita Guccione kienet vittma diretta filwaqt li r-rikorrenti l-ohra kienu vittmi indiretti. Jispjegaw li l-ligi tal-familja taghti certu drittijiet fuq id-dar matrimonjali, ukoll meta din tkun proprjeta` parafernali. Imbaghad jirrizulta li l-fond kien l-ufficcju registrat tas-socjeta` rikorrenti.

[6] Rik.nru.937/15LSO.

24. L-ewwel Qorti fid-decizjoni taghha qalet li l-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea kienet taghraf kemm vittmi diretti kif ukoll vittmi indiretti ta' ksur tad-drittijiet fondamentali, u hawn ticcita siltiet minn zewg sentenzi ta' dik il-Qorti. Tghid li mhux kontestat fil-kaz odjern li r-rikorrenti Rita Guccione hi vittma diretta tal-allegat ksur. Ghalkemm ir-rikorrenti l-ohra ma kinux sidien il-fond, kien jirrizulta min-nota li kienet giet ipprezentata mill-Bank stess fil-proceduri tas-subbasta sabiex jaghmel offerta *animo compensandi*, li huma kienu wkoll debituri tal-istess Bank. B'hekk kien pacifiku li huma vittmi indiretti stante li l-prezz li bih inbiegh il-fond kellu effett fuq id-debitu dovut lill-Bank esekutant. Ukoll, ir-rikorrent Sebastiano Guccione kellu interess indirett fil-fond li kien jikkostitwixxi proprjeta` matrimonjali bejn il-konjugi rikorrenti Guccione u bil-bejgh hu tilef id-dritt ta' residenza tad-dar matrimonjali.

25. Din il-Qorti ssib li l-ewwel Qorti kienet korretta fir-ragunament taghha. Ir-rikorrenti qeghdin ifittxu dikjarazzjoni ta' ksur tad-dritt fondamentali taghhom kif protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni stante li s-subartikolu 319(5) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta jippermetti l-bejgh ta' proprjeta` permezz tas-subbasta bi prezz ta' 60% tal-valur taghha.

26. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif gej:

> "*Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat millpossedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara talkundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali*".

27. Is-subartikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jiddisponi kif gej:

> "*Ebda proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub b'mod obbligatorju, …*".

28. Ghalhekk filwaqt li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jitkellem dwar "*id-dritt ghat-tgawdija tal-possedimenti*", is-subartikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jipprotegi "*interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta*". Ghal dak li jirrigwarda l-interpretazzjoni tal-ewwel, din il-Qorti tirrileva li l-imsemmija Konvenzjoni ma toffri l-ebda definizzjoni tal-kuncett ta' possedimenti izda hu stabbilit fil-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea li l-kuncett ghandu jinghata interpretazzjoni wiesgha, u sahansitra jkopri interessi mhux fuq art biss izda interessi li ghandhom valur ekonomiku[7]. Din il-Qorti tikkonsidra li l-interess tar-rikorrenti Sebastiano Guccione u tas-socjeta` rikorrenti hu proprju dan. Ma jistax jinghad li d-drittijiet, inkluzi

[7] App.nru.10522/83, **Mellacher v. Austria**, 19 Dicembru 1989. Ghal dibattitu shih fuq dan ilkuncett ara s-sentenza fl-ismijiet **Francis Saviour Borg vs Kummissarju tal-Artijiet**, Rik.nru.81/2012TM, 27 Gunju 2014.

dawk ta' residenza[8], li jaghtuh id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 3A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, fuq il-fond huma bla valur ekonomiku. Ghall-istess raguni jinghad li r-rikorrent Sebastiano Guccione ghandu interess f'dak il-fond, sahansitra ghandu dritt li jghix fih skont l-imsemmija dispozizzjonijiet tal-ligi. F'kwalunkwe kaz, din il-Qorti tqis li ga ladarba s-sentenza fuq citata kienet iddikjarat lir-rikorrenti solidalment responsabbli ghas-somma ta' €96,945.76, bl-imghax, lejn is-socjeta` MBT u skont diversi skritturi privati li huma ffirmaw mal-Bank, ir-rikorrenti kienu iggarantixxu solidalment id-dejn dovut mis-socjeta` rikorrenti ta' €905,302.25, huma ghandhom kull interess fil-proprjeta` tar-rikorrenti Rita Guccione li kienet ser taghmel tajjeb ghal dan id-dejn. Jekk il-fond allegatament inbiegh ghal ferm inqas mill-valur proprju tieghu, proporzjonalment id-dejn taghhom mas-socjeta` MBT u mal-Bank kien ser jibqa' kbir.

