QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa
Ħamsa u għoxrin (25) ta' Settembru 2020

Rikors Numru 23/2018 FDP

Fl-ismijiet

Jefpet Limited

Vs

L-Avukat Ġenerali, HSBC Bank Malta plc, Lombard Bank Malta plc u Management Support Services Limited għal kull interess li jista' jkollhom.

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 18 ta' Marzu 2018, li permezz tiegħu s-soċjeta' rikorrenti talbet is-segwenti:

> *Illi permezz ta' kuntratt pubblikat minn Nutar Pubbliku Malcolm Mangion fl-24 ta' Lulju 2008, ir-rikorrenti ottjeniet b'self kemm mingħand il-Bank intimat HSBC Bank Malta plc u kemm mingħand il-Bank intimat Lombard Bank Malta plc is-somma ta' €9,320,000 kull wieħed, liema self ingħata għall-iskop li jitħallas parti mill-prezz għax-xiri ta' l-utile dominium perpetuum tal-porzjoni diviża ta' art ta' daqs irregolari, inkluż l-arja tagħha u s-sotterran, inkluż ukoll id-dawra ta' mal-baħar, formanti parti mit-territorju magħruf bħala "Il-Gżira" sive*

"Il-Mitquba", fl-inħawi tal-"Promontorju", bil-beni u l-faċilitajiet li jinsabu fuqha, b'aċċess dirett għal fuq Triq Dawret it-Torri fil-lokalita' ta' Marsascala, Malta, kif aħjar deskritta l-istess proprjeta' immobbili fuq l-att preċitat.

Illi r-rikorrenti naqset milli tħallas lura s-self mogħti lilha mill-imsemmija żewġ Banek intimati, u kien għalhekk li l-istess rikorrenti ressqet għal diversi atti ta' kostituzzjoni ta' debitu ma' l-istess Banek.

Illi permezz ta' rikors imressaq fit-2 t'Awwissu 2012, il-Bank intimat HSBC Bank Malta plc talab il-ħruġ ta' mandat ta' qbid eżekuttiv ta' ħwejjeġ immobbli fil-konfront tal-proprjeta' immobbli akkwistata mir-rikorrenti in virtu' tal-kuntratt riċevut minn Nutar Pubbliku Malcolm Mangion fl-24 ta' Lulju 2008, kif ukoll talab il-bejgħ in subbasta ta' l-istess immobbli, u l-ħatra ta' espert biex jistma l-istess proprjeta'.

Illi l-Bank intimat Lombard Bank Malta plc intervjena bħala kreditur eżekutant ai termini ta' l-artikolu 346 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili permezz ta' nota mressqa fl-atti tal-bejgħ b'irkant ta' ħwejjeġ immobbli bin-numru 80/2012 fit-22 t'Awwissu 2012, filwaqt li l-intimata Management Support Services Limited għamlet l-istess permezz ta' nota mressqa fl-10 t'Ottubru 2012.

Illi l-proprjeta' immobbli tar-rikorrenti ġiet stmata mill-Perit Arkitett Anton Valentino, maħtur permezz ta' digriet mogħti mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-8 t'Awwissu 2012, bil-valur ta' €20,772,000, u r-relazzjoni ta' l-imsemmi espert tekniku ġiet debitament preżentata fit-8 t'Ottubru 2012.

Illi l-irkant ġudizzjarju baqa' qatt ma sar.

Illi riċentement pero', il-Bank intimat HSBC Bank Malta plc talab ir-riappuntament ta' l- irkant ġudizzjarju.

Illi għandu jkun paċifiku illi proċeduri eżekuttivi li jwasslu għall-bejgħ sforzat tal-beni ta' persuna, sija jekk dawk il-beni jkunu mobbli u sija jekk ikunu immobbli, huma proċeduri li jwasslu għal privazzjoni tad-dritt tal-proprjeta' u tat-tgawdija paċifika tal-possedimenti (ara per eżempju d-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet Kanala vs. Slovakia, ta' l-10 ta' Lulju 2007).

Illi r-rikorrenti taċċetta u tirrikonoxxi illi proċeduri li bihom jiġu eżegwiti titoli eżekuttivi skond il-liġijiet ċivili ta' l-Istat huma proċeduri li jsegwu u josservaw interess leġittimu u ġenerali, u għalhekk huma minnhom innifishom proċeduri legali u leġittimi.

Illi jibqa' madanakollu l-fatt illi tali proċeduri, biex ikunu kompletament in ottemperanza mar-rekwiżiti mposti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, għandhom ikun fihom is-salvagwardji kollha neċessarji sabiex jiġi assikurat li l-beni tal-parti debitriċi ma jiġux mibjugħa għal prezz li jkun inqas minn dak tas-suq, għaliex altrimenti il-privazzjoni tal-proprjeta' tad-debitur tkun qed issir mingħajr il-ħlas ta' kumpens adegwat, liema nuqqas ikun minnu nnifsu jikkostitwixxi leżjoni tad-dritt fundamentali tad-debitur, tutelat mid-disposizzjonijiet fuq ċitati.

Illi hija l-kontenzjoni tar-rikorrenti illi l-artikolu 319 u l-artikoli 332 sa 338, ilkoll tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, ma jirrispettawx u għalhekk m'humiex konformi ma' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ma' l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Dan huwa hekk għaliex l-artikolu 319 jippermetti li l-proprjeta' tad-debitur tinbiegħ b'irkant ġudizzjarju, u kwindi anke kontra l-volonta' tad-debitur, b'sittin fil-mija (60%) tal-valur tas-suq, kif stmat mill-espert li jkun nominat mill-qorti. Ir-rikorrenti tikkontendi illi ċ-ċifra ta' sittin fil-mija (60%) hija baxxa wisq.

Dan multo magis u a fortiori meta wieħed jieħu in konsiderazzjoni l-fatt li d-disposizzjonijiet tal-liġi fuq li l-akkwist bl-irkant b'sittin fil-mija (60%) tal-valur tas-suq isir anke mill-kredituri eżekutanti animo compensandi, u dan saħansitra fejn il-kreditu tal-parti eżekutriċi jkun jiżboq il-valur tal-proprjeta' irkantata. Dan ikollu bħala konsegwenza l-fatt li l-kreditur jakkwista proprjeta' b'inqas mill-valur tagħha fis-suq, u jkun baqgħalu bilanċi kontra d-debitur.

Illi l-ilmenti tar-rikorrenti jieħdu dimensjonijiet akbar meta wieħed iqis li l-proċedura ta' l-irkant ġudizzjarju skond il-Liġi tagħna hija proċedura li tiffavorixxi l-istituzzjonijiet ta' kreditu bħal ma huma l-Banek intimati, li allura qed jingħataw opportunitajiet tremendi biex jakkwistaw proprjetajiet b'valur ridott b'mod sinifikanti, minflok bil-valur tas-suq bil-għan li d-debitur, hekk imċaħħad minn ħwejjġu, almenu jibbenefika minn tnaqqis adegwat u ġust fil-konfront tad-debitu tiegħu.

Illi r-rikorrenti tilmenta wkoll illi skond l-artikoli 315 u 316 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, liema disposizzjonijiet jirregolaw il-mod kif jiġu stmati inter alia l-beni immobbli bi tħejjija għall-irkant ġudizzjarju, ukoll jilledu d-drittijiet fundamentali tagħha kif tutelati mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u dan għaliex iwasslu għal ċirkostanzi fejn il-valur ta' proprjeta' immobbli jiġi stabbilit skond il-fehma suġġettiva ta' persuna waħda, ankorke ndipendenti, u dan mingħajr ma jingħata xi forma ta' jedd lid-debitur biex jikkontesta dik l-istima jew jitlob stima addizzjonali,

kif il-liġi espressament tippermetti li jsir fil-kuntest ta' kawża.

Illi n-nuqqas leġislattiv li jipprovdi dan il-forma ta' jedd lid-debitur huwa nuqqas li jwassal biex iċaħħad lid-debitur mill-opportunita' li jottjeni l-aħjar kumpens għall-privazzjoni ġudizzjarja ta' ħwejġu, u għalhekk huma nkompatibbli kemm ma' l-artikolu 37 tal- Kostituzzjoni u ma' l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, kif ukoll huwa nkompatibbli ma' l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni.

Għaldaqstant fid-dawl tar-raġunijiet u mottivi kollha hawn fuq premessi kif ukoll fid-dawl ta' kull raġuni oħra li tista' tiġi sottomessa waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti umilment titlob lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha, previa kull dikjarazzjoni jew provvediment li jidhrulha opportuni:

(1) tiddikjara u tiddeċiedi li d-disposizzjonijiet ta' l-artikoli 315, 316, 319, u 332 sa 338 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, kif ukoll kull disposizzjoni oħra konsimili jew anċillarja, jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif tutelati mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

(2) tiddikjara u tiddeċiedi li n-nuqqas leġislattiv li jiġi provdut jedd lid-debitur eżekutat li jikkontesta l-istima magħmula mill-espert ġudizzjarju fil-kuntest ta' proċeduri ta' bejgħ b'irkant ġudizzjarju jikkostitwixxi leżjoni tad-dritt fondamentali tar-rikorrenti kif tutelat mill-artikolu 13 tal-Konvenzjoni.

(3) tagħti dawk l-ordnijiet, direttivi, dikjarazzjoni u rimedji kollha li lilha jkunu jidhrulha xierqa u opportuni sabiex id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti jiġu rispettati u sabiex tieqaf jew tiġi evitata kull vjolazzjoni ta' l-istess drittijiet, kif ukoll sabiex jingħata kumpens xieraq u adegwat għall-istess leżjonijiet.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati, li huma lkoll minn issa nġunti in subizzjoni.

B'riserva għal kull jedd t'azzjoni vestit fir-rikorrenti in tutela tad-drittijiet tagħha, inkluż li titlob is-sospensjoni tal-proċeduri ta' rkant ġudizzjarju formanti l-meritu ta' din il-proċedura.

2. Rat illi fis-26 ta' Marzu 2018 l-**Avukat Ġenerali** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. Illi qabel xejn l-esponent iħoss li t-tilwima kostituzzjonali mqanqla mill-kumpannija rikorrenti hija għal kollox bikrija minħabba l-fatt li sa issa l-irkant ġudizzjarju għadu ma seħħx u għalhekk hija għadha ma tilfitx il-ġid immobbli tagħha. Barra minn hekk, il-kumpannija

rikorrenti mhijiex ġustifikata li tilmenta mil-limitu minimu ta' 60% imsemmi fl-artikolu 319(5) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, għaliex hija ma tistax tbassar minn issa kemm sejjer jinbiegħ ġidha jekk kemm-il darba jissokta l-irkant ġudizzjarju. Għal dak li jiswa jista' jkun il-każ, li min jieħu sehem fl-irkant ġudizzjarju joffri mhux biss aktar minn 60% tal-valur stmat mill-perit imqabbad mill-Qorti iżda saħanistra joffri aktar minn 100%. Mhuwiex xieraq għalhekk li l-ilment tal-kumpannija rikorrenti jiġi mistħarreġ fl-astratt jew b'mod akkademiku;

2. *Illi bla ħsara għall-premess safejn l-ilment tal-kumpannija rikorrenti jolqot l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan huwa għal kollox improponibbli għaliex skont l-artikolu 37(2)(f) u (j) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà, li sseħħ fil-kuntest ta' eżekuzzjoni ta' kuntratt u/jew ordni tal-Qorti;*

3. *Illi b'żieda ma' dan, l-artikoli 315, 316, 319 u 332 sa 338 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta jinsabu mħarsa wkoll bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi / jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)*...". Mhemmx dubju li l-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta ilu fis-seħħ fil-liġi Maltija ferm qabel is-sena 1962 u għalhekk mhux milqut bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;*

4. *Illi f'kull każ, ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jista' jiġi misjub hawnhekk, minħabba li fiċ-ċirkostanzi fattwali ta' dan il-każ il-Gvern ta' Malta ma ħa l-ebda proprjetà b'mod obbligatorja jew imġiegħel mingħand il-kumpannija rikorrenti;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak fuq imsemmi, safejn l-ilment tal-kumpannija rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, dan ukoll mhuwiex mistħoqq. Il-provvedimenti legali mniżżla fl-artikoli 315, 316, 319 u 332 sa 338 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta huma miżuri leġittimi meħuda fl-interess pubbliku sabiex jiġi żgurat li kredituri li jiksbu titolu eżekuttivi jkunu jistgħu jiġbru dak li huwa dovut lilhom. Barra minn hekk, l-artikoli msemmija jżommu bilanċ ġust u xieraq bejn il-jeddijiet tal-kredituri u l-jeddijiet tad-debituri;*

6. *Illi fl-ispeċifiku l-esponent ma jara xejn ħażin u illegali fl-artikolu 315 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta li jiddisponi li għandu jkun*

hemm stima qabel iseħħ il-bejgħ fl-irkant tal-ġid immobbli. Il-ħtieġa tal-istima tgħin kemm lill-kreditur u kif ukoll lid-debitur għax tagħti indikazzjoni ta' kemm jista' jiswa l-ġid li jrid jinbiegħ;

7. *Illi l-esponent lanqas ma jara xi ħaġa żbaljata fl-artikolu 316 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta li jitkellem dwar kif għandha ssir l-istima tad-deheb, fidda, ġawhar jew ħaġar fin. Anzi l-esponent ma jifhimx kif dan l-artikolu b'xi mod qiegħed jippreġudika lill-kumpannija rikorrenti;*

8. *Illi fil-kuntest tal-artikoli 315 u 316 il-kumpannija rikorrenti mhijiex siewja meta tagħti x'tifhem li bil-liġi hija ma tistax tqabbad perit tagħha biex jagħti stima tal-ġid immobbli. L-artikolu 307(1) jagħti d-dritt lid-debitur biex iressaq stima separata fi żmien għoxrin jum minn meta jirċievi d-digriet li bih jinħareġ il-mandat ta' qbid tal-ħwejjeġ immobbli. Huwa biss meta l-kreditur jopponi għall-istima preżentata mid-debitur skont l-artikolu 307(2), li mbagħad il-qorti skont l-artikolu 307(3) tiddeċiedi jekk għandhiex taħtar espert ġdid jew le;*

9. *Illi għalkemm huwa minnu li skont dan l-artikolu 315, il-Qorti trid taċċetta l-istima tal-perit imqabbad minnha, madankollu mhux minnu dak li tgħid il-kumpannija rikorrenti li hija m'għandhiex rimedju jekk l-istima ma tkunx waħda tajba. Tassew skont l-artikolu 308(4) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, parti interessata tista' dejjem tressaq rikors quddiem il-Qorti sabiex jiġi msewwi kull żball li jkun ittieħed fid-deskrizzjoni jew valutazzjoni tal-istima. Barra minn hekk, id-debitur jista' wkoll skont l-artikolu 326 jitlob lil Qorti sabiex twaqqaf l-irkant, naturalment fuq raġuni tajba. Bil-ħniena hemm għalfejn jingħad, jekk l-istima tal-espert tkun saret b'fidi ħażina allura din ukoll tista' tiġi mwarrba mill-Qorti;*

10. *Illi fuq kollox fil-każ tallum, il-kumpannija rikorrenti mkien ma qalet fir-rikors tagħha li hija ġiet ippreġudikata b'xi stima ħażina jew b'xi stima baxxa. Għalhekk l-ilment tal-kumpannija rikorrenti kontra l-artikoli 315 u 316 mhux mistħoqq mil-lenti tal-jedd tal-proprjetà;*