29. Ghal din ir-raguni l-Qorti ma ssibx dan l-aggravju gustifikat u qeghda tichdu.

It-tieni aggravju tal-Bank u tas-socjeta` MBT: [ir-rikorrenti ma ezawrewx ir-rimedji ordinarji]

---

[8] Ara xhieda tieghu seduta 9 Jannar 2018 quddiem l-ewwel Qorti pagna 121 et seq. u wkoll ta' martu r-rikorrenti Rita Guccione fis-seduta tas-6 ta' Frar 2018 quddiem l-istess Qorti.

30. Il-Bank qed jinsisti li r-rikorrenti ma ezawrewx ir-rimedji ordinarji a dispozizzjoni taghhom. Dan ghaliex: (i) meta r-rikorrenti Rita Guccione rceviet in-notifika tal-proceduri tas-subbasta mitluba mis-socjeta` MBT, hi kellha kull opportunita` li topponi ghall-istima tal-perit inkarigat mill-Qorti u wkoll li tattakka l-proceduri tas-subbasta stess; (ii) kienu ghadhom pendenti l-proceduri tal-appell tal-kawza fl-ismijiet **Sebastiano Guccione et v. Meli Bugeja Trading Limited et**[9]; (iii) kif kien jidher mid-*decide* tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili f'dawk il-proceduri, ir-rikorrenti kien ghad ghandhom rimedju ordinarju. Il-Bank jissottometti li dak li qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza fl-ismijiet **George Scerri et v. LAwtorita` ta' Malta dwar l-Ambent u l-Ippjanar et**[10] mhux l-istess kif iddecidiet l-ewwel Qorti li r-rikorrenti kien ser ikollhom ezitu favorevoli meta l-kwistjoni kienet tirrigwarda rimedju prattiku, effettiv u effikaci. Jghid ukoll li l-ewwel Qorti ma tatx kaz l-agir illegali tar-rikorrenti li kienu ghadhom joqoghdu fil-fond minghajr ma jhallsu parti mid-dejn.

31. Is-socjeta` MBT taghmel sottomissjonijiet vicin hafna ghal dawk tal-Bank sabiex tispjega t-tieni aggravju taghha.

---

[9] *Supra.*

[10] Rik.nru. 45/2009JRM, 1 Frar 2011.

32. Fir-risposta taghhom ir-rikorrenti jissottometti li r-rimedji ordinarji suggeriti ma setghu bl-ebda mod isewwu b'mod ragionevoli u effikaci l-ksur lamentat minnhom. Huma jispjegaw hekk fir-rigward tat-tlett sottomissjonijiet imressqa mill-Bank u mis-socjeta` MBT: (i) il-valur tal-perit tekniku kien piu` o meno jirrifletti verament il-valur tal-proprjeta` u ghalhekk ir-rimedju suggerit la kien wiehed effettiv u lanqas realistiku u xorta wahda kien jibqa' l-fatt li l-fond seta' jinbiegh b'60% tal-valur tieghu; (ii) il-vertenza fil-proceduri **Sebastiano Guccione v. Meli Bugeja Trading Limited et**[11] mhiex l-istess bhal dik f'dawn il-proceduri; (iii) fissentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili f'dawk il-proceduri, intlaqghu whud mill-eccezzjonijiet preliminary u ghalhekk l-azzjoni ma setghetx tipprocedi fuq il-mertu u l-Qorti ddikjarat il-mertu bhala impregudikat *ex abundanti cautela* ghaliex minbarra l-istess proceduri ma kien hemm l-ebda rimedju iehor li seta' ragjonevolment jintalab.

33. L-ewwel Qorti filwaqt li citat id-dispozizzjonijiet tas-subinciz tal-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni u wkoll citat dak li qalu l-qrati dwar l-ezawriment tar-rimedji ordinarji, ma laqghetx l-eccezzjoni preliminari tassocjeta` MBT li r-rikorrenti ma kinux ezawrew ir-rimedji ordinarji a