11. *Illi l-kumpannija rikorrenti lanqas m'għandha raġun tilmenta dwar l-artikolu 319 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-limitu minimu ta' 60% imsemmi fl-artikolu 319(5) qiegħed hemm fl-interess tad-debitur stess sabiex jiġi żgurat li l-ġid immobbli ma jinbiegħx bix-xejn. Minn naħa l-oħra pero' d-debitur ma jistax jippretendi li l-bejgħ tal-ġid immobbli jrid bilfors jitlaq għall-prezz indikat fl-istima tal-perit. Dan għaliex jekk ma jkun hemm ħadd li joffri l-prezz sħiħ indikat fl-istima tal-perit, dan ikun ifisser li l-valur reali tal-ġid immobbli fuq is-suq ikun inqas minn dak li jkun ħaseb il-perit. Wara kollox il-valur reali*

tal-ġid immobbli jiġi dettat mill-eżitu tal-irkant u mhux mill-istima tal-Perit;

12. *Illi għalhekk huwa sewwasew importanti li d-debitur jirreklama tajjeb l-irkant ġudizzjarju ħalli b'hekk jattira aktar nies u jkabbar aktar il-possibilitajiet tiegħu li ġidu jinbiegħ bi prezz għoli. Aktar mill-valur tal-istima, huwa dan l-element ta' pubbliċità (previst fil-liġi stess), illi huwa l-aqwa mezz għad-debitur biex iġib prezz tajjeb u "tas-suq" għall-ġid immobbli tiegħu;*

13. *Illi żgur u mhux forsi ma jistax ikollok sitwazzjoni li l-ġid immobbli jibqa' ma jinbiegħ qatt u jinżamm fuq l-ixkaffa sakemm jitfaċċa wieħed li joffri l-prezz li jkun stima l-perit (li wara kollox, tista' tinstab illi hija għolja iżjed mill-valur li lest li joffri s-suq). Li kieku jiġri li wieħed jibqa' jistenna offerent li jilħaq l-istima tal-perit, jiġu ppreġudikati l-jeddijiet tal-kreditur li wkoll għandu drittijiet daqs il-debitur. F'tali ċirkostanzi l-limitu minimu ta' 60% imsemmi fl-artikolu 319(5) iżomm bilanċ ġust u ekwu bejn il-jeddijiet tal-kreditur li jiġbor flusu mingħand id-debitur u minn naħa l-oħra il-jeddijiet tad-debitur li jiżgura li huwa ma jitlifx aktar milli jmiss mill-valur tal-assi tiegħu maħsuba biex jagħmlu tajjeb għal djunu;*

14. *Illi fuq kollox il-fatt li ġid immobbli jitlaq għall-valur ta' 60% tal-istima tal-perit jista' wkoll ikun ta' benefiċċju għad-debitur stess jekk kemm-il darba dan ikun interessat jeżerċita l-jedd ta' fidwa msemmi fl-artikolu 355 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan għaliex biex jikseb ġidu lura d-debitur ma jkollux għalfejn iħallas 100% iżda 60%;*

15. *Illi fl-aħħarnett il-kumpannija rikorrenti lanqas ma tagħmel sew illi tattakka d-dispożizzjonijiet tal-artikoli 332 sa 338 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta dwar il-kunċett tal-offerta animo compensandi. Lil hemm mill-fatt li l-kumpannija rikorrenti ma fissritx kif kull wieħed minn dawn l-artikoli qiegħed ikasbrilha l-jeddijiet kostituzzjonali/ konvenzjonali tagħha, l-esponent qajla jista' jifhem għaliex kreditur m'għandux jitħalla jixħet offerta akkont tal-kreditu dovut lilu;*

16. *Illi ma jagħmilx sens li l-kreditur jiddepożita flejjes fl-atti tal-irkant jekk huwa jkollu kreditu likwidat li jkun ġej minn sentenza, titolu eżekuttiv, kuntratt jew obbligazzjoni bil-miktub oħra. ikun piż żejjed fuq il-kreditur li jiddepożita flejjes fl-atti tal-irkant meta huwa jkun għadu ma ġabarx il-kreditu tiegħu. Hekk ukoll ma hemm xejn ħażin li l-kreditur jitlob l-approvazzjoni tal-Qorti li jpaċi l-kreditu tiegħu mal-valur tal-bejgħ tal-ġid immobbli fl-irkant;*

17. *Illi wara kollox jekk ikun hemm xi ħaġa ħażina fl-offerta li tkun saret animo compensandi, dak li jkun għandu dejjem il-fakoltà skont l-*

artikolu 335 li joġġezzjona għal dik l-offerta wara li jkun sar il-bejgħ;

18. *Illi dejjem f'dan l-ambitu, ma hemm xejn ħażin fil-fatt li kreditur jista' jixtri l-ġid b'valur ta' 60% tal-istima magħmula mill-perit. Jekk isir hekk, dan ikun għaliex il-valur fuq is-suq tal-ġid immobbli mpoġġi f'irkant ikun ta' 40% inqas mill-ammont li jkun stima l-perit. Huwa bil-wisq loġiku li jekk offerenti ma joffrux daqs jew iktar mill-ammont stmat mill-perit, dan ikun sinjal li l-ġid immobbli ma jkunx jiswa daqskemm ikun stima l-perit. F'qagħda bħal din, il-prezz tal-offerta animo compensandi tal-kreditur ma tistax tiġi miżjuda għal valur li jkun ogħla minn dak li jkun ġie stabbilit fl-irkant;*

19. *Illi għalhekk tħares minn fejn tħares lejh l-ilment tal-kumpannija rikorrenti dwar il-jedd għat-tgawdija ta' ħwejjiġha jfalli kemm mill-perspettiva tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, kif ukoll mill-perspettiva tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

20. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu li ntqal qabel, il-kumpannija rikorrenti lanqas ma hi siewja meta targumenta li hija m'għandhiex rimedju effettiv taħt il-liġi domestika bi ksur tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-proċedura ta' subbasta tista' tiġi attakata skont il-proċeduri indikati fl-artikolu 281 u 326 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Barra minn hekk, subbasta bħala att eżekuttiv jista' dejjem jiġi attakkat bil-forma normali tal-proċess kontenzjuż ordinarju, permezz ta' rikors maħluf;*

21. *Illi jekk dawn ir-rimedji m'humiex biżżejjed, il-kumpannija rikorrenti dejjem tista' ddur fuq l-azzjoni kostituzzjonali. L-artikolu 13 tal-Konvenzjoni ma jeżiġix xi proċedura partikolari dwar kif għandu jingħata r-rimedju. L-importanti huwa li jingħata rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali. Jiġifieri r-rimedju kostituzzjonali nnifsu jista' jitqies ukoll bħala rimedju effettiv fl-ambitu tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni;*

22. *Illi tabilħaqq bit-tressiq ta' dawn il-proċeduri kostituzzjonali l-kumpannija rikorrenti stess qiegħda tagħraf li s-sistema Maltija tipprovdi għal rimedju domestiku li huwa effettiv. Għalhekk safejn il-kumpannija rikorrenti qiegħda tilmenta minn ksur tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dan huwa manifestament infondat jekk mhux ukoll fieragħ għalfejn dawn il-proċeduri stess u din l-Onorabbli Qorti bħala awtorità nazzjonali għandhom is-setgħa li jagħtu rimedju effettiv lill-kumpannija rikorrenti, jekk kemm-il darba hija sseħħilha turi tassew ġiet imfixkla fil-jeddijiet fundamentali tagħha kif imħarsa taħt il-Konvenzjoni Ewropea*

Għaldaqstant din l-Onorabbli Qorti hija umilment mitluba tiċħad it-talbiet kollha tal-kumpannija rikorrenti u tiddikjara li hija ma ġarrbet l-ebda ksur tal-jeddijiet kostituzzjonali/konvenzjonali tagħha, bl-ispejjeż jitħallsu mill-istess kumpannija rikorremti

3. Rat illi fis-27 ta' Marzu 2018 il-Bank intimat **HSBC Bank Malta plc** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1.0 <u>Preliminari</u>

Din hija kawża ta' xeħta Kostituzzjonali, illi biha s-soċjeta' rikorrenti Jefpet Limited qed issostni illi l-proċedura ta' subbasta ta' mmobbli kif stabbilita fil-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta) tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, senjatament id-dritt ta' proprjeta' (kif tutelat mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni) u d-dritt għal "rimedju effettiv" (kif tutelat mill-Artiklu 13 tal-Konvenzjoni).

Għandu jingħad qabel xejn illi, kif jidher ċar mill-okkju tal-kawża, il-Bank esponenti ddaħħal f'din il-vertenza biss "għal kull interess li jista' jkollu". Tassew, il-Bank ma jistax jitqies illi jaħti għal allegati nuqqasijiet fil-liġi tas-subbasta, kif lanqas jista' jirrispondi għal ilment illi l-istat mhux qed jagħti "rimedju effettiv". Jidher illi l-Bank jiċċentra biss minħabba l-fatt illi dak li xpruna lil Jefpet Limited biex tiftaħ dawn il-proċeduri kienet talba għal-riappuntament ta' subbasta li biha l-Bank HSBC qed jipprova jiġbor dejn ta' 'l fuq minn ħmistax-il miljun ewro illi għandu jieħu mingħand ir-rikorrenti Jefpet Limited. Jixraq għalhekk li jingħata l-isfond fattwali għal din il-kwestjoni.

2.0 <u>Fatti tal-każ</u>

Kif tistqarr l-istess rikorrenti, b'kuntratt tal-24 ta' Lulju, 2008, Jefpet Limited kienet ingħatat mill-Bank HSBC faċilitajiet ta' self fis-somma ta' € 9,320,000 għal xiri ta' firxa ta' art f'Wied il-Għajn (fejn hemm dak li fadal mill-Jerma Hotel). Somma ugwali kienet mislufa lil Jefpet Limited minn Lombard Bank plc, li wkoll huwa intimat f'din il-kawża.

Ir-rikorrenti naqset li tonora l-obbligi kuntrattwali tagħha mal-Bank u, bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tad-19 ta' Jannar, 2010, Jefpet Limited ikkostitwiet ruħha debitriċi ċerta u likwida tal-Bank esponenti fis-somma ta' disa' miljuni, tmien mija u tnejn u disgħin elf u sbatax-il euro u sebgħa u sittin ċenteżmu (€ 9,892,017.67), liema kuntratt il-Bank irrenda eżekuttiv bis-saħħa ta' ittra uffiċjali tal-5 ta' April, 2011. B'kuntratt

pubbliku ieħor tat-30 ta' April, 2014, Jefpet ikkostitwiet ruħha bħala debitriċi ċerta u likwida tal-Bank fis-somma ta' tlettax-il miljun, disgħa mija u wieħed u disgħin elf, u mija u erbgħa u sebgħin euro u dsatax-il ċenteżmu (€ 13,991,174.19);

Fil-frattemp, il-Bank esponenti, bit-tama illi jirnexxilu jiġbor lura l-ammonti plurimiljunarji dovuti lilu, kien nieda proċeduri tas-subbasta b'rikors tat-2 t'Awwissu, 2012. Dawn il-proċeduri pero' jinsabu sallum pendenti (Subbasta numru 80/2012) fost l-oħrajn minħabba attentati mtennija tal-istess soċjeta' rikorrenti li tisfratta l-imsemmija proċeduri permezz ta' sensiela ta' rikorsi fl-atti tal-istess subbasta. Jefpet Limited kienet ukoll intavolat rikors maħluf (Numru 78/2014 fl-ismijiet Jefpet vs HSBC Bank Malta plc u Lombard Bank Malta plc u Management Support Services Limited għal kull interess li jista' jkollhom) li bih allegat nuqqasijiet fis-subbasta pendenti. Din il-kawża inqatgħet kontra Jefpet Limited nhar l-20 ta' Mejju, 2015 imma minnha Jefpet Limited ressqet appell li għadu ma ġiex appuntat;

Minn naħa tiegħu, il-Bank esponenti ipprova jinnegozja ma' terz sabiex jassenja d-dejn tiegħu kontra Jefpet Limited, imma anke hawn ir-rikorrenti ppruvat tfixkel dan in-negozju b'mandat t'inibizzjoni mressaq aktar kmieni din is-sena (Rikors Numru 77/18 JRM) li ġie miċħud minn din il-Qorti kif diversament presjeduta f'deċiżjoni tat-22 ta' Frar, 2018;

Iffaċċjat minn din l-attitudni, nhar is-26 ta' Jannar, 2018 il-Bank esponenti ressaq rikors għar-riappuntament tas-subbasta kontra Jefpet Limited. Dan pero' wassal, kif ormai il-Bank dara jistenna, għal aktar proċeduri maħsuba biex ifixklu lill-Bank milli jeżerċita d-drittijiet tiegħu ta' kreditur. Kemm hu hekk, minbarra l-proċeduri Kostituzzjonali preżenti, Jefpet Limited intavolat

- *mandat t'inibizzjoni ieħor biex iżżomm lill-Bank milli jittrasferixxi l-kreditu tiegħu (415/2018 LSO) appuntat għas-seduta tas-27 ta' Marzu, 2018;*
- *rikors maħluf fejn Jefpet Limited qed tinsisti bl-allegazzjoni tagħha li l-Bank esponenti kiser jew se jikser l-obbligi ta' segretezza professjonali (171/2018 MH) appuntat għas-seduta tat-30 t'April, 2018*
- *rikors maħluf li fih Jefpet Limited qed tallega xi nuqqasijiet fil-kalkoli t'imgħaxijiet dovuti (173/2018 AF) appuntat għas-seduta tad-9 ta' Mejju, 2018*

Il-Bank isostni illi din il-kawża Kostituzzjonali trid tinftiehem fid-dawl ta' dan l-'akkaniment" minn naħa ta' Jefpet Limited, u jtenni illi l-

preokkupazzjonijiet ta' Jefpet Limited mhumiex ġenwini iżda parti minn tattika ta' dilungar f'attentat li Jefpet Limited tevita obbligi assunti minnha preċedentement.

Illi jista' jingħad li Jefpet Limited hija wkoll teknikament u fattwalment insolventi u ilha ma tipprezenta l-accounts tagħha għal bosta snin.

3.0 Sottomissjonijiet legali

Illi, mogħti l-isfond fattwali li wassal għal din il-kawża, il-Bank jissottometti illi t-talbiet tar-rikorrenti Jefpet Limited huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u jistħoqqilhom illi jiġu miċħuda bl-ispejjeż, għar-raġunijiet li se jitressqu aktar il-quddiem.

3.1 Bank mhux leġittimu kontradittur

Kif intqal, il-Bank esponenti ddaħħal biss "għal kull interess li jista' jkollu". Naturalment, la darba dawn il-proċeduri huma marbuta ma' subbasta mnedija mill-Bank esponenti, dan l-interess jissussisti. Madanakollu, ix-xeħta tal-ilmenti tar-rikorrenti huma tali li l-Bank ma jistax jirrispondi għalihom hu. Huwa ċar kemm mill-premessi u kemm mit-talbiet illi t-tilwima Kostituzzjonali hija marbuta sfiq mal-artikli tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, mal-applikazzjoni tal-istess artikli waqt il-proċeduri ta' subbasta u ma' allegat nuqqas tal-istat li joffri "rimedju effettiv" lid-debitur f'subbasta. Għal ebda wieħed minn dawn l-ilmenti ma jista' joffiri rimedju l-Bank esponenti.

Għalhekk, il-Bank jesponi bir-rispett illi għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, u m'għandux ibati spejjeż tal-proċeduri.

3.2 Intempestivita'

Din il-proċedura kostituzzjonali mressqa mis-soċjeta' rikorrenti hija għal kollox intempestiva minħabba l-fatt li sa issa l-irkant ġudizzjarju għadu ma seħħx u għalhekk hija għada ma tilfitx il-proprjeta' immobbli tagħha. Barra minn hekk, huwa wkoll intempestiv l-ilment tal-kumpannija rikorrenti dwar il-limitu minimu ta' 60% imsemmi fl-artikolu 319(5) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan għaliex hija ċertament ma tistax tbassar minn issa kemm sejjer jinbiegħ ġidha jekk kemm-il darba jissokta l-irkant ġudizzjarju. Jista' jkun li, wara kollox, min eventwalment jieħu sehem fis-subbasta joffri mhux biss aktar minn 60% tal-valur stmat mill-perit imqabbad mill-Qorti iżda saħanistra joffri aktar minn 100%.

Mhuwiex xieraq għalhekk li l-ilment tal-kumpannija mistħarreġ fl-astratt jew b'mod akkademiku;

3.3 L-ilment huwa mproponibbli safejn immirat lejn l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tal-kumpannija rikorrenti jolqot l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan huwa għal kollox improponibbli għaliex skont l-artikolu 37(z)(f) u (j) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà, li sseħħ fil-kuntest ta' eżekuzzjoni ta' kuntratt u/jew ordni tal-Qorti:

Illi b'żieda ma' dan, l-artikoli 315, 316, 319 u 332 sa 338 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta jinsabu mħarsa wkoll bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta'Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew sseħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)..." M'hemmx dubju li l-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta ilu fis-seħħ fil-liġi Maltija ferm qabel is-sena 1962 u għalhekk l-artikli li jinsabu fih ma jistgħux jiġu attakkati bis-saħħa tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni;

3.4 <u>Fil-mertu, ma kien hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew tal-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni</u>

Illi f'kull każ, ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jista' jiġi misjub hawnhekk, minħabba li fiċ-ċirkostanzi fattwali ta' dan il-każ il-Gvern ta' Malta ma ħa l-ebda proprjetà b'mod obbligatorju jew imġiegħel mingħand il-kumpannija rikorrenti u lanqas hemm intenzjoni li l-Gvern "jieħu din il- proprjeta'". Kemm hu hekk, il-Bank isibha diffiċli jifhem kif, il-kuntest ta' subbasta ġudizzjarja maħsuba biex kreditu jitħallas dak li huwa dovut lilu, jista' jitqies jew jissejjaħ teħid forzat ta' proprjeta' mill-istat;

Illi mingħajr preġudizzju għal dak fuq imsemmi, safejn l-ilment tal-kumpannija rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll Ewropea, dan ukoll mhuwiex mistħoqq. Il-provvedimenti legali mniżżla fl-artikoli 315, 316, 319 u 332 sa 338 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta li minnhom qed tilmenta s-soċjeta' rikorrenti huma miżuri leġittimi meħuda fl-interess pubbliku sabiex jiġi żgurat li kredituri li jiksbu titolu

eżekuttivi jkunu jiġbru dak li huwa dovut lilhom. Barra minn hekk, l-artikoli msemmija jżommu bilanċ ġust u xieraq bejn il-jeddijiet tal-kredituri u l-jeddijiet tad-debituri;

Tajjeb pero' illi ssir referenza għall-artikli speċifiċi msemmija mis-soċjeta' rikorrenti. U, b'rabta ma' dan, il-Bank esponenti jinnota qabel xejn illi r-rikorrenti qed tilmenta mill-artikolu 316 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta li jitkellem dwar kif għandha ssir l-istima tad-deheb, fidda, ġawhar jew ħaġar fin u li kjarament ma għandu ebda relevanza għall-każ in diżamina;

Illi l-artiklu 315 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi li għandu jkun hemm stima qabel iseħħ il-bejgħ fl-irkant tal-ġid immobbli. Huwa sottomess illi ma hemm xejn ta' ħsara għad-debitur f'dan l-aspett tal-proċedura. Il-ħtieġa tal-istima tgħin kemm lill-kreditur u kif ukoll lid-debitur għax tagħti indikazzjoni - imħejjija minn professjonista indipendenti - ta' kemm jista' jiswa l-ġid li jrid jinbiegħ;

Illi fil-kuntest tal-artikoli 315 u 316 il-kumpannija rikorrenti hija żbaljata meta ssostni illi bil-ligi hija ma tistax tqabbad perit tagħha biex jagħti stima tal-ġid immobbli. L-artikolu 307 (1) jagħti d-dritt lid-debitur biex iressaq stima separata fi żmien għoxrin jum minn meta jirċievi d-dikriet li bih jinħareġ il-mandat ta' qbid tal-ħwejjeġ immobbli. Huwa biss meta l-kreditur jopponi għall-istima preżentata mid-debitur skont l-artikolu 307(2), li mbagħad il-qorti skont l-artikolu 307(3) tiddeċiedi jekk għandhiex taħtar espert ġdid jew le.

F'dan il-każ Jefpet Ltd ma pprevalixxietx ruħha minn din il-fakulta' u għalhekk hija prekluża milli tqajjem din il-kwistjoni f'kawża kostituzzjonali meta ma wżatx ir-rimedji provduti lilha mil-liġi.

Illi għalkemm huwa minnu li skont dan l-artikolu 315, il-Qorti trid taċċetta l-istima tal-perit imqabbad minnha, madankollu mhux minnu dak li tgħid il-kumpannija rikorrenti li hija m'għandhiex rimedju jekk l-istima ma tkunx waħda tajba. Kemm hu hekk, skont l-artikolu 308(4) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, parti interessata tista' dejjem tressaq rikors quddiem il-Qorti sabiex jiġi msewwi kull żball li jkun ittieħed fid-deskrizzjoni jew valutazzjoni tal-istima. Barra minn hekk, id-debitur jista' wkoll skont l-artikolu 326 jitlob lil Qorti sabiex twaqqaf l-irkant, naturalment fuq raġuni tajba;

Illi fuq kollox fil-każ ta' llum, il-kumpannija rikorrenti mkien ma qalet fir-rikors tagħha li hija ġiet ippreġudikata b'xi stima ħażina jew b'xi stima baxxa. Għalhekk l-ilment tal-kumpannija rikorrenti kontra l-artikoli 315 u 316 mhux mistħoqq mil-lenti tal-jedd tal-proprjetà;

Illi l-kumpannija rikorrenti lanqas m'għandha raġun tilmenta dwar l-artikolu 319 tal-Kap 12, tal-Liġijiet ta' Malta. Il-limitu minimu ta' 60% imsemmi fl-artikolu 319(5) qiegħed hemm fl-interess tad-debitur stess sabiex jiġi żgurat li l-ġid immobbli ma jinbiegħx bix-xejn. Min-naħa l-oħra pero' d-debitur ma jistax jippretendi li l-bejgħ tal-ġid immobbli jrid bilfors isir għall-prezz indikat fl-istima tal-perit. F'dan ir-rigward, il-Bank esponenti jinnota illi, siewja kemm hi siewja l-opinjoni tal-perit imqabbad mill-Qorti (jew, jekk niġu għal dan, kwalunkwe' perit ex parte) dak li jiddetermina x'inhu l-"valur tas-suq" huwa jekk hemmx min huwa lest illi joffri dak il-prezz għall-immobbli mibjugħ bis-subbasta. Jekk ma jkun hemm ħadd li joffri l-prezz sħiħ indikat fl-istima tal-perit, dan ikun ifisser li l-valur reali tal-ġid immobbli fuq is-suq ikun inqas minn dak li jkun ħaseb il-perit.

Bir-rispett, l-aqwa protezzjoni għal jeddijiet tad-debitur (kif ukoll tal-kreditur stess) mhuwiex il-parir tal-perit tal-Qorti, iżda l-element tal-pubbliċita' illi taħseb għalih il-liġi stess u li hija, fil-prattika, mgħejjuna wkoll mill-amministrazzjoni tal-Qorti. Aktar ma tkun reklamata tajjeb is-subbasta - inkluż mid-debitur stess - aktar hemm ċans illi jinqalgħu nies interessati illi jagħmlu l-offerta tagħhom għall-proprjeta', b'dan illi l-proprjeta' jkollha probabbilita' akbar illi tinbiegħ għal prezz li jkun favorevoli. Dan il-prezz, kif ġia' aċċennat, jista' saħansitra jkun ogħla minn dak prospettat mill-perit tal-Qorti;

Illi minn naħa l-oħra, żgur ma jistax ikollok sitwazzjoni li l-proprjeta' tibqa' ma tinbiegħ qatt u jitfaċċa wieħed li joffri l-prezz li jkun stima l-perit. Hawnhekk ma jridx jintesa illi kif id-debitur ċertament għandu d-drittijiet tiegħu, tant ieħor ma jridux jintesew il-jeddijiet tal-kreditur, f'dan il-każ il-Bank esponenti. Fl-aħħar mill-aħħar, bis-subbasta, il-Bank mhux qed ifittex illi jispekula fil-proprjeta' jew li jirbaħ xi premju minn fuq dahar id-debitur, iżda sempliċiment li jitħallas dak li hu dovut lilu skont kuntratti illi Jefpet Limited daħlet għalihom b'għajnejha miftuħa u għax riedet hi. Huwa tassew ironiku illi Jefpet Limited ma jidhirx illi kellha riservi fuq il-liġi meta offriet il-proprjeta' tagħha bħala garanzija għas-self multimiljunarju illi hija ħadet, iżda issa li trid tħallas lura djunha, fis-siegħa u l-ħin jidhrilha illi s-sistema legali u ġudizzjarja tilledi l-jeddijiet tad-debitur;

B'rabta ma' dan, il-Bank esponenti itenni illi l-limitu minimu ta' 60% imsemmi fl-artikolu 319(5) iżomm bilanċ ġust u ekwu bejn il-jeddijiet tal-kreditur li jiġbor flusu mingħand id-debitur u min-naħa l-oħra l-jeddijiet tad-debitur li jiżgura li huwa ma jitlifx aktar milli jmiss mill-valur tal-assi tiegħu maħsuba biex jagħmlu tajjeb għall-obbligi illi jkun assuma;

Illi fuq kollox li ġid immobbli jista' jitlaq għall-valur ta' 60% tal-istima tal-perit jista' wkoll ikun ta' benefiċċju għad-debitur stess jekk kemm-il

darba dan ikun interessat jeżerċita l-jedd ta' fidwa msemmi fl-artikolu 355 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan għaliex biex jikseb ġidu lura d-debitur ma jkollux għalfejn iħallas 100% iżda 60%;

Illi fl-aħħarnett il-kumpannija rikorrenti lanqas hija ġustifikata illi tattakka d-dispożizzjonijiet tal-artikoli 332 sa 338 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta dwar il-kunċett tal-offerta animo compensandi. Lil 'hemm mill-fatt li l-kumpannija rikorrenti ma fissritx kif kull wieħed minn dawn l-artikoli qiegħed ikasbrilha l-jeddijiet kostituzzjonali / konvenzjonali tagħha, l-esponent qajla jista' jifhem għaliex kreditur m'għandux jitħalla jixħet offerta akkont u bi tpaċija tal-kreditu dovut lilu;

Illi ma jagħmilx sens li l-kreditur jiddepożita flejjes fl-atti tal-irkant jekk huwa jkollu kreditu likwidat li jkun ġej minn sentenza, titolu eżekuttiv, kuntratt jew obbligazzjoni bil-miktub oħra. Ikun piż żejjed fuq il-kreditur li jiddepożita flejjes fl-atti tal-irkant meta huwa jkun għadu ma ġabarx il-kreditu tiegħu. Hekk ukoll ma hemm xejn ħażin li l-kreditur jitlob l-approvazzjoni tal-Qorti li jpaċi l-kreditu tiegħu mal-valur tal-bejgħ tal-ġid immobbli fl-irkant;

Illi wara kollox jekk ikun hemm xi ħaġa ħażina fl-offerta li tkun saret animo compensandi, dak li jkun għandu dejjem il-fakolta' skont l-artikolu 335 li joġġezzjona għal dik l-offerta wara li jkun sar il-bejgħ;

Illi dejjem f'dan l-ambitu, ma hemm xejn ħażin fil-fatt li kreditur stess jista' jixtri l-ġid b'valur ta' 60% tal-istima magħmula mill-perit. Jekk isir hekk, dan ikun għaliex il-valur fuq is-suq tal-ġid immobbli mpoġġi f'irkant ikun ta' 40% inqas mill-ammont li jkun stima l-perit. Kif ġia' ġie sostnut, jekk offerenti ma joffrux daqs jew iktar mill-ammont stmat mill-perit, dan ikun sinjal li l-fond mertu tas-subbasta ma jkunx hemm domanda għalih fis-suq daqskemm ikun stima l-perit. U jekk dan ikun il-każ, ikun inġust illi l-prezz tal-offerta animo compensandi tal-kreditur tiġi miżjuda għall-valur li jkun ogħla minn dak li jkun ġie stabbilit fl-irkant. Li kieku jiġri hekk ikun ifisser illi l-kreditur ikun qiegħed jiġi diskriminat meta mqabbel ma' terzi li jistgħu jieħdu sehem fis-subbasta;

Illi għalhekk tħares minn fejn tħares lejh l-ilment tal-kumpannija rikorrenti dwar il-jedd għat-tgawdija ta' ħwejjiġha jfalli kemm mill-perspettiva tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, kif ukoll mill-perspettiva tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

3.5 Fil-meritu wkoll, ma kien hemm ebda ksur tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropeja

Illi dejjem bla ħsara għas-suespost, mhux minnu illi l-kumpannija rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv taħt il-liġi domestika bi ksur tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-proċedura ta' subbasta tista' tiġi attakata skont il-proċeduri ndikati fl-artikolu 281 u 326 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Barra minn hekk, subbasta bħala att eżekuttiv jista' dejjem jiġi attakkat bil-forma normali tal-proċess kontenzjuż ordinarju, permezz ta' rikors maħluf;

Illi jekk dawn ir-rimedji mhumiex biżżejjed, il-kumpannija rikorrenti dejjem tista' ddur fuq l-azzjoni kostituzzjonali. L-artikolu 13 tal-Konvenzjoni ma jeżiġix xi proċedura partikolari dwar kif għandu jingħata r-rimedju. L-importanti huwa li jingħata rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali. Jiġifieri r-rimedju kostituzzjonali, nnifsu jista' jitqies bħala rimedju effettiv fl-ambitu tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni;

Illi bir-rispett, dan l-aspett tal-ilment tar-rikorrenti jirrappreżenta l-frivolu u l-vessatorju. Dan għaliex kif ġie spjegat fil-bidu ta' din ir-risposta, matul dawn l-aħħar snin, u f'dawn l-aħħar ġimgħat stess, ir-rikorrenti Jefpet Limited ressqet multitudini ta' rikorsi, mandati u kawżi kontra l-Bank esponenti b'rabta mad-dejn dovut lill-Bank u s-subbasta minnu mnedja;

Illi fi kliem ieħor, jekk hemm xi ħadd illi huwa "preġudikat" f'din l-istorja kollha, ċertament mhuwiex il-Bank kreditur, iżda l-istess Jefpet Limited illi inkreddibilment qed issostni illi "m'għandhiex rimedju effettiv"! Tassew, il-fatt illi s'issa kull proċedura mnedija minn Jefpet Limited ġiet deċiża kontra tagħha ma jfissirx illi l-jeddijiet tagħha mhumiex tutelati, iżda pjuttost illi l-argumenti minnha mressqa matul is-snin m'għandhomx mis-sewwa.