[11] *Supra.*

dispozizzjoni taghhom. Ghall-kuntrarju ghal dak li qeghdin isostnu l-Bank u din is-socjeta`, l-ewwel Qorti kkonsidrat sew il-kriterji li kellhom jigu addottati minnha sabiex tiddeciedi din il-kwistjoni.  Ma kkonsidratx biss dak li qalet il-Prim-Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza **George Scerri et v. L-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambent u l-Ippjanar et**[12] kif donnu qed jaghti l-impressjoni l-Bank, izda wkoll kkonsidrat dak li ntqal f'sentenzi ohra ta' din il-Qorti. Imbaghad waslet ghall-konkluzjoni ferm ragjonata 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 jirrizulta li, kuntrarjament ghal dak li qed isostni l-Bank, l-ewwel Qorti ma ddecidietx il-kwistjoni fuq is-success o meno li jistghu jkollhom ir-rikorrenti f'dawk il-proceduri talappell. Izda ddecidiet fuq il-fatt li, ukoll jekk ir-rikorrenti jkollhom success, l-ilment taghhom mhux ser jigi indirizzat. Din il-Qorti tqis li l-ilment tar-rikorrenti li qed jattakka l-inqas valur li bih il-fond jista' jinbiegh f'subbasta, ma jistax jitressaq quddiem qorti ohra. Kif sewwa tirrispondi l-ewwel Qorti, "*…peress illi l-ligi tibqa' dik li hi*". Il-Bank qed jippretendi li r-rikorrenti Rita Guccione messha attakkat il-proceduri tas-subbasta nnifishom jekk ma qablitx mal-istima tal-perit inkarigat mill-Qorti, izda kif

[12] *Supra*.

jiddikjaraw ir-rikorrenti fir-risposta taghhom il-valur moghti mill-perit ma kienx qed jigi kontestat izda huma d-dispozizzjonijiet tas-subartikolu 319(5) tal-Kap. 12 li kienu qeghdin jigu attakkati. Ghalhekk ir-rikorrenti ghandhom dritt li jressqu l-ilment taghhom dwar l-allegat ksur tad-drittijiet fondamentali taghhom bl-effetti tas-subartikolu 319(5) tal-Kap. 12. Wara kollox, l-ilment taghhom hu purament wiehed ta' ksur u skont l-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni dan jaqa' taht is-setgha ta' din il-Qorti.

34. Ghal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti ma ssibx dan it-tieni aggravju tal-Bank u tas-socjeta` MBT gustifikat u tichdu.

It-tielet aggravju tal-Bank u tas-socjeta` MBT: [ir-rikorrenti m'ghamlux avvizi ghar-reklamar tas-subbasta]

35. Hawn il-Bank u s-socjeta` MBT qeghdin jilmentaw mill-fatt li r-rikorrenti lanqas hadu l-inizjattiva sabiex jassiguraw li jsiru avvizi fil-gazzetti bhala reklam ghall-bejgh tal-fond bis-subbasta.

36. L-intimati filwaqt li ritratta t-tieni aggravju taghhom, ukoll jigbdu l-attenzjoni ta' din il-Qorti li sahansitra r-rikorrenti Rita Guccione fix-xhieda taghha fis-seduta tas-6 ta' Frar 2018 quddiem l-ewwel Qorti ammettiet li r-rikorrenti ma kinux ghamlu reklami. Jghidu li b'hekk *imputet sibi* izda l-

ewwel Qorti ma kinitx ikkonsidrat dan in-nuqqas tar-rikorrenti fl-ezami tal-bilanc bejn id-drittijiet tal-partijiet.

37. Ir-rikorrenti min-naha taghhom iwiegbu li hu minnu li huma m'ghamlux avvizi dwar il-bejgh tal-fond bis-subbasta, izda l-pozizzjoni taghhom l-istess kienet tkun ukoll jekk ghamlu dawk ir-reklami realistikament possibbli. Jghidu li dan ghaliex hadd f'sensih ma kien ser jersaq sabiex jixtri l-fond meta d-dejn ipotekat kien bil-wisq akbar millvalur tal-fond u l-ipoteka ma tithassarx wara li l-fond jigi liberat favur terzi.

38. L-ewwel Qorti sewwa qalet li dan l-argument m'ghandux mis-sewwa. Tosserva li l-argument hu pjuttost ipotetiku u hi ma setghetx isserrah il-konkluzjonijiet taghha fuq mera ipotezi. Din il-Qorti filwaqt li taqbel mal-osservazzjoni tal-ewwel Qorti, tghid ukoll li xejn ma kien ser ibiddel dak li jiddisponi ghalih is-subartikolu 319(5) tal-Kap. 12.

Ir-raba' aggravju tal-Bank: [in-nuqqas ta' genwinita` tar-rikorrenti]

39. Il-Bank qed jilmenta min-nuqqas ta' genwinita` tar-rikorrenti. Jghid li sahansitra r-rikorrenti ghalkemm kienu jafu sew li l-azzjoni odjerna kienet ser tolqot lill-Bank u lis-socjeta` MBT direttament, ghazlu li

jhalluhom barra. Jigbed l-attenzjoni ghal dak li qalu l-istess rikorrenti fir-risposta ghar-rikors tal-Bank, jigifieri, "*…bhala punt akkademiku l-attur jibqa sostnu li persuni privati m'ghandhomx jinghataw locus standi bhala intimati fi procedura ta' din in-natura*"*.*

40. Min-naha taghhom ir-rikorrenti jispjegaw li l-proceduri odjerni gew intavolati biss kontra l-intimati ghaliex hawn il-vertenza kienet titratta pretenzjoni ta' lezjoni fir-rigward tal-ligi vigenti tas-subbasta.