Għar-raġunijiet migjuba, il-Bank esponenti umilment jissottometti illi t-talbiet kollha tal-kumpannija rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra.

4. Rat illi fl-10 ta' April 2018 il-Bank intimat **Lombard Bank Malta plc** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

Illi t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħha minħabba r-raġunijiet segwenti:

1. Illi, preliminarjament, il-bank eċċipjenti ma huwiex il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri billi t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti, kif dedotti fir-Rikors promotur, huma interament res inter alios acta

għall-istess bank eċċipjenti għaliex huma marbuta ma' allegat ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà (kif sanċit fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja) riżultanti mill-applikazzjoni ta' dispożizzjonijiet partikolari tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta illi jirregolaw il-proċedura tas-subbasta u ma' allegat nuqqas da parti tal-Istat illi jipprovdi rimedju effettiv, fil-kuntest ukoll tal-proċeduri tas-subbasta, in vjolazzjoni tal-jedd fundamentali kif sanċit fid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea;

Illi għalhekk il-bank eċċipjenti għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kontra s-soċjetà rikorrenti;

2. *Illi wkoll in linea preliminarja, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-proċeduri odjerni huma intempestivi billi l-proċeduri tal-bejgħ bl-irkant ta' ħwejjeġ immobbli istitwiti kontra s-soċjetà rikorrenti (Subbasta nru. 80/2012), f'liema proċeduri s-soċjetà eċċipjenti hija parteċipi bħala kreditur esekutant, għadhom pendenti u l-bejgħ bl-irkant ġudizzjarju għadu ma seħħx. Għalhekk isegwi illi l-allegazzjonijiet premessi mis-soċjetà rikorrenti, u ergo t-talbiet rikorrenti, huma intempestivi u purament ipotetiċi billi, fl-ewwel lok, l-istess soċjetà rikorrenti għadha ma tilfitx il-proprjetà tagħha meritu tal-proċeduri tas-subbasta msemmija u billi l-istess soċjetà rikorrenti ma għandha ebda indikazzjoni versu liema prezz sejra tiġi liberata l-istess proprjetà;*

3. *Illi wkoll in linea preliminarja, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti, sa fejn huma msejsa fuq allegat vjolazzjoni tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà kif sanċit fid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huma improponibbli u dan billi: (i) fl-ewwel lok, ai termini tal-Artikolu 37(2)(f) u (h) tal-Kostituzzjoni "ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma' għandha tinftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà bħala inċidentali għal.... kuntratt" jew "fl-eżekuzzjoni ta' sentenzi jew ordnijiet ta' qrati" u billi, (ii) fit-tieni lok, l-Artikoli tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta illi jirregolaw il-proċedura tas-subbasta illi ġew ċitati mis-soċjetà rikorrenti fir-Rikors promotur li, skond l-istess soċjetà rikorrenti, allegatament jivvjolaw il-jedd fondamentali tal-istess rikorrenti kif sanċit fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huma protetti permezz tal-Artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni. Dan jipprovdi illi "ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi*

liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)....";

4. *Illi, fil-meritu, ma seħħ ebda ksur tal-jedd fondamentali sanċit fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni billi f'dan il-każ il-Gvern ta' Malta ma ħa ebda pussess ta' u lanqas ma akkwista l-proprjetà tas-soċjetà rikorrenti b'mod obbligatorju*

5. *Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, lanqas ma seħħ xi ksur tal-jedd fondamentali kif sanċit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi d-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 315, 316, 319 u 332 sa 338 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta leġittimament iservu fl-interess pubbliku sabiex jissalvagwardjaw id-drittijiet tal-kredituri illi jkunu kisbu titolu eżekuttiv skond il-Liġi b'dana illi jkunu jistgħu jesegwixxu l-istess bil-għan illi jiġbru l-ammont legalment kanonizzat bħala dovut lilhom filwaqt illi jżommu bilanċ ġust u xieraq bejn il-jeddijiet tal-kredituri u l-jeddijiet tad-debituri;*

6. *Illi, fir-rigward tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 315 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, is-soċjetà eċċipjenti ma tantiċipa ebda vjolazzjoni tal-jeddijiet tad-debitur billi jipprovdu illi qabel ma jsir il-bejgħ bl-irkant għandha ssir stima minn espert indipendenti sabiex tagħti indikazzjoni ta' kemm tista' tiswa l-proprjetà meritu tas-subbasta u li għalhekk hija għall-benefiċċju u fl-interess kemm tal-kreditur kif ukoll tad-debitur;*

7. *Illi d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 316 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta lanqas isibu applikazzjoni għaċ-ċirkostanzi fattwali tas-subbasta in kwistjoni billi jipprovdu dwar il-kunsiderazzjonijiet illi għandu jagħmel l-espert inkarigat mill-Qorti sabiex jagħmel stima ta' ħwejjeġ tad-deheb jew tal-fidda jew oġġetti prezzjużi oħra u għalhekk mhux ta' ħwejjeġ immobbli bħal fil-każ tal-lum;*

8. *Illi inoltre, fir-rigward tal-imsemmija dispożizzjonijiet tal-Artikoli 315 u 316 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, l-allegazzjonijiet tas-soċjetà rikorrenti fis-sens illi "jwasslu għal ċirkostanzi fejn il-valur tal-proprjetà immobbli jiġi stabbilit skond il-fehma suġġettiva ta' persuna waħda, ankorke indipendenti, u dan mingħajr ma jingħata xi forma ta' jedd lid-debitur biex jikkontesta dik l-istima jew jitlob stima addizzjonali" huma mhux biss erronji iżda ma għandhomx mis-sewwa. Id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 307 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta jagħtu lid-debitur id-dritt illi jressaq stima separata fi żmien għoxrin jum minn meta jiġi notifikat bid-digriet illi abbażi tiegħu jinħareġ il-mandat ta' qbid ta' ħwejjeġ immobbli u f'każ biss illi l-kreditur jopponi għall-istima tad-debitur illi l-Qorti tiddeċiedi jekk għandhiex taħtar espert ġdid jew le. Illi barra minn hekk, ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 308 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta'*

Malta, kull parti interessata tista' tippreżenta rikors li permezz tiegħu titlob korrezzjoni ta' kull żball li jkun ittieħed fid-deskrizzjoni jew fil-valutazzjoni. Illi inoltre, ai termini tal-Artikolu 326 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, id-debitur għandu wkoll id-dritt illi jitlob it-twaqqif tal-irkant jew tal-liberazzjoni għal raġuni leġittima;

9. *Illi kwalunkwe allegat ksur ta' jedd għat-tgawdija tal-proprjetà b'riżultat tal-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 315 u 316 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta msemmija għandu wkoll jiġi skartat billi s-soċjetà rikorrenti mkien ma tenniet illi ġiet b'xi mod ippreġudikata minħabba xi stima ħażina jew baxxa;*

10. *Illi l-ilmenti tas-soċjetà rikorrenti indirizzati lejn id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 319 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, fis-sens illi jippreġudikaw lid-debitur billi jippermettu l-bejgħ bl-irkant tal-proprjetà tad-debitur versu 60% tal-valur indikat fl-istima tal-espert għandhom ukoll jiġu skartati. Illi effettivament, l-imsemmija dispożizzjonijiet ġew promulgati sabiex jipproteġu l-interessi tad-debitur, billi jevitaw sitwazzjoni fejn il- proprjetà tad-debitur tinbiegħ bi prezz baxx. Jiġi sottomess illi ma tistax pero' s-soċjetà rikorrenti targumenta illi debitur isofri preġudizzju jekk il-proprjetà tiegħu ma tiġix liberata għall-valur indikat fl-istima tal-espert, u dan billi, f'tali sitwazzjoni, fejn ħadd mill-offerenti ma joffri l-valur stmat, dan ikun ifisser illi l-istima tal-espert ma tirriflettix il-valur fuq is-suq tal-proprjetà subbastata. Il-valur tal-immobbli jiġi għalhekk detenninat mill-eżitu tal-irkant u mhux mill-istima tal-espert. Għalhekk huwa dejjem fl-interess tad-debitur, is-soċjetà rikorrenti f'dan il-każ, illi jara li s-subbasta tiġi reklamata bl-aħjar mod possibbli bil-għan li jiżdiedu l-offerenti u konsegwentement il-prezz tal-proprjetà subbastata.*

11. *Illi għalhekk huwa l-element tal-pubbliċità tas-subbasta, aktar milli l-indikazzjoni tal-valur stmat mill-espert, illi jagħti lid-debitur l-opportunita illi jikseb l-ogħla offerta għall-proprjetà tiegħu.*

12. *Illi nġusta għall-aħħar u leżiva fil-konfront tad-drittijiet tal-kreditur tkun is-sitwazzjoni pretiża mis-soċjetà rikorrenti fejn allura l-proprjetà tad-debitur tibqà ma tinbiegħ qatt sakemm forsi xi darba jitfaċċa offerent illi lest li joffri l-ammont stmat mill-espert, liema ammont jista' fl-aħħar mill-aħħar ikun ogħla mill-valur illi lest li joffri s-suq. Illi għalhekk il-limitu minimu ta' 60% impost mid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 319(5) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta iżomm bilanċ ġust u ekwu bejn il-jeddijiet tal-kreditur, li jiġbor l-ammont legalment dovut lilu u, fl-istess waqt, il-jeddijiet tad-debitur, billi jservi bħala prekawzjoni sabiex huwa ma jitlifx mill-valur tal-proprjetà tiegħu;*

13. *Illi inoltre, fir-rigward tal-istess limitu minimu ta' 60% impost mill-Artikolu 319(5) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, għandu jingħad illi dan iservi wkoll fl-interess tad-debitur billi jagħtih il-fakultà illi jeżerċita l-jedd ta' fidwa (jus redimendi) ai termini tal-Artikolu 355 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta u dan billi jkun jistà jikseb lura l-immobbli subbastat versu l-prezz illi bih jiġi mibjugħ;*

14. *Illi lanqas fir-rigward tad-disposizzjonijiet tal-Artikoli 332 sa 338 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, is-soċjetà eċċipjenti ma tarax kif l-istess jistgħu jivvjolaw il-jeddijiet tad-debitur għat-tgawdija tal-proprjetà. Fl-ewwel lok għandu jingħad illi fir-Rikors promotur is-soċjetà rikorrenti lanqas ma spjegat eżattament kif kull wieħed mill-imsemmija dispożizzjonijiet qiegħed allegatament jimpinġi fuq id-drittijiet tagħha. Fit-tieni lok ma hemm xejn leżiv fil-fatt illi kreditur illi jkun legalment kiseb titolu eżekuttiv kontra debitur joffri animo compensandi u jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Qorti sabiex ipaċi l-kreditu dovut lilu (jew almenu parti minnu) mal-valur tal-bejgħ tal-proprjetà subbastata. Illi finalment huwa wkoll inġust għall-aħħar l-argument tas-soċjetà rikorrenti fis-sens illi kreditur li joffri animo compensandi għandu joffri daqs l-ammont intier tal-proprjetà kif stmat mill-espert f'każ illi l-kreditu tiegħu jkun ogħla mill-ogħla offerta reġistrata fl-irkant billi jekk l-ogħla offerta reġistrata tkun inqas mill-istima tal-espert dan ikun ifisser illi l-istess stima ma tirriflettix il-prezz illi l-proprjetà ġġib fuq is-suq. F'każ bħal dan ikun allura ferm inġust illi kreditu jiġi mġiegħel iħallas iktar mill-prezz illi l-proprjetà subbastata ġġib fuq is-suq li kieku ser tinxtara minn offerent li mhuwiex joffri animo compensandi;*

15. *Il-Bank eċċipjenti m'għandu l-ebda interess li jċaħħad lil xi ħadd minn ħwejġu u bl-ebda mod ma jista' jispekula fil-proprjetà. Il-Bank għandu biss l-interess li jitħallas il-kreditu dovut lilu u qiegħed sempliċiment jeżerċita d-drittijiet tiegħu bħala kreditur skont il-Liġi u dan abbażi tal-fatt illi ma kellux għażla oħra ħlief li juża l-mezz legali in kwistjoni peress illi s-soċjetà rikorrenti, għalkemm ammettiet illi għandha tagħti somom multimiljunarji lill-Bank eċċipjenti, baqgħet inadempjenti. Minflok ma għamlet dmirha u onorat l-obbligi tagħha, is-soċjeta' rikorrenti qed tittenta tfittex il-konfort tal-Qrati u tipprova tuża l-liġijiet fejn u kif jaqblilha biex tevita milli tonora l-obbligi kuntrattwali assunti minnha u fl-istess ħin, fejn u kif jaqblilha, issostni li l-liġijiet nostrana jilledu d-drittijiet fundamentali tagħha u dan dejjem bl-uniku skop li ttawwal u taħrab kemm tista' mill-obbligazzjonijiet tagħha. F'din is-sitwazzjoni huwa il-Bank eċċipjenti u l-kredituri l-oħra li huma qegħdin isofru l-veru preġudizzju u mhux is-soċjetà rikorrenti li ilha toħloq il-multitudini ta' ostakoli dawn is-snin kollha.*

16. *Illi għalhekk l-ilmenti tas-soċjetà rikorrenti rigwardanti allegat ksur tal-jedd għat-tgawdija tal-proprjetà huma kompletament infondati u dan kemm mil-lat tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll mill-lat tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*

17. *Illi finalment, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ilment tas-soċjetà rikorrenti fis-sens illi ma għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Liġi nostrana bi ksur tad-dispożizzjonijet tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea huwa wkoll bla bażi. Fl-ewwel lok billi l-Liġi tipprovdi rimedji ordinarji lil kull persuna illi kontra tagħha jinħareġ att eżekuttiv biex tattakka l-istess għal raġuni valida skont il-Liġi ai termini tal-Artikolu 281 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta u lil kull debitur f'atti ta' subbasta biex jitlob it-twaqqif tal-irkant jew tal-liberazzjoni f'każ ta' impediment leġittimu ai termini tal-Artikolu 326 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Fit-tieni lok, u f'każ li r-rimedji ordinarji ma jservux ta' refuġju għall-kwistjoni ta' min jirrikorri għalihom dejjem hemm għad-dispożizzjoni tal-istess l-azzjoni kostituzzjonali. L-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jeżiġix xi proċedura partikolari dwar kif għandu jingħata rimedju effettiv sakemm jingħata quddiem awtorità nazzjonali u għalhekk ir-rimedju kostituzzjonali nniffsu, bħalma qiegħed wara kollox jintalab permezz tal-proċeduri odjerni, huwa rimedju effettiv;*

18. *Illi għalhekk l-ilment tas-soċjetà rikorrenti rigwardanti allegat ksur tal-jedd għal rimedju effettiv ai termini tad-dispożizzjonijet tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea huwa manifestament infondat, frivolu u vessatorju tant illi fil-proċeduri odjerni din l-Onorabbli Qorti, bħala awtorità nazzjonali, għandha l-awtorità illi tagħti rimedju effettiv lis-soċjetà rikorrenti, dejjem jekk l-istess soċjetà rikorrenti verament tipprova illi sofriet xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif protetti mill-Konvenzjoni Ewropea;*

Għaldaqstant, il-bank eċċipjenti, umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiċħad it-talbiet kollha tas-soċjetà rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha.