41. Din il-Qorti tista' biss tqis dan l-aggravju fid-dawl tal-kwistjoni tas-sejbien ta' ksur kif allegat mir-rikorrenti.

Il-hames aggravju tal-Bank: [ir-rikorrenti stess qeghdin jiksru d-dritt tal-proprjeta` tal-Bank]

Is-sitt aggravju tal-Bank: [ghandu jkun hemm bilanc fil-konfront ta' kull parti]

Is-seba' aggravju tal-Bank: [kienet l-ewwel Qorti li stabbilit il-benchmark ta' 60%]

Id-disa' aggravju tal-Bank: [hu ironiku li r-rikorrenti jghidu li l-izbilanc japplika fil-konfront taghhom]

L-ghaxar aggravju tal-Bank: [tort tar-rikorrenti stess li kellha ssir is-subbasta]

Il-hdax-il aggravju tal-Bank: [il-proceduri tal-izgumbrament kien konsegwenza naturali tal-azzjonijiet jew innuqqas ta' azzjoni da parti tar-rikorrenti]

Il-hames u s-sitt aggravji tas-socjeta` MBT: [il-Qorti Ewropea ma ddecidietx li l-prezz ta' 60% tal-valur kien sproporzjonat]

Is-seba' aggravju tas-socjeta` MBT: [tort tar-rikorrenti stess li kellha ssir is-subbasta]

It-tieni aggravju tal-intimati: [l-ewwel Qorti ma kkonsidratx l-iskop ahhari wara s-subartikolu 319(5) tal-Kap. 12 b'zbilanc ghall-kreditur]

It-tielet aggravju tal-intimati: [l-ewwel Qorti ma kinitx korreta fl-interpretazzjoni tas-sentenzi tal-Qorti Ewropea]

42. Dan l-aggravju qed isir mill-Bank ghas-segwenti ragunijiet: (i) huma jaqblu mas-sentenzi citati izda fil-kaz odjern ir-rikorrenti la kellhom proprjeta` u lanqas ghan legali u ghan legittimu, dan filwaqt li l-istess rikorrenti kienu dekadew mill-obbligi taghhom u b'hekk ma kinux f'pozizzjoni li jinvokaw il-bilanc bejn l-interessi tal-Istat u dawk tac-cittadin; (ii) fil-kaz deciz fl-ismijiet **Mindek v. Croatia**, is-sitwazzjoni kienet differenti ghaliex filwaqt li d-dejn kien thallas, il-proprjeta` kienet inbieghet sabiex jithallsu l-ispejjez tal-proceduri tal-enforzar; ukoll diversa kienet is-sitwazzjoni fil-kaz deciz fl-ismijiet **Rousk v. Sweden** ghaliex hemm kien gie ordnat il-bejgh bis-subbasta minkejja l-fatt illi l-Awtorita` tal-Enforzar kienet giet mgharrfa b'perjodu ta' '*respite'.* Ghal dak li jirrigwarda s-sitt aggravju tal-Bank, hu jghid li f'din is-sentenza tal-ahhar, il-Qorti Ewropea qieset il-<u>mod</u> li biha giet enforzata l-istima bhala leziv tal-Artikolu 1 tal-

Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Izda fl-ebda hin ma ntqal li l-proporzjonalita` tintlahaq permezz tal-bejgh bit-80% tal-valur tal-proprjeta` ghaliex il-Qorti Ewropea qiset li f'dawk ic-cirkostanzi din ir-rata kienet tohloq bilanc. Jispjega li fil-kaz quddiem il-Qorti Ewropea ma kienx hemm dejn li kien ilu ma jithallas ghal snin kbar kif kien fil-kaz odjern. Kien proprju dan il-punt li naqset li tikkonsidra l-ewwel Qorti meta ddecidiet li kienu gew miksura d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti. Jissottometti li l-bilanc kien jirrikjedi punt proporzjonali fil-konfront ta' kull parti li ma ntlahaqx bis-sentenza appellata. Il-Bank jishaq bil-qawwa fuq il-fatt li r-rikorrenti ghal snin twal harbu mill-obbligi tal-hlas taghhom u sahansitra holqu l-intoppi biex id-dejn ma jithallasx. Minflok bieghu l-fond fuq is-suq hieles, huma baqghu sahansitra jirrisjedu hemm sal-lum b'danni ingenti lill-Bank. Jispjega li hu fil-fatt kien xtara l-fond b'rata ta' kwazi 70%. Hu jerga' jaghmel referenza ghad-decizjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Rousk v. Sweden** u jghid li fl-ebda hin ma kienx gie deciz li kien hemm sproporzjon bil-bejgh b'prezz ta' 60% tal-valur jew sahansitra inqas u li l-bejgh kellu jsir bi prezz minimu ta' 80% tal-valur kien biss estrapolazzjoni tal-ewwel Qorti. Diga` bil-minimum ta' 60% il-kreditur kien qed ikollu jixtri l-proprjeta` hu sabiex jithallas, u dan bil-problemi kollha li l-proprjeta` kienet iggib maghha. Id-disa' aggravju tal-Bank hu pjuttost ripetizzjoni ta'dak li diga` ntqal fl-aggravji l-ohra fejn il-Bank qed jenfasizza l-punt li hu proprju hu stess li qed isofri minhabba l-