5. Rat illi fit-12 ta' April 2018 s-soċjeta' **Management Support Services Limited** irrispondiet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

    1. *Illi din il-kawża ta' xeħta Kostituzzjonali ssostni li l-proċedura ta' subbasta ta' mmobbli hekk kif stabbilita fil-Kodiċi ta' Organizzazzjoni a Proċedura Ċivili f'Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta tilledi id-drittijiet fundamentali kif tutelati kemm fil-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.*

2. *Illi fl-ewwel lok, il-kumpannija rikorrenti tilmenta illi l-Artikolu 319 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili ma jimxux in konformi ma' dak li jintqal f'Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. Illi l-kumpanija rikorrenti tgħid dan għaliex l-artikolu 319 jisħaq li l-ebda offerta ma tiġi aċċetata jekk din tkun inqas minn 60% tal-valur li bih l-oġġett mobbli, immobbli jew ażjenda kummerċjali jkun ġie stmat u jekk ma ssir l-ebda offerta li tkun għall-inqas ekwivalenti għal 60% tal-valur, il-kreditur jista' jitlob li l-oġġett jitqiegħed għall-irkant pubbliku. Illi kif intqal fir-rikors tal-kumpanija rikorrenti, l-irkant ġudizzjarju għadu qatt ma seħħ. Illi l-limitu minimu ta' 60% kif stabbilit u ċitat f'Artikolu 319 jista' jkun fl-interess tad-debitur biex il-proprjeta' ma tinbiegħx bix- xejn.*

3. *Illi nonostante dan, pero' dan jista' jaħdem ukoll biex jippreġudika l-istess debitur u allura jekk il-proprjeta' tad-debitur tinbiegħ bl-irkant ġudizzjarju, din tista' tkun kontra l-volonta' tad-debitur li jieħu biss is-60% tal-valur tas-suq kif ikun stmat mill-espert maħtur mill-Qorti. Illi fil-verita' l-esponenti jaqbel li ċ-ċifra ta' 60% hija baxxa wisq, għaliex fl-irkant ġudizzjarju wieħed qatt ma jista' jgħid kif imorru l-affarijiet, iżda f' każ li ma jkunx hemm offerti, dan il-persentaġġ huwa l-għola li jieħu d-debitur. Illi dan ikun iffisser ukoll li l-kreditur jakkwista proprjeta' b'inqas mill-valur tagħha fis-suq, u jkun baqgħalu bilanċi kontra d-debitur. Illi l-esponenti jifhem ukoll li din it-tip ta' proċedura ser tiffavorixxi in primis il-Banek intimati li ser ikollhom opportunita' li jakkwistaw proprjeta' b'valur ridott b'mod sinifikanti, minflok bil-valur tas-suq. Illi dan huwa kollu riżultat ta' bejgħ b'irkant ġudizzjarju li jista' jkun bħal sikkina li taqta' minn żewġ naħat; għaliex jew ikun irkant tajjeb fejn il-valur tal-bejgħ ikun dettat mill-offerti u mhux mill-istima tal-perit, jew irkant fejn id-debituri jiġu imċaħħda minn ħwejjiġhom minflok jibbenefikaw tnaqqis adegwat u ġust u huwa għalhekk li l-esponenti jiffavorixxi ' il-bejgħ privat u mhux il-bejgħ b'irkant ġudizzjarju ħalli kemm id-debituri u l-kredituri kollha joħorġu sodisfatti.*

4. *Illi xorta jista' jingħad li l-Artikolu 319 ma jiksirx id-drittijiet fundamentali tal-bniedem, iżda jipprova joħloq bilanċ fejn fuq naħa jipproteġi kif jista' d-dritt tad-debitur fejn l-immobbli tiegħu ma tinbiegħx bix-xejn iżda hemm limitu stabbilit ta' 60%, u fuq in-naħa l-oħra jżomm f'moħħu l-jedd tal-kreditur li jiġbor dak li huwa dovut lilu. Illi madankollu, kif diġa' sopraċitat, din il-proċedura tista' tippreġudika lid-debitur u tikkuntenta biss lill-kredituri bħal Banek intimati, waqt li oħrajn bħal l-esponenti jibqgħu mingħajr id-dovut ħlas jekk l-irkant ġudizzjarju ma jkunx suċċess u l-valur ikun biss ta' 60% fuq l-istima tal-perit;*

5. *Illi l-kumpanija rikorrenti tilmenta fir-rigward ta' Artikolu 315 u 316 u li dawn jilledu d-drittijiet fundamentali hekk kif tutelati f'artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. Illi l-esponenti tifhem li l-ewwel żewġ artikoli ċitati fil-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jagħtu lok għal dik li hi l-proċedura ta' kif għandha ssir l-istima tal-oġġetti in kwistjoni bi tħejjija għall-irkant ġudizzjarju. Illi jekk wieħed jagħmel referenza għall-Artikolu 307 f'dan ir-rigward, jifhem li d-debitur għandu l-opportunita' li jippreżenta stima separata u f'każ ta' żball fid-deskrizzjoni jew valutazzjoni tal-istima, il-parti interessata tista' tressaq rikors quddiem il-Qorti u dan skond Artikolu 308 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u ċioe', 'l-istima ma tistax tiġi attakkata imma l-qorti tista', permezz ta' rikors, tordna l-korrezzjoni ta' kull żball li jkun ittieħed fid-deskrizzjoni jew valutazzjoni.'*

6. *Illi dan iffisser illi mhumiex jinkisru d-drittijiet fundamentali tutelati fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni għaliex l-artikoli sopraċitati jagħtu lid-debitur ċ-ċans li jbiegħ il-proprjeta' b'ta l-inqas minimu ta' 60% f'każ li dan jiġi daru mal-ħajt u l-proprjeta' jkollha tinbiegħ b'irkant ġudizzjarju. Illi dejjem ikun jaqbel li l-propjeta' tinbiegħ b'mod privat aktar milli b'irkant anke biex l-kredituri kollha ikollhom iċ-ċans li jieħdu l-flejjes dovuti lilhom u mhux l-istuzzjonijiet il-kbar biss bħal banek intimati fil-każ odjern*

7. *Illi b'differenza għall-artikoli hawn fuq imsemmija, is-soċjeta' rikorrenti tagħmel riferenza wkoll għall-artikoli 332 sa 338 u li dawn ukoll mhumiex in konformi mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni mingħajr ma tagħti r-raġunijiet tagħha għalfejn dawn l-artikoli jiksru dawn id-drittijiet fundamentali. Illi apparti dan, m'hemm xejn li jwaqqaf il-kreditur milli jagħmel offerta għal dak li hu dovut lilu u assolutament ma tagħmilx sens li l-istess kreditur li jiddepożita flejjes fl-atti tal-irkant jekk ikun għadu lanqas ġabar dak li hu dovut lilu.*

8. *Illi kif inhu kwotat fil-Ġurisprudenza u provdut fl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, 'ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu.' Illi huwa ben mifhum, li kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta ilu fis-seħħ minn qabel is-sena 1962 u għalhekk mhux milqut minn artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

Għaldaqstant fid-dawl u r-raġunijiet hawn fuq premessi l-esponenti jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha prevja kwalunkwe dikjarazzjoni jew provvediment ieħor li jidrilha opportun:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li t-tilwima kostituzzjonali mqajjma mill-kumpanija rikkorenti hija frivola għar-raġuni li d-drittijiet fundamentali ma ġewx leżivi u l-artikoli ċitati taħt Kapitolu 12 jimxi in konformita ma dak imħaddan mill-Kostituzzjoni f'artikoli 13 u 37 kif ukoll mal-Konvenzjoni Ewropea.

2. Tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti fir-rigward tal-leżjoni fid-drittijiet fundamentali iżda tagħti dawk l-ordnijiet u rimedji li jidrilha xierqa sabiex jinħoloq bilanċ ġust bejn il-partijiet u jingħata kumpens xieraq lill-intimati kollha;

6. Rat illi, fis-6 ta' Ġunju 2018, wara illi ġew ippreżentati kopja tal-atti tas-Subbasta Immobbli Nru 80/12, is-soċjeta' rikorrenti ddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tippreżenta.

7. Rat illi fit-18 ta' Ottubru 2018 l-intimati kollha ddikjaraw illi ma kellhomx provi x'jippreżentaw.

8. Rat illi fit-30 ta' Novembru 2018 l-Avukat Ġenerali talab korrezzjoni fejn flok referenza għall-Artikolu 37 (2) (j) tal-Kostituzzjoni kellha ssir referenza għall-Artikolu 37 (2) (h) tal-Kostituzzjoni, liema talba ntlaqgħet fl-4 ta' Diċembru 2018.

9. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tas-soċjeta' rikorrenti ippreżentati fit-3 ta' Jannar 2019.

10. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub ta' l-Avukat Ġenerali ippreżentati fil-15 ta' Marzu 2019.

11. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tas-soċjeta' Lombard Bank Malta plc ippreżentati fid-29 ta' Mejju 2019.

12. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tas-soċjeta' HSBC Bank Malta plc ippreżentati fis-26 ta' Settembru 2019.

13. Rat illi fit-22 ta' Ottubru 2019 dina l-Qorti, kif ippresjeduta, ħadet konjizzjoni tal-kaz, fejn il-partijiet talbu illi jittrattaw il-kaz oralment.

14. Rat illi fl-10 ta' Diċembru 2019, il-partijiet għarrfu lill-Qorti illi kien hemm kawża quddiem il-Qorti Kostituzzjonali '*Sebastiano Guccione vs Avukat Ġenerali et*' illi kienet tirrigwarda ilment simili u għalhekk kien opportun illi l-partijiet jistennew l-eżitu ta' tali deċiżjoni.

15. Rat illi fis-16 ta' Ġunju 2020, wara illi l-Qrati kienu ingħalqu riżultat tal-pandemija Covid-19 u sussegwentement reġgħu infetħu fil-15 ta' Ġunju 2020, il-Qorti osservat illi l-kawża '*Sebastiano Guccione vs Avukat Ġenerali et*' kienet ġiet finalment deċiża fis-27 ta' Marzu 2020 u għalhekk il-kawża odjerna setgħet titħalla għas-sentenza.

16. Rat illi għalhekk il-kawża ġiet differita għas-sentenza għal-lum.

Fatti tal-każ

17. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi fl-24 ta' Lulju 2008, is-soċjeta' rikorrenti Jefpet Limited kienet akkwistat mingħand is-soċjeta' Libyan Arab Foreign Investment Company il-proprjeta' magħrufa bħala 'Jerma Palace Hotel' ġewwa Marsascala għall-prezz ta' €19,799.673.89. (fol 87)

18. Jirriżulta illi sabiex is-soċjeta' rikorrenti akkwistat tali fond hija ottjeniet self permezz ta' loan ta' €9,320,000 mingħand il-Bank intimat HSBC Malta plc kif ukoll self ieħor permezz ta' loan ieħor ta' €9,320,000 mingħand il-Bank intimat Lombard Bank Malta plc, b'total ta' loans ta' €18,640,000.

19. Jirriżulta illi fid-19 ta' Jannar 2010, is-soċjeta' rikorrenti daħħlet f'Kostituzzjoni ta' Debitu mal-Bank intimat HSBC Bank Malta plc fejn is-soċjeta' rikorrenti ikkostitwiet ruħha bħala debitriċi lejn l-HSBC Bank fl-ammont ta' €9,892,017.67 illi jinkludi l-ammont misluf lilha kif fuq imsemmi flimkien mal-imgħax sa dakinhar. (fol 57)

20. Jirriżulta wkoll illi fid-19 ta' Jannar 2010, is-soċjeta' rikorrenti daħħlet f'Kostituzzjoni ta' Debitu mal-Bank intimat Lombard Bank Malta plc fejn is-soċjeta' rikorrenti ikkostitwiet ruħha bħala debitriċi lejn l-Lombard Bank fl-ammont ta' €10,305,388.31 illi jinkludi l-ammont misluf lilha kif fuq imsemmi flimkien mal-imgħax sa dakinhar. (fol 137)

21. Jirriżulta illi fil-5 ta' April 2011, il-bank intimat HSBC Bank Malta plc interpellat lis-soċjetà rikorrenti tħallas l-ammont ta' €10,640,566.34 permezz ta' Ittra Uffiċjali u in forza tal-Kostituzzjoni ta' Debitu fuq imsemmi. (fol 62)

22. Jirriżulta illi fis-6 ta' April 2011, il-bank intimat Lombard Bank Malta plc interpellat lis-soċjetà rikorrenti tħallas l-ammont ta' €11,299,223.01 permezz ta' Ittra Uffiċjali u in forza tal-Kostituzzjoni ta' Debitu fuq imsemmi. (fol 143)

23. Jirriżulta illi fit-2 ta' Awwissu 2012, il-bank intimat HSBC Bank Malta plc ippreżenta '*Rikors għall-Mandat ta' Qbid Eżekuttiv fuq il-ħwejjeġ immobbli u bejgħ bl-irkant ġudizzjarju*' fejn talbet il-bejgħ tal-Jerma Palace Hotel sabiex il-kreditu lilha dovut, fuq ġia' spjegat, jitħallas. (fol 55)

24. Jirriżulta illi l-Qorti ipproċediet biex taħtar l-esperti meħtieġa u appuntat il-bejgħ għat-18 ta' Ottubru 2012. (fol 129)

25. Jirriżulta illi fl-20 ta' Awissu 2012 il-bank intimat HSBC bank Malta plc għarrfet, permezz ta' nota, illi kienet ser toffri *animo compensandi* abbażi ta' kreditu kanonizzat a favur tagħha fl-ammont ta' €10,640,566.34. (fol 130)

26. Jirriżulta illi fit-22 ta' Awissu 2012, il-bank intimat Lombard Bank Malta plc iddikjarat illi hija kienet qiegħda tidħol fl-atti tal-irkant bħala eżekutant ieħor, abbażi ta' kreditu kanonizzat a favur tagħha ta' €12,362,670.34. (fol 136)

27. Jirriżulta illi fl-10 ta' Ottubru 2012, is-soċjeta' intimata Management Support Services Limited iddikjarat (fol 148) illi hija kienet qiegħda tidħol fl-atti tal-irkant bħala eżekutant ieħor, abbażi ta' kreditu kanonizzat a favur tagħha fl-ammont ta' €540,260 bis-saħħa ta' kostituzzjoni ta' debitu datat 24 ta' Novembru 2009 (fol 149) u reż eżekuttiv permezz ta' Ittra Uffiċjali datata 13 ta' Awissu 2012. (fol 152)

28. Jirriżulta illi s-soċjeta' rikorrenti ma setgħetx tiġi notifikata bl-avviżi tal-bejgħ u għalhekk fit-18 ta' Ottubru 2012 l-irkant ġudizzjarju ma seħħx dakinhar u ġiet appuntata data oħra għat-22 ta' Jannar 2013.