inadempjenza tar-rikorrenti fl-obbligu tal-hlas u ghaliex ir-rikorrenti ghadhom jghixu fil-fond minkejja l-liberazzjoni tieghu favur il-Bank. Isostni li donnu r-rikorrenti madankollu qed jippretendu li jigu ppremjati ta' dan kollu u jinhbew wara l-iskuza tal-izbilanc. Il-Bank ikompli bl-ghaxar aggravju fuq l-istess nota fejn jghid li hu xejn ghajr tort tar-rikorrenti li kellha ssir is-subbasta inkwistjoni u b'hekk tilfu l-fond. Wara kollox l-intenzjoni tal-Bank kienet li jithallas lilu dak dovut u mhux li jiehu l-fond. Ir-rikorrenti kienu jafu sew bil-konsegwenzi tal-inadempjenza taghha fl-obbligu tal-hlas, ukoll li l-fond kien jinbiegh b'subbasta bi prezz minimu ta' 60% tal-valur stabbilit mill-perit inkarigat mill-Qorti. Il-Bank jispjega l-hdax-il aggravju tieghu b'referenza ghall-proceduri ta' zgumbrament li ghamel kontra r-rikorrenti u jghid li dawn kienu konsegwenza naturali tal-azzjonijiet jew in-nuqqas taghhom da parti tar-rikorrenti. L-ahhar aggravju jerga' jtenni *piu o meno* dak li jinghad fid-disa' aggravju u l-aggravji l-ohra precedenti, jigifieri li huma tassew tosti r-rikorrenti li qeghdin jitolbu ghad-danni meta huma stess qeghdin jikkawzaw aktar danni kuljum lill-kredituri u ghalhekk it-talba taghhom ghal danni kellha tigi michuda.

43. Is-socjeta` MBT tghid li kif sewwa rriteniet l-ewwel Qorti, fid-decizjoni taghha fl-ismijiet **Rousk v. Sweden** il-Qorti Ewropea ma kkunsidratx l-istima ta' 80% tal-valur kienet leziva tal-Artikolu 1 tal-Ewwel

Protokoll tal-Konvenzjoni, izda qieset li l-mod li biha kienet giet enforzata dik l-istima kien leziv. Ghalhekk bl-ebda mod ma kienet iddecidiet li ghall-fini ta' proporzjonalita` il-valur li bih ghandha tinbiegh proprjeta` bis-subbasta ghandu jkun mhux inqas minn 80%, anzi qalet li fic-cirkostanzi l-bejgh b'dak il-prezz kien wiehed bilancjat. Ghalhekk ma setax ukoll jinghad li l-Qorti Ewropea ddecidiet li l-bejgh bil-prezz ta' 60% tal-valur jew inqas kien wiehed sproporzjonat. Kwindi kienet biss esptrapolazzjoni tal-ewwel Qorti li hadet it-80% tal-valur bhala *benchmark.* Dan kien guridikament infondat u sahansitra perikoluz ghaliex ukoll bil-*benchmark* ta' 60% il-kreditur qed ikollu jixtri hu stess il-proprjeta` bil-problemi kollha taghha.