29. Jirriżulta illi fit-3 ta' Diċembru 2012, is-soċjeta' rikorrenti ppreżentat rikors, fl-atti ta' l-irkant ġudizzjarju, fejn, abbażi tal-Artikolu 307 tal-Kap 12, ippreżentat stima tal-Perit Darren Sciberras, fejn b'referenza għal valutazzjoni 'ex parte' illi kienet saret mill-Perit Edwin Mintoff, ġie dikjarat illi l-proprjeta' kienet stmata għall-prezz ta' €44,258,000. (fol 177)

30. Jirriżulta illi tali rikors u stima ġew notifikati lill-intimati banek u Management Support Services Limited, fejn il-banek intimati Lombard Bank Malta plc u HSBC Bank Malta plc, rispettivament fil-21 ta' Diċembru 2012 u 27 ta' Diċembru 2012, oġġezzjonaw għal tali stima. (fol 186 u 187)

31. Jirriżulta illi fil-11 ta' Frar 2013, il-Qorti Ċivili, Prim' Awla, wara illi semgħet il-partijiet jittrattaw ir-rikors u r-risposti, fejn ġie dikjarat illi l-banek intimati kienu qed "*joġġezzjonaw għal din l-istima peress illi l-kejl tal-art fl-istima proposta mid-debitur huwa ħażin u l-istess stima hi bbażata fuq premessi ta' żvilupp li huma biss konġentura*", għaddiet biex ma laqgħetx ir-rikors tas-soċjeta' rikorrenti biex jiġi aċċettat l-istima minnha ppreżentata, u dana billi qalet is-segwenti: (fol 195)

> *"Il-Qorti wara li semgħet lid-difensuri tal-partijiet, jidhrilha li d-diskrepanzi bejn iż-żewġ rapporti huma kbar u serji biżżejjed biex jinduċu lill-istess Qorti ma tasal għal konklużjoni li ma tilaqx ir-rikors ta' Jefpet Limtied u billi r-rapport tal-Perit tal-Qorti għadu mhux preżentat għalkemm lest għandha tikkonferma in-nomina tal-stess Perit u tirriserva li tipprovdi ulterjorment wara li l-partijiet jiġu notifikati bl-istess rapport."*

32. Rat illi fil-11 ta' Ġunju 2013, il-Perit tal-Qorti, il-Perit Anton Valentino, ħalef ir-rapport tiegħu ġia' minnu ppreżentat fit-8 ta' Ottubru 2012 iżda mħallas biss dakinhar, fejn għamel stima tal-Jerma Palace Hotel fl-ammont ta' €20,772,000. (fol 242)

33. Rat illi fit-12 ta' Ġunju 2013, il-bank intimat HSBC Bank Malta plc ippreżenta kopja tar-riċerki uffiċjali maħruġa mir-Reġistru Pubbliku ta' Malta tas-soċjeta' Jefpet Limited. (fol 269)

34. Rat illi fid-9 ta' Awissu 2013, il-Perit tal-Qorti, il-Perit Anton Valentino talab illi jkun jista' jagħmel rapport ulterjuri in vista ta' tibdil fir-regoli tal-Ippjanar dwar l-għoli ta' Hotels (fol 334).

35. Rat illi fit-12 ta' Diċembru 2013, il-Perit tal-Qorti il-Perit Anton Valentino ippreżenta rapport addizzjonali tiegħu fejn ikkonferma l-valutazzjoni ġia' minnu ikkonfermata preċedentement. (fol 350)

36. Rat illi eventwalment, fuq talba tal-bank intimat HSBC Bank Malta plc datata 19 ta' Frar 2016, l-irkant ġudizzjarju ġie appuntat għall-11 ta' Ottubru 2016. (fol 356)

37. Rat illi, sussegwentement, fid-29 ta' Marzu 2016, l-irkant ġudizzjarju ġie sospiż mill-bank intimat HSBC Bank Malta plc "*sabiex tidderieġi ruħha aħjar*". (fol 358)

38. Rat illi fis-26 ta' Jannar 2018, il-bank intimat HSBC Bank Malta plc reġa', għal darba oħra, talab sabiex l-irkant ġudizzjarju jitkompla. (fol 365).

39. Rat illi fit-13 ta' Marzu 2018, ġiet ippreżentata il-kawża odjerna mis-soċjeta' rikorrenti.

Ikkunsidrat

40. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi s-soċjeta' rikorrenti qiegħda, permezz tal-azzjoni presenti, tressaq żewġ ilmenti ta' indole kostituzzjonali li abbażi tagħha tikkontendi li l-proċeduri tal-irkant ġudizzjarju ma hijiex in konformi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni:

    a. Illi l-fatt li proprjetà, li kienet qed tinbiegħ b'irkant ġudizzjarju setgħet, a tenur tal-Artikolu 319 tal-Kap 12, tinbiegħ għall-valur ta' mhux anqas minn sittin fil-mija (60%) tal-valur stmat, huwa valur baxx wisq u jilledi d-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti abbażi tal-Artikolu 37 u l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

    b. Illi l-fatt li l-valur tal-proprjeta' immobbli jiġi stabbilit skonr il-fehma suġġettiva ta' persuna waħda mingħajr ma jingħata xi forma ta' jedd lis-soċjetà rikorrenti biex jikkontesta tali stima jew jitlob stima addizzjonali, jilledi d-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti abbażi tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni.

41. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimati jqajjmu, lkoll b'mod individwali, is-segwenti difiżi:

    a. L-intempestivita tal-azzjoni stante illi l-bejgħ ġudizzjarju għadu ma ġiex konkluż;

    b. Fil-każ tal-intimati kollha salv l-Avukat Ġenerali, illi ma humiex il-leġittimu kontradittur;

    c. L-Applikazzjoni tal-Artikoli 37(1)(f) u 37(1)(h) tal-Kostituzzjoni tipprekludi lis-soċjetà rikorrenti milli tressaq l-ilmenti ta' natura Kostituzzjonali minnha mressqa abbażi tal-Artikolu 37.

    d. L-Applikazzjoni tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni tipprekludi lis-soċjetà rikorrenti milli tressaq ilmenti ta' natura Kostituzzjonali minnha mressqa abbażi tal-Artikolu 37 stante illi l-Liġi kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962.

    e. L-Artikoli 315, 316, 319 u 332 sa 338 tal-Kap 12 ma jivvjolawx Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni peress illi huma miżuri leġittimi meħuda fl-interess pubbliku.

    f. Artikoli 281 u 326 tal-Kap 12 jipprovdu rimedji effettivi lis-soċjetà rikorrenti bir-riżultat illi ma jista' jkun hemm ebda ksur tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni.

42. Rat illi l-partijiet, waqt l-andament tal-kawża, għamlu referenza għall-proċeduri pendenti quddiem il-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet '**Sebastiano Guccione vs Avukat Ġenerali**' tant illi talbu lill-Qorti ma tippronunzjax ruħha fuq il-każ qabel ma' l-pendenza fuq imsemmija tiġi deċiża, stante illi l-meritu hemm diskuss kien simili ħafna għal dak ikkunsidrat fil-proċeduri odjerni.

43. Rat illi l-Qorti Kostituzzjonali, fil-kawża fuq imsemmija, ippronunzjat ruħha fis-27 ta' Marzu 2020, u għalhekk ikun opportun illi t-tagħlim u direzzjoni mogħtija f'dik is-sentenza tiġi kkunsidrata u mħaddna, fejn applikabbli, minn dina l-Qorti, peress illi dina l-Qorti, kif komposta, temmen illi sabiex jiġi assikurat illi s-saltna tad-dritt verament tirrenja, irid ikun hemm uniformita' fid-deċiżjonijiet tal-Qrati sabiex tiġi kkreata ċertezza fl-interpretazzjoni tal-Liġi u b'hekk jiġu limitati azzjonijiet frivoli u vessatorji.

44. Din il-Qorti, għalhekk, tqis illi jkun opportun illi l-Qorti tikkunsidra d-difiżi mqajjma mill-intimati bil-għan illi jingħataw ir-raġunijiet wara d-deċiżjoni ta' dina l-Qorti u, aktar u aktar, tqis it-talbiet tar-rikorrenti fi ftit dettall, partikolarment in vista tal-fatt illi s-soċjeta' rikorrenti ressqet żewġ ilmenti – waħda illi kienet ikkunsidrata fid-dettal mill-Qorti Kostituzzjonali u oħra illi qatt ma ġiet kkunsidrata minn ebda Qorti qabel l-kawża odjerna.

Difiżi Preliminari ta' l-intimati

A. Intempestivita'

45. L-ewwel eċċezzjoni mqajjma mill-intimati kollha tirrigwarda l-intempestivita' tal-azzjoni odjerna, stante illi, l-intimati lkoll jikkontendu illi peress li l-bejgħ ġudizzjarju kien għadu ma seħħx, għalhekk is-soċjeta' rikorrenti ma hijiex f'posizzjoni illi tikkontendi illi l-proprjeta' tagħha ser tinbiegħ għal sittin fil-mija tal-valur stmat tal-proprjeta', u għalhekk s-soċjeta' rikorrenti ma tistax tibbaża l-azzjoni tagħha fuq argumenti mistħarrġa fl-astratt jew b'mod akkademiku.

46. Is-soċjeta' rikorrenti, da parte tagħha, tikkontendi illi in vista tan-natura taż-żewġ ilmenti minnha mressqa, ossija l-argument illi l-valur minimu ta' sittin fil-mija jilledi d-drittijiet fundamentali tagħha ta' proprjetà kif ukoll l-argument illi l-fatt li l-istima ssir minn persuna illi, għalkemm indipendenti, mal-konklużjonijet tiegħu ma jistgħux ikunu jistgħu jiġu kkontestati u wisq anqas riveduti minn Periti addizzjonali, il-kwistjoni dwar intempesitiva' tal-azzjoni ma tista' titqajjem qatt stante illi tali vjolazzjoni hija possibbli mill-bidu tal-proċeduri.

47. Il-Qorti tosserva illi l-Artikolu 46 (1) tal-Kostituzzjoni, illi tipprovdi dwar il-metodoloġija illi għandha tiġi adottata f'każ illi persuna tallega ksur ta' xi dritt fundamentali tagħha, tagħmilha ċara illi tali dritt jeżisti kemm jekk "**tkun ġiet, tkun qed tiġi jew <u>x'aktarx ser tiġi miksura</u>"**.

48. Il-Qorti tosserva ulterjorment illi, fejn tirrigwarda proċeduri għall-esekuzzjoni ta' xi wieħed mid-"Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali" kkontemplati fil-Konvenzjoni Ewropea, kif reża eżegwibbli f'Malta bl-applikazzjoni tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Artikolu 4 (1) tal-Kap 319 jipprovdi illi tali dritt ta' azzjoni teżisti għal kull persuna illi "**jkun ġie, ikun qed jiġi jew <u>ikun x'aktarx ser jiġi miksur</u>**" xi wieħed mid-Drittijiet hemm ikkomplati.

49. Jirriżulta, għalhekk, ben ċar illi kwalsiasi persuna illi jilmenta li d-drittijiet tiegħu huma leżi jista' jipproċedi quddiem il-Qrati mhux biss jekk tali lezzjoni tkun saret jew tkun qed issir, iżda wkoll <u>jekk x'aktarx tali dritt ser jiġi leż</u>.

50. Għalkemm l-intimati jikkontendu illi mhux bilfors il-proprjeta' tas-soċjeta' rikorrenti ser tinbiegħ għall-valur minimu stabbilit fil-Liġi, madanakollu ċertament ma huma f'ebda posizzjoni jiddikjaraw tali fatt b'ċertezza, u għalhekk is-soċjeta' rikorrenti hija korretta illi tassumi illi jista' jkun illi d-drittijiet tagħha jiġu leżi, bir-riżultat illi l-azzjoni odjerna ma hijiex operazzjoni ta' stħarriġ akkamediku iżda hija riżultat tal-biża illi s-soċjeta' rikorrenti għandha li l-propejeta' tagħha tinbiegħ għall-valur ta' sittin fil-mija tagħha, f'liema każ hija tikkontendi illi d-drittijiet tagħha għall-proprjeta' jistgħu jiġu leżi.

51. Għalhekk, dina l-eċċezzjoni ta' intempestivita' ma tistax tiġi akkolta.

B. Mhux il-Leġittimu kontradittur

52. Il-banek intimati HSBC Bank Malta plc u Lombard Bank Malta plc, kif ukoll s-soċjeta' intimata Management Support Services Limited lkoll iqajjmu l-eċċezzjoni illi huma ma humiex il-leġittimi kontradritturi fil-każ odjern, stante illi l-ilment tas-soċjeta' rikorrenti tirrelata dwar l-applikazzjoni tal-artikolu tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, illi fuqhom huma ma għandhom ebda kontroll u ma jistgħu joffru ebda rimedju.

53. Il-Qorti tosserva illi l-azzjoni illi abbażi tagħha s-soċjeta' rikorrenti qiegħda tikkontendi li d-drittijiet tagħha ġew leżi, ossija l-irkant ġudizzjarju, kienet azzjoni mnedija mis-soċjeta' intimati HSBC Bank Malta plc u li fiha, sussegwentement daħħlu wkoll is-soċjetajiet intimati Lombard Bank Malta plc u Management Support Services Limited.

54. Tosserva wkoll illi għalhekk is-soċjetajiet intimati fuq imsemmija huma parti mill-azzjoni, ossija rkant ġudizzjaru, illi s-soċjeta rikorrenti qiegħda tikkontendi li qed tivvjola d-drittijiet tagħha.

55. Għalhekk, għalkemm is-soċjetajiet intimati fuq imsemmija ma humiex f'posizzjoni jirrimedjaw għall-vjolazzjoni illi s-soċjeta' rikorrenti tikkontendi li qiegħda ssofri, huma parti minn proċedura ġudizzjarja li allegatament qiegħda tikkawża tali vjolazzjoni, u għalhekk is-soċjeta' rikorrenti għandha kull dritt illi tindirizza l-ilment tagħha lilhom ukoll, "*għall kull interess illi jista' jkollhom*".

56. Il-Qorti, hawnhekk, tagħmel referenza għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża deċiża fis-7 ta' Diċembru 1990 fl-ismijet **Joseph Abela vs. L-Onorevoli Prim Ministru**, fejn għal difiża simili, qalet is-segwenti:

> *F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontraditturi ta' dawk 1-azzjonijiet jinqasmu fi tlett kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma direttament jew indirettament, responsabbli, għall-kummissjoni jew ommissjoni, ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li għall-ommissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni ta' l-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża, meta 1-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja.*

57. Għalhekk, l-eċċezzjoni mqajjma mill-intimati HSBC Bank Malta plc, Lombard Bank Malta plc u Management Support Services Limited ma hijiex ser tiġi kkunsidrata favorevolment mill-Qorti.

C. Applikabilita' tal-Artikolu 37 (2), subartikoli (f) u (h)

58. L-intimati jikkontendu illi, b'applikazzjoni tas-subartikoli (f) u (h) tal-Artikolu 37 (2) tal-Kostituzzjoni, l-protezzjoni mogħtija lis-soċjetà rikorrenti abbażi tal-Artikolu 37 fuq il-proprjeta' tagħha ma japplikax, peress illi s-subartikli fuq imsemmija jippreкludu l-applikabilita' ta' tali protezzjoni f'każ ta' "*teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà*" fejn dan huwa "*inċidentali għal ... privileġġ jew ipoteka ... pleġġ jew kuntratt ieħor*", kif tipprovdi subartikolu (f) jew fejn dan huwa "*fl-eżekuzzjoni ta' sentenzi jew ordnijiet ta' qrati*". Kif tipprovdi subartikolu (h).

59. Fil-kawża "**Sebastiano Guccione et vs Avukat Ġenerali et**" deċiża fl-ewwel istanza fit-2 ta' Novembru 2018, il-Qorti kellha dan xi tgħid dwar difiża identitka:

> *Fil-fehma tal-Qorti, din l-eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali m'hijiex fondata. Fil-fehma tal-Qorti l-eċċezzjoni kontenuta fis-sub-inċiż ċitat mill-Avukat Ġenerali hija fis-sens illi t-teħid tal-pussess jew akkwist ta' proprjeta' konsegwenti għal, f'dan il-każ, kuntratt ta' self/overdraft account, m'għandux jitqies bħala minnu nnfisu leżiv tad-dritt sanċit permezz tal-istess artikolu. Iżda dan ma jfissirx illi dan is-sub-inċiż jippermetti li l-proċeduri regolati mill-liġi ma jkunx konformi mal-ispirtu tal-protezzjoni maħsub permezz ta' dan l-artikolu. Hekk per eżempju, huwa għal kwantu ovvju li l-fatt li l-bejgħ bis-subbasta kien inċidentali għall-kuntratti msemmija ma jfissirx illi allura r-rikorrenti ma għandhomx dritt għal aċċess għall-Qorti hekk kif stabbilit fl-artikolu 37 (1) (b). Dak li jippermetti s-sub inċiż ċitat huwa d-deprivazzjoni tal-proprjeta' tad-debitur, iżda ma jeħlisx lill-Istat mill-obbligu li jassigura li l-proċedura adoperata kienet konsonanti mal-ispirtu tal-protezzjoni ta' dan l-artikolu.*

60. Il-Qorti Kostituzzjonali, fid-deċiżjoni tagħha tas-27 ta' Marzu 2020 fl-istess kawża fuq imsemmija, qablet ma' tali deċiżjoni, u dan billi qalet is-segwenti:

> *... kif sewwa qalet, għalkemm is-subinċiż ċitat jippermetti d-deprivazzjoni tal-proprjeta` tad-debitur, l-Istat xorta waħda kellu l-obbligu li jassigura li l-proċedura għal dan il-għan kienet tirrispetta l-ispirtu ta' protezzjoni tal-Artikolu tal-Konvenzjoni.*

61. Il-Qorti ma tistax ma tosservax illi l-Istat għandu OBBLIGU illi ma jiġux vvjolati d-drittijiet fundamentali tal-bniedem, fosthom id-dritt ta' Protezzjoni minn privazzjoni ta' proprjetà protetta fl-Artikolu 37, liema obbligu, fil-każ odjern jestendi għall-proċedura adoperata fl-irkant ġudizzjarju.

62. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha xejn aktar xi tgħid dwar tali difiża ħlief illi taderixxi mad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali u dik tal-Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) kif fuq kkwotati u tiċħad tali eċċezzjoni.

D. Applikabilita' tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni

63. L-intimati jqajmu, bħala difiża oħra, il-fatt illi l-azzjoni odjerna abbażi tal-Artikolu 37 ma hijiex possibbli fil-każ ta' irkant ġudizzjarju stante illi l-liġi li tirregola l-irkant ġudizzjarju kien promulgat ferm qabel introduzzjoni tad-drittijiet

stabbiliti fil-Kostituzzjoni, fosthom l-Artikolu 37, u dana kif jipprovdi l-Artikolu 47 (9) ta' l-istess Kostituzzjoni.

64. Il-Qorti tosserva illi s-subartikolu (9) tal-Artikolu 47 jipprovdi illi l-Artikolu 37 ma għandhiex tolqot "*il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data*"

65. Il-Qorti tosserva wkoll illi a tenur tas-subartikolu 9(c), tali limitazzjoni tapplika **sakemm tali tibdiliet** "*ma tagħmilx il-kondizzjonijet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta'.*"

66. Il-Qorti tosserva illi l-Qorti Kostituzzjonali, fil-kawża fuq imsemmija, dwar eċċezzjoni identika mqajjma mill-Avukat Ġenerali, qalet is-segwenti:

> Din il-Qorti qegħda tiskarta din l-eċċezzjoni wkoll iżda għar-raġuni li d-disposizzjoni fil-Kap. 12 dwar il-prezz minimu li bih tista' tinbiegħ immobbli f'subbasta kienet ġiet introdotta permezz ta' emenda f'dawn l-aħħar snin u għaldaqstant is-subartikolu 47(9) mhux applikabbli għall-każ odjern.

67. Il-Qorti tosserva wkoll illi l-emendi illi qed tikkontesta s-soċjeta' rikorrenti huma emendi illi lkoll iddaħħlu permezz ta' Att Nru XIV tal-2006.

68. Il-Qorti, in vista tas-suepost, tosserva illi l-eċċezzjoni mqajjma mill-intimati ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment, kemm peress illi jirrigwardaw emendi illi daħħlu WARA Marzu 1963, kif ukoll għax jirrigwardaw emendi illi biddlu l-kundizzjonijiet ta-kumpens dovut.

Meritu tal-każ

69. Ikkunsidrati l-eċċezzjonijiet preliminari ta' l-intimati, il-Qorti ser issa tgħaddi biex tikkunsidra l-eċċezzjonijet fuq il-meritu tal-każ, ossija dwar jekk hemmx leżjoni abbażi tal-Artikolu 37, u għalhekk il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidrahom hekk kif qiegħda tikkunsidra ż-żewġ ilmenti mqajjma mis-soċjeta' rikorrenti.

70. Kif ġie osservat aktar 'il fuq, l-ilmenti mqajjma mis-soċjeta' rikorrenti huma tnejn:

    a. Il-fatt li hemm obbligu illi l-proprjeta' ma tinbiegħx għal prezz aktar baxx minn sittin fil-mija (60%) tilledi d-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti, peress illi tikkontendi illi l-limitu ta' sittin fil-mija (60%) huwa baxx wisq.

    b. Il-fatt illi l-valutazzjoni tal-propjeta', illi ser tinbiegħ bl-irkant ġudizzjarju, isir minn persuna mqabbda mill-Qorti, mingħajr ma s-soċjeta' rikorrenti tingħata d-dritt illi tikkontesta tali stima kif ukoll illi titlob stima

addizzjonali, tilledi d-dritt tas-soċjeta’ rikorrenti, għax qed iċċaħħad id-drtt lis-soċjetà rikorrenti milli ottjeni l-aħjar kumpens.

71. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dawna ż-żewġ ilmenti, fl-ottika tad-difiżi mqajjma mill-intimati.

A. L-Ilment dwar il-valur minimu ta’ sittin fil-mija (60 %)

72. Tali ilment jibbaża ruħu fuq dak ipprovdut fl-Artikolu 319 u 332 sa 338 tal-Kodiċi ta’ Organizazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap 12), iżda prinċipalment dak illi tipprovdi l-Artikolu 319.

73. Il-Qorti tibda billi tosserva illi, qabel l-introduzzjoni tal-Att XIV tas-sena 2006, ma kienet teżisti ebda limitu fil-valur ta’ bejgħ, bir-riżultat illi proprjetà setgħet tinbiegħ (u di fatti kien jiġri hekk ukoll) għal valur ferm anqas baxx mis-sittin fil-mija illi dwaru illum s-soċjeta rikorrenti qiegħda tilmenta.

74. Il-Qorti tosserva wkoll illi l-introduzzjoni ta’ tali valur minimu ta’ sittin fil-mija (60%) kien intiż sabiex jiġi evitat abbuż u inġustizzja fejn proprjetà kienet tinbiegħ għall-valur ferm anqas minn dak stabbilit.

75. Fil-każ odjern, madankollu, is-soċjeta’ rikorrenti qiegħda tikkontendi illi anke dak il-minimu ta’ sittin fil-mija (60%) jilledi d-dritt tagħha, stante illi, tali valur jippermetti lill-intimati, li kienu talbu li jakkwistaw l-proprjeta’ *animo compensandi*, sabiex jakkwistaw l-proprjeta’ b’valur inqas minn dak tas-suq.

76. Dana l-ilment ġie eżaminat in funditus mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża li għaliha jagħmlu referenza l-partijiet kollha, ossija Guccione vs Avukat Ġenerali, deċiża fis-27 ta’ Marzu 2020, u li l-Qorti ser tgħaddi biex tagħmel ampju referenza.

77. L-ewwel Qorti, ossija il-Prim’ Awla, Sede Kostituzzjonali, kellha dan xi tgħid meta kienet qed tikkunsidra tali ilment:

> *Illi huwa stabbilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun ġustifikat fl-interess ġenerali, irid jintwera li hemm utilita’ konkreta għal dak l-indħil, u mhux sempliċi ipotesi ta’ bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess ġenerali jew pubbliku għandu jibqa’ jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-ġid tal-persuna.*
>
> *Din il-Qorti trid tagħmel eżami 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 leġitttimu fl-interess pubbliku;***
> 3. ***Jekk intlaħaqx bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku u d-dritt fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta’ tagħhom.***

*Illi pero' huwa ċar illi m'huwiex biżżejjed li dawn iż-żewġ elementi waħidhom jiġu sodisfatti, peress illi t-tlett elementi, u ċioe' il-bilanċ ġust inkluż dak tal-proporzjonalita' tal-azzjoni, għandu jiġi sodisfatt b'mod kumulattiv. Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Christopher Hall vs L-Awtorita' tad-Djar** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Novembru 2013:*

> *" ...hu l-prinċipju abbraċċjat minn din il-Qorti u mill-Qorti Ewropeja li, anke jekk il-miżura li jkun ħa l-Istat tkun leġittima u tkun fl-interess pubbliku, xorta waħda tista' twassal għal-leżjoni konvenzjonali jekk ma jinżammx bilanċ ġust bejn l-interessi tas-soċjeta` ġenerali u l-protezzjoni tad-dritt fundamentali sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni b`mod li l-miżura, allura leġittima, tkun titfa` fuq l-individwu 'a disproportionate and excessive burden'."*

*Bl-istess mod, minn din il-Qorti diversament presjeduta mill-Imħallef Joseph Raymond Micallef, fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** deċiża 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 stabbilit 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)."*

78. Il-Qorti ta' prim' istanza, wara illi kkunsidrat varji deċiżjonijiet tal-Qorti ta' Strasburgu għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

> *Fil-każ odjern m'huwiex kontestat illi l-interferenza fid-dritt fondamentali tar-rikorrenti kienet regolata mill-ligi, illi mhux biss tipprovdi għall-esekuzzjoni tat-titolu eżekuttiv miksub mill-kredituri tar-rikorrenti, iżda tipprovdi wkoll illi fis-subbasta, proprjeta' m'għandiex tinbiegħ għal anqas minn 60% tal-valur skont kif stmat mill-Perit Tekniku nominat mill-Qorti. **Għalhekk huwa ċar li r-rekwiżit ta' legalita' huwa sodisfatt.***
>
> *Fir-rigward tal-għan tal-liġi mpunjata, il-Qorti tagħraf, u taqbel mal-intimati, illi l-iskop tal-liġi huwa sabiex jiżgura l-jedd tal-kreditur li jiġbor flusu mingħand id-debitur, u tagħraf ukoll illi l-imposizzjoni tal-limitu minimu ta' 60% kienet ġiet introdotta proprju sabiex tassigura illi proprjetajiet mibjugħa bis-subbasta ma jiġux mibjugħa għal ammonti irriżorji. **Għalhekk, huwa ċar illi anke ir-rekwiżit ta' l-għan leġittimu fl-interess pubbliku huwa sodisfatt.***

Illi pero', dan mhux biżżejjed sabiex iwassal lill-Qorti biex tikkonkludi illi r-rikorrenti ma sofrewx il-leżjoni ilmentata minnhom, il-għaliex fadal li jiġi ddeterminat, jekk huwiex minnu li, kif jargumentaw l-intimati kollha, il-liġi mpunjata hija proporzjonali għal għan li qed jiġi miksub, u li tipproteġi b'mod adegwat mhux biss id-dirttijiet tal-kreditur, iżda wkoll tad-debitur. Fir-rigward tal-argument tal-bank kjamat in kawża illi debitur ma jistgħax jilgħabha tal-vittma meta ma jħallasx id-djun dovuti minnu, il-Qorti tqis illi huwa minnu illi debitur m'għandux jitħalla jaħrab l-obbligi tiegħu. Dan pero' ma jfissirx li d-debitur m'huwiex intitolat għall-protezzjoni tal-liġi. It-tgawdija tad-drittijiet fondamentali sanċiti permezz tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropeja hija garantita lil kull persuna li ssib ruħha taħt il-ġurisdizzjoni tal-Istat, inkluż lid-debitur. Ergo, hekk kif il-leġislatur ma jippermettix li d-debitur jitħalla jaħrab mill-obbligi tiegħu, il-leġislatur għandu l-obbligu korrispondenti li jassigura li l-leġislazzjoni viġenti tkun adegwata sabiex tiggarantixxi u tipproteġi d-drittijiet fondamentali tad-debitur, irrispettivament mill-istat ta' mwiegħer tal-midjun.

Fil-fehma tal-Qorti, il-limitu minimu ta' 60% tal-valur attwali tal-proprjeta', huwa wieħed baxx wisq, u għalhekk m'huwiex proporzjonali għal għan li għalih hija intiża l-liġi. Il-Qorti taqbel mal-intimati illi s-sistema legali għandha, kemm jista' jkun, tiżgura illi l-proprjeta' tinbiegħ, biex b'hekk jiġi assigurat li l-pretensjoni tal-kreditur tkun sodisfatta. Pero', dan m'għandux isir kompletament a skapitu tad-drittijiet u l-interess tad-debitur. Fil-fehma tal-Qorti, m'għandux ikun li l-liġi tippermetti l-bejgħ sforzat ta' proprjeta' għal ammont illi huwa kemm xejn aktar minn nofs il-valur reali tagħha.

79. Il-Qorti Kostituzzjonali, madanakollu, ma qablitx mal-konklużjoni ta' l-ewwel Qorti illi l-valur ta' sittin fil-mija kien baxx wisq, u għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

47. Il-Qorti taqbel mal-konsiderazzjoni li għamel il-Bank u ċioe` jinsisti li għandu jkun hemm bilanċ fil-konfront ta' kull parti, Wara kollox, jekk il-Bank għalaq għajn u dam ma pproċeda legalment, din kienet għażla tiegħu u llum bl-ebda mod ma jista' jiġi permess xi ksur tad-drittijiet fondamentali tad-debitur minħabba dik l-għażla. Dan anzi seta' ta aktar ċans lir-rikorrenti biex jirregolaw is-sitwazzjoni tagħhom u jista' jingħad ukoll fir-rigward tal-aġir da parti tar-rikorrenti debituri li allegatament tawlu ż-żmien mogħti lilhom għall-ħlas tad-debitu u sabiex jiżgumbraw mill-fond. Fis-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet ***Anthony Debono nomine v. Prim Ministru*** *(28 ta' Ġunju 1984) kien intqal addirittura li d-debitur fuq kollox seta' jevita' dawn il-proċeduri kieku ħallas dak li kien dovut!*

48. M'hemmx dubbju li kif sewwa tgħid l-ewwel Qorti, l-indħil fid-dritt fondamentali tar-rikorrenti li permezz tiegħu saret l-eżekuzzjoni tat-titolu eżekuttiv tal-kredituri fuq il-fond proprjeta` tar-rikorrenti debituri, u wkoll fejn tali fond inġab għall-bejgħ permezz tas-subbasta, sar skont il-liġi viġenti. Ukoll ċar hu l-fatt li l-iskop wara l-indħil hu wieħed leġittimu, jiġifieri sabiex l-Istat jassigura li hemm rimedju għall-kreditur fl-eventwalita` li d-debitur jiddekadi mill-obbligu tal-ħlas. Hawn il-Qorti ma ssibx li l-argumenti tal-intimati għandhom iwassluha biex tgħid illi d-drittijiet fundamentali tagħhom bħala kredituri mhumiex suffiċjentement salvagwardjati. F'dan l-isfond għandu jiġi applikat il-prinċipju ta' proporzjonalita` għaliex għalkemm kif sewwa għal darb'oħra tosserva l-ewwel Qorti d-debitur ma jitħalliex mil-leġislatur li jaħrab mill-obbligi tiegħu, dak il-leġislatur għandu l-obbligu li jassigura li l-istess tħares id-drittijiet fondamentali tal-kreditur ukoll. Pero` għalkemm din il-Qorti tqis li l-prezz minimu għall-bejgħ ta' immobbli permezz tal-proċedura tas-

subbasta kif stabbilit mis-subartikolu 319(5) tal-Kap. 12 fil-perċentwali ta' 60% mill-valur reali tal-immobbli mhux dejjem jiggarantixi kumpens xieraq lir-rikorrenti, fl-istess ħin il-konsiderazzjoni ta' min joffri jistgħu jwasslu diversi offerenti potenzjali milli joqogħdu lura u ma joffrux – dan ħafna drabi fil-prattika jwassal lill-kreditur li jixtri l-proprjeta` hu. L-intimati jressqu diversi argumenti għaliex dan il-prezz hu wieħed ġustifikat fil-konfront tal-kreditur. Il-Bank jgħid li llum is-sitwazzjoni hi tali li l-kreditur qed ikollu jixtri l-immobbli hu stess bil-problemi kollha tagħha, u b'hekk jitħallas ta' lanqas parti mid-debitu. Huwa minnu li ġeneralment dik l-immobbli tkun mgħobbija b'debiti u difetti maħluqa mid-debitur stess għalkemm il-Bank ma jkompliex jispjega u jgħid kif dan hu hekk fil-każ odjern. Huwa ukoll fatt li l-argumenti tar-rikorrenti jekk imġebbed oltre miżura, jistgħu jwasslu għal abbużi da parti ta' debituri li kif stabbilit mis-sentenza appellata addirittura ippremjat lill-istess debituri. F'dan il-każ ukoll, li hu żgur hu li d-debituri għadhom jokkupaw il-fond u dan fih innifsu ibiegħed offerenti potenzjali.