44. L-intimati jispjegaw it-tieni aggravju taghhom jghidu li ghall-fini tal-vertenza odjerna ghandu jinqara wkoll il-*proviso* tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jghid li l-Istat ghand jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa fl-interess generali. Hawn l-Istat ghandu diskrezzjoni wiesgha u ma kellu jsir l-ebda ndhil sakemm ma jirrizultax li tali diskrezzjoni hi manifestament minghajr bazi ragonevoli. Dan ma kienx il-kaz fil-proceduri odjerni fejn sahansitra f'decizjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-30 ta' Lulju 2015 fl-ismijiet **Anthony sive Antoine Vassallo u Antonia Vassallo v. HSBC Bank Malta p.l.c** inghad li l-ghan wara s-subartikolu 319(5) tal-Kap. 12 kien proprju biex l-immobbli ma jinbieghux

bi prezz irrizorju jew ferm anqas minn dak tas-suq. Il-kreditur ukoll kien igorr ir-riskju ghaliex jekk l-immobbli ma tinbieghx bil-prezz mínimum, hu kien jibqa’ b’xiber imnieher. Fil-fehma taghhom, is-subartikolu inkwistjoni kien izomm bilanc gust bejn id-drittijiet u l-interessi tal-kreditur u dawk tad-debitur. Jissuggerixxu li l-istima tal-perit fil-proceduri tas-subbasta kienet gholja wisq, tant li ma kien deher l-ebda offerent iehor. Dan kien il-kaz fejn l-istima tkun wahda eccessiva. Wara kollox, il-valur reali talproprjeta` ma kinitx tistrieh fuq dik l-istima izda kien jigi dettat mill-ezitu tal-irkant. Hawn huma wkoll rilevanti l-principji tal-ekonomija fejn iddomanda baxxa hi riflessa fil-prezz. Issa fil-kaz odjern il-Bank fil-fatt kien xtara l-fond bi prezz oghla minn dak ta’ 60% tal-valur stabbilit mil-ligi, jigifieri bil-prezz ta’ 69.49%, u ghalhekk ma setax jigi applikat il-kaz ta’ **Mindek v. C**[13] fejn il-proprjeta` inbieghet ghall-prezz ta’ 33.33% tal-valur reali taghha. Ghalhekk id-dispozizzjoni tal-ligi inkwistjoni kienet tassigura li l-proprjeta` tinbiegh sabiex b’hekk il-kreditur jigbor flusu u d-debitur ma jitlifx aktar minn dak li kien xieraq ghall-proprjeta` tieghu. Hawn l-intimati jaghmlu referenza ghas-subartikolu 313(1) tal-Kap. 12 li jaghti d-dritt lid-debitur jew lil persuna ohra li tippubblika l-bejgh u jghidu li dan hu intiz sabiex jigi assigurat l-oghla bejgh. Ir-rikorrenti min-naha taghhom kienu naqsu milli jirreklamaw il-bejgh, izda l-ewwel Qorti ma haditx dan in konsiderazzjoni fl-ezami tal-bilanc bejn id-drittijiet tal-kreditur u dawk taddebitur. Naqset

[13] *Supra.*

ukoll milli tikkonsidra li l-procedura tas-subbasta setghet tigi attakkata ai termini tal-Artikoli 281 u 326 tal-Kap. 12, izda r-rikorrenti minflok ghazlu li jintavolaw il-proceduri eccezzjonali u specjali odjerni li ma kellhomx jigu wzati mir-rikorrenti sabiex itawwlu z-zmien ghall-hlas ta' dak li kien dovut. Ghalhekk ma kellux ikun, kif sar fil-kaz odjern, li huma jigu ppremjati ghan-nuqqasijiet taghhom. Meta jaslu sabiex jispjegaw it-tielet aggravju taghhom, l-intimati fir-rikors tal-appell taghhom jissottometti li l-kaz fl-ismijiet **Mindek v. Croatia** ma jistax japplika ghallkaz odjern ghaliex f'dan il-kaz il-proprjeta` tal-applikant kienet inbieghet ghal terz tal-valur reali taghha. Fid-decizjoni taghha fl-ismijiet **Rousk v. Sweden**, il-Qorti Ewropea kienet sostniet li l-bejgh tal-proprjeta` ghall-prezz ta' 80% tal-valur taghha fic-cirkostanzi kien wiehed accettabbli, izda mkien ma ntqal li l-percentagg ta' 60% jew ta' 70% kien leziv tad-drittijiet fondamentali kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll talKonvenzjoni. L-ewwel Qorti ma setghetx tinjora c-cirkostanzi tal-kaz odjern u timxi ma' dak li qalet il-Qorti Ewropea f'kazijiet b'cirkostanzi differenti fejn kienu wkoll applikabbli ligijiet ta' pajjizi ohra tant differenti minn taghna f'xena maqtugha minn taghna. Fid-decizjonijiet citati, il-Qorti Ewropea ma stabbilit l-ebda principju universali u d-decizjonijiet ittiehdu f'dawk ic-cirkostanzi partikolari tal-kaz. B'hekk isegwi li dawn limsemmija decizjonijiet kienu jikkostitwixxu stat biss *inter partes*.

45. Ir-rikorrenti jghidu li l-Bank donnu qed jinsisti li ga ladarba huma kienu waqghu lura fil-pagamenti allura huma jitilfu d-drittijiet fondamentali taghhom, izda jghidu li l-Bank m'ghandux jaghmel gwadann a skapitu taghhom. Fid-dawl tal-gurisprudenza citata mill-ewwel Qorti, huma jaccettaw li c-cirkostanzi ta' kull kaz huma differenti izda l-principji li johrog minn dawk is-sentenzi hu simili, jigifieri ghandu jkun hemm limiti ghall-prezz ta' liberazzjoni ta' proprjeta` f'subbasta u dak ta' 60% tal-valur kien baxx wisq. Irrilevanti hawn kienet il-morozita` taghhom.

46. Ghandu hawn jigi kkunsidrat sew dak li qalet l-ewwel Qorti minghajr ma wiehed jislet dak li hu rilevanti biss ghalih. L-ewwel Qorti fir-rigward tad-decizjoni tal-Qorti Ewropea fil-kaz fl-ismijiet **Mindek v. Croatia** tghid li _*inter alia*_ il-Qorti Ewropea kkonsidrat li l-proprjeta` tal-applikant inbieghet mill-kreditur tieghu ghal terz tal-valur reali u hawn ticcita parti minn dik id-decizjoni fejn sahansitra hu car li l-applikant f'dak il-kaz kien hallas id-debitu principali. Ghalhekk ma jistax jinghad li l-ewwel Qorti ma haditx in konsiderazzjoni dan il-fattur tal-ahhar izda dan ghamlitu filkuntest tal-bejgh tal-proprjeta` ghal terz mill-valur taghha. Minn hemm lewwel Qorti ghaddiet sabiex ikkunsidrat li l-Qorti Ewropea ma kinitx sabet lezjoni fil-kaz fl-ismijiet **Rousk v. Sweden** u citat dik il-parti tas-sentenza fejn il-Qorti Ewropea kkonsidrat li l-applikant ma kienx ipproduca provi specifici biex juri li l-valur stabbilit ma kienx korrett jew preciz u li qabel ma saret l-

offerta finali ta' 80% tal-prezz l-awtorita` tal-enforzar kienet skartat l-ewwel offerti li kienu saru ghaliex l-ahhar offerta kienet baxxa wisq. L-ewwel Qorti hawn ziedet l-enfazi taghha fuq il-kliem "*to 80% of the estimated market value*" u "*this must be considered to be within an acceptable margin, not raising an issue under Article 1 of Protocol No.1*". Ghalhekk ma jidhirx li l-ewwel Qorti ntilfet fil-fatti mhux rilevanti ghall-kaz odjern, anzi ghall-kuntrarju siltet punt importanti. Fl-ebda hin ma ddikjarat, kif qed jigi suggerit, li l-Qorti Ewropea stabbilit il-prezz minimu li ghandha tinbiegh proprjeta` f'subbasta fil-percentwali ta' 80% tal-valur. Din il-Qorti pero` ma taqbilx li jekk wiehed isegwi l-linja mehuda millQorti Ewropea fid-decizjoni **Rousk v. Sweden** jasal ghall-konkluzjoni li permezz ta dik id-decizjoni, gie stabbilit li 80% kien aktar xieraq u mhux leziv tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Fl-istess sentenza il-Qorti Ewropeja qalet li ;

> "108. The Court reiterates that Article 1 of Protocol No. 1 guarantees in substance the right to property. It contains three distinct rules which have been frequently repeated in the Court's case-law since being set out in the case of *Sporrong and Lönnroth v. Sweden* (judgment of 23 September 1982, § 61, Series A no. 52):
>
> > "... The first rule, which is of a general nature, enounces the principle of peaceful enjoyment of property; it is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the same paragraph. The third rule recognises that the States are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph.
>
> …. ….

> "113. Consequently, an interference with the peaceful enjoyment of possessions must strike a fair balance between the demands of the general interests of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear an individual and excessive burden (see, among other authorities, *Sporrong and Lönnroth*, cited above, §§ 69 and 73). In other words, there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, for instance, *James and Others*, cited above, p. 34, § 50)
>
> "114……..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 to 80% of the estimated market value. 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, this must be considered to be within an acceptable margin, not raising an issue under Article 1 of
>
> Protocol No. 1 "

47. Il-Qorti taqbel mal-konsiderazzjoni li ghamel il-Bank u cioe` jinsisti li ghandu jkun hemm bilanc fil-konfront ta' kull parti, Wara kollox, jekk il-Bank ghalaq ghajn u dam ma pproceda legalment, din kienet ghazla tieghu u llum bl-ebda mod ma jista' jigi permess xi ksur tad-drittijiet fondamentali tad-debitur minhabba dik l-ghazla. Dan anzi seta' ta aktar cans lir-rikorenti biex jirregolaw is-sitwazzjoni taghhom u jista' jinghad ukoll fir-rigward tal-agir da parti tar-rikorrenti debituri li allegatament tawlu z-zmien moghti lilhom ghall-hlas tad-debitu u sabiex jizgumbraw mill-fond. Fis-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Anthony Debono nomine v.**

Prim Ministru (28 ta' Gunju 1984) kien intqal addirittura li d-debitur fuq kollox seta' jevita' dawn il-proceduri kieku hallas dakli kien dovut!

48. M'hemmx dubbju li kif sewwa tghid l-ewwel Qorti, l-indhil fid-dritt fondamentali tar-rikorrenti li permezz tieghu saret l-esekuzzjoni tat-titolu ezekuttiv tal-kredituri fuq il-fond proprjeta` tar-rikorrenti debituri, u wkoll fejn tali fond ingab ghall-bejgh permezz tas-subbasta, sar skont il-ligi vigenti. Ukoll car hu l-fatt li l-iskop wara l-indhil hu wiehed legittimu, jigifieri sabiex l-Istat jassigura li hemm rimedju ghall-kreditur fleventwalita` li d-debitur jiddekadi mill-obbligu tal-hlas. Hawn il-Qorti ma ssibx li l-argumenti tal-intimati ghandhom iwassluha biex tghid illi d-drittijiet fundamentali taghhom bhala kredituri mhumiex sufficjentement salvagwardjati. F'dan l-isfond ghandu jigi applikat il-principju ta' proporzjonalita` ghaliex ghalkemm kif sewwa ghal darb'ohra tosserva l-ewwel Qorti d-debitur ma jithalliex mil-legislatur li jahrab mill-obbligi tieghu, dak il-legislatur ghandu l-obbligu li jassigura li l-istess thares id-drittijiet fondamentali tal-kreditur ukoll. Pero` ghalkemm din il-Qorti tqis li l-prezz minimu ghall-bejgh ta' immobbli permezz tal-procedura tassubbasta kif stabbilit mis-subartikolu 319(5) tal-Kap. 12 fil-percentwali ta' 60% mill-valur reali tal-immobbli mhux dejjem jiggarantixi kumpens xieraq lir-rikorrenti, fl-istess hin il-konsiderazzjoni ta' min joffri jistghu iwasslu diversi offerenti potenzjali milli joqoghdu lura u ma joffrux – dan

hafna drabi fil-prattika jwassal lill-kreditur li jixtri l-proprjeta` hu. L-intimati jressqu diversi argumenti ghaliex dan il-prezz hu wiehed gustifikat fil-konfront tal-kreditur. Il-Bank jghid li llum is-sitwazzjoni hi tali li l-kreditur qed ikollu jixtri l-immobbli hu stess bil-problemi kollha taghha, u b'hekk jithallas ta' lanqas parti mid-debitu. Huwa minnu li generalment dik l-immobbli tkun mghobbija b'debiti u difetti mahluqa mid-debitur stess ghalkemm il-Bank ma jkompliex jispjega u jghid kif dan hu hekk fil-kaz odjern. Huwa ukoll fatt li l-argumenti tar-rikorrenti jekk imgebbed oltre mizura, jistghu iwasslu ghal abbuzi da parti ta' debituri li kif stabbilit mis-sentenza appellata addirittura ippremjat lill-istess debituri. F'dan il-kaz ukoll, li hu zgur hu li d-debituri ghadhom jokkupaw il-fond u dan fih innifsu ibieghed offerenti potenzjali.

49. Ghal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti ssib li fil-kaz odjern tal-appellanti dwar proporzjonalita` u bilanc ta' drittijiet huma gustifikati u qieghda ghalhekk tilqaghhom. Ma hemmx allura ghalfejn il-Qorti tindaga ulterjorment dwar aggravji ohra u l-appell incidentali.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tiddisponi mill-appelli tal-intimati u tal-kjamati in kawza, billi tilqaghhom u ghalhekk tichad l-appell incidentali;

ghalhekk tirrevoka s-sentenza appellata u tichad it-talbiet tal-atturi appellati.

L-ispejjez kollha, inkluz tal-appelli u tal-ewwel istanza, jigu sopportati mill-istess atturi appellati.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Anthony Ellul Imhallef

Deputat Registratur
gr

Appendici A

Kopja tas-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Numru 46/2016, fl-ismijiet **Sebastiano Guccione et v. L-Avukat Generali et** deciza fit-2 ta' Novembru 2018 qeghdha tigi hawn annessa biex tifforma parti integrali minn din l-odjerna sentenza u qed tigi mmarkata bhala Appendici A.