80. Il-Qorti, kif komposta, f'dana l-istadju, tosserva illi, bħalma għandu jsir dejjem, għandu jintlaħaq bilanċ bejn id-drittijiet ta' min għandu jitħallas għal dak lilu debitament dovut u d-drittijiet ta' min ser ikollu l-proprjeta' tiegħu mibjugħa sabiex jagħmel tajjeb għal tali debiti.

81. Il-Qorti tosserva illi l-fatt li l-leġislatur stabbilixxa limitu ta' sittin fil-mija (60%) tal-prezz stmat, kif korrettament osservat il-Qorti Kostituzzjonali, mhux neċessarjament tiggarantixxi illi l-aħjar prezz jiġi ottjenut, in vista tal-varji aspetti u drittijiet legali oħra illi tipprovdi għalihom il-Liġi u li tbiegħed lil ħafna milli jitfgħu offerta. Madanakollu, l-imposizzjoni ta' tali limitu jassikura illi l-proprjeta' ma tinbiegħx bi prezz ferm anqas minn tas-suq, konsiderazzjoni illi għandu jimmilita favur il-persuna illi tiegħu ser tinbiegħ il-proprjeta'. Għalhekk, bl-imposizzjoni tal-limitu ta' sittin fil-mija, qiegħed jintlaħaq, sa fejn possibbli, bilanċ bejn id-drittijiet ta' min ser tinbiegħlu l-proprjeta' u d-dritt ta' min qiegħed ibiegħ il-proprjeta' biex jiġbor dak illi huwa tiegħu.

82. Naturalment, il-Qorti tisħaq, l-istima mogħtija għandha tkun waħda ġusta u mgħarbla sew biex tirrifletti l-valur tas-suq, konsiderazzjoni illi dina il-Qorti ser tgħaddi biex tagħmel ulterjorment aktar 'il quddiem wara li tqis dana l-ewwel ilment.

83. Ikkunsidrati dawna il-fatti kif fuq stabbili, il-Qorti issib illi ma teżisti ebda leżjoni tad-dritt fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti meta l-liġi tesiġi prezz minimu ta' sittin fil-mija.

84. Għalhekk, l-ewwel ilment kif redatt mis-soċjeta' rikorrenti fl-ewwel talba tagħha, ma jirriżultax ippruvat u ma jistax jintlaqa' favorevolment.

B. L-ilment dwar l-impossibilta' illi jikkontesta l-istima magħmula mill-espert ġudizzjarju kif ukoll illi jitlob stima addizzjonali

85. Is-soċjeta' rikorrenti tikkontendi illi l-istima illi abbażi tagħha ssir l-aġġudikazzjoni tal-irkant ġudizzarju hija stima redatta minn espert, ossija Perit Tekniku mqabbad mill-Qorti illi, għalkemm huwa indipendenti, ma tista' bl-ebda mod tiġi kkontestata, la billi jiġu mistoqsija domandi kjarifikatorji lill-Perit tal-Qorti u wisq anqas billi jiġu appuntati Periti addizzjonali biex jikkonfermaw jew ivarjaw il-konklużjonijiet ta' l-ewwel Perit.

86. Is-soċjeta' rikorrenti tosserva illi għalkemm il-Liġi tipprovdilha d-dritt illi tippreżenta stima hija stess tal-proprjeta', u dana ai termini ta' l-Artikolu 307, tali dritt madanakollu ma jipprovdilhiex rimedju biex jiġi assikurat illi l-istima hija attwalment riflessjoni tal-valur ġust fuq is-suq, peress illi dina tista' tiġi kkontestata mill-kreditur, u f'dana l-każ jitqabbad Perit tal-Qorti mingħajr ma qatt jista' jiġi kkontestat il-konklużjoni finali tiegħu.

87. Is-soċjeta' rikorrenti ghalhekk tikkontendi illi tali nuqqas jivvjola l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni u l-fatt illi ma ghandhomx rimedju għal tali nuqqas jilledi l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni.

88. L-intimati, mill-banda l-oħra, jikkontendu illi, a differenza ta' dan asserit mis-soċjeta' rikorrenti, l-istess soċjetà rikorrenti kellha kull dritt illi tikkontesta tali stima, ħaġa illi hija qatt ma għamlet, u dana billi tapplika dak stabbilit fl-Artikolu 308 (4) tal-Kap 12, fejn jingħad illi:

> *l-istima ma tistax tiġi attakkata imma l-qorti tista', permezz ta' rikors, tordna l-korrezzjoni ta' kull żball li jkun ittieħed fid-deskrizzjoni jew valutazzjoni.*

89. Il-Qorti, tosserva illi fil-każ ta' Irkant Ġudizzjarju, għalkemm id-doveri tal-espert huma stabbiliti fl-Artikoli 308 sa 311 tal-Kap 12, japplikaw ukoll, safejn applikabbli, ir-regoli ġenerali li jirregolaw il-Periti, kif stabbilit fl-Artikoli 644 sa 683 tal-Kap 12.

90. Di fatti, għandu jingħad illi, fost affarijiet oħra li juru l-applikabilita' ta' tali artikoli, fl-atti tal-Irkant Ġudizzjarju meritu tal-kawża odjerna, ir-rapport tal-Perit, illi kien attwalment tlesta u ppreżentat minnu fit-8 ta' Ottubru 2012, kien iddaħħal fl-atti tal-irkant ġudizzjarju biss fil-11 ta' Ġunju 2013 (vide fol 253), u dana wara illi l-istess Perit tħallas id-drittijiet lilu dovuti, kif lilu permess fl-Artikolu 666 tal-Kap 12 illi jirregola l-funzjonijiet tal-Periti in ġenerali.

91. Dana qiegħed jingħad, in vista tal-fatt illi l-artikoli 673 u 674 tal-Kap 12 jipprovdu dritt lill-partijiet illi jeżaminaw ir-rapport u jagħmlu l-osservazzjonijet taghhom wara l-pubblikazzjoni ta' rapport tal-Perit, liema dritt jidher li l-Leġislatur għażel illi jċaħħad lill-partijiet f'każ ta' bejgħ bl-irkant ġudizzjarju.

92. Di fatti, jirriżulta illi l-Artikolu 308 (4) tal-Kap 12, ġia' aktar 'il fuq ikkwotat, jagħmliha tassattiva illi "*L-istima ma tistax tiġi attakkata*", filwaqt illi tkompli tgħid li, permezz ta' rikors, il-Qorti tista "*tordna l-korrezzjoni ta' kull żball li jkun ittieħed fid-deskrizzjoni jew valutazzjoni.*"

93. L-intimati jikkontendu illi l-fatt li l-liġi tipprovdi l-possibbilta' li jsiru l-korrezzjonijiet kemm fid-deskrizzjoni kif ukoll fil-valutazzjoni hija indikazzjoni illi l-Liġi tippermetti li l-valutazzjoni tal-Perit tal-Qorti tiġi kkontestata.

94. Il-Qorti, filwaqt illi tasal biex tikkonċedi li s-subartikolu (4) tal-Artikolu 308 tista' tikkontempla l-possibbilta' li l-konklużjonijiet milħuqa mill-Perit fil-valutazzjoni tiegħu jistgħu jiġu kkontestati, tosserva, madanakollu, illi l-Qorti ma hijiex marbuta bl-obbligu stabbilit fl-Artikolu 673 tal-Kap 12, fejn il-Qorti hija obbligata "*tagħti żmien lill-partijiet biex jeżaminaw ir-rapport u biex jagħmlu l-osservzzjonijiet tagħhom fuqu*", bir-riżultat illi, għalkemm tali dritt ta' kontestazzjoni jidher ikkunsidrat mill-Leġislatur, il-proċedura kkontemplata in ġenerali lil kull parti f'kawża fejn jitqabbad Perit ma tidhirx applikabbli fil-każ ta' irkant ġudizzjarju.

95. Aktar minn hekk, il-Qorti tosserva illi l-leġislatur jidher illi ċaħħad id-dritt lill-partijiet fl-irkant ġudizzjarju, milli jitolbu l-ħatra ta' periti addizzjonali, dritt illi huwa stabbilit fl-Artikolu 674 ta-Kap 12, u li huwa applikabbli f'kull każ fejn jitqabbad Perit a tenur tal-Artikolu 644 tal-Kap 12.

96. Il-Qorti ma tistax ma tosservax, f'dana l-istadju, illi filwaqt li kull parti f'kawża quddiem il-Qrati, irrispettivament minn natura w il-valur tal-meritu in kwistjoni, hija ntitolata kemm illi tikkontesta l-konklużjonijiet ta' Perit mqabbad f'dik il-kawża, wara illi jingħataw iż-żmien biex jeżaminaw il-konklużjonijet, kif ukoll illi jitolbu l-ħatra ta' Periti addizzjonali, **f'każ fejn il-parti qed ikollha l-proprjeta' tagħha tinbiegħ bl-irkant ġudizzjarju, ossija qiegħed jittieħed il-pussess tagħha b'mod obbligatorju kontra r-rieda tagħha, tali dritt huwa lilha mċaħħad.**

97. Filwaqt illi l-Qorti tifhem illi l-leġislatur seta' għażel tali limitazzjoni bil-għan illi jiġi assikurat li l-proċedura tal-irkant ġudizzjaru ma jiġix stultifikat u mtawwal inutilment b'kontestazzjonijet frivoli dwar valutazzjoni u b'talbiet għall-Periti addizzjonali magħmula unikament biex itawwlu l-proċeduri, tosserva, madanakollu, illi tali nuqqas qiegħed iċaħħad lid-debitur, ossija s-soċjeta' rikorrenti fil-każ odjern, illi tassikura ruħha li l-prezz li abbażi tiegħu ser tinbiegħ il-proprjeta' tagħha hija verament il-prezz tas-suq u dana wara illi tali valutazzjoni tgħaddi mill-għarbiel mhux ta' persuna waħda, imma ta' erbgħa persuni esperti fil-qasam tagħhom.

98. Tenut kont tal-fatt illi l-Qorti fuq ġia' stabbiliet illi l-minimu stabbilit ta' sittin fil-mija (60%) huwa ġust u riżultat ta' bilanċ bejn id-drittijet tal-kreditur u d-debitur, tali bilanċ jimponi wkoll illi jiġi aċċertat li l-istima stabbilita, u li abbażi tagħha tali sittin fil-mija (60%) ser tiġi kkalkolata, tkun waħda li tkun għaddiet minn varji livelli ta' għarbiel biex d-debitur jingħata d-dritt li jserraħ rasu li l-istima pprovduta hija verament dik tas-suq, u dana mhux skond l-għerf u esperjenza ta' persuna waħda, imma abbażi tal-konsiderazzjonjiet ta' erbgħa persuni mgħallma fil-qasam tagħhom.

99. Il-Qorti tifhem illi tali dritt għandu jkun limitat għall-proprjetà immobbli biss u ma għandux japplika fil-każ ta' mobbli jew bċejjeċ tal-baħar jew inġenji tal-ajru, u dana sabiex tali proċeduri ma jittawlux inutilment, iżda temmen li f'każ ta' proprjetajiet immobbli, partikolarment dawk ta' valur inġenti bħalma huma fil-każ odjern, id-debitur għandu jingħata kull possibbilta' biex jassikura ruħu illi l-istima finali li abbażi tagħha ser tinbiegħ il-proprjeta' tiegħu hija waħda ġusta.

100. Għalhekk, dwar it-tieni ilment tas-soċjeta' rikorrenti fuq l-Artikolu 315 u 316 tal-Kap 12 u n-nuqqas leġislattiv biex jiġi pprovdut dritt jikkontesta l-istima tal-Perit tal-Qorti, u dan kif ipprovdut fl-Artikolu 308 (4), kif minnha redatta fit-tieni talba tagħha, il-Qorti tqis illi hemm leżjoni tad-dritt tas-soċjeta' rikorrenti kif sanċit kemm fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, kif ukoll fl-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319).

Rimedju

101. Il-Qorti tosserva illi s-soċjeta' rikorrenti, fit-tielet talba tagħha, talbet lill-Qorti sabiex tipprovdilha rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt lilha leż, kif fuq ġia' indikat, jiġi rimedjat.

102. Il-Qorti tosserva, l-ewwel u qabel kollox, illi, sa issa, kemm in vista tal-proċeduri odjerni, kif ukoll in vista ta' proċeduri oħra mibdija mis-soċjeta' rikorrenti li ssemmew mill-partijiet iżda li dwarhom ma għandha ebda dokumentazzjoni, l-irkant ġudizzjarju għadu ma seħħx, u għalhekk kumpens finanzjarju kif mitlub ma hemmx lok illi jingħata.

103. Mill-banda l-oħra, rimedji oħra, kif ġia' indikati aktar il-fuq, ossija l-applikabilita' ta' l-artikoli 673 sa 680 tal-Kap 12 għall-esperti tal-Qorti maħtura a tenur ta' l-Artikolu 306(1)(a) u l-Artikoli 308 sa 311 għandhom jingħataw minn dina l-Qorti, sabiex id-dritt leż lis-soċjetà rikorrenti jista' jiġi sanat.

104. Il-Qorti tosserva illi, tenut kont tat-trapass twil illi l-proċess tal-irkant ġudizzjarju għadda minnu, liema proċess beda fit-2 ta' Awissu 2012 u għadu pendenti sa llum, fl-ispirtu tal-bilanċ bejn id-drittijiet tad-debitur u dawk tal-kredituri, kif fuq sanċit, ikun opportun illi s-soċjeta' rikorrenti tingħata biss l-opportunita' illi titlob għall-ħatra ta' periti addizzjonali abbażi tal-Artiklu 677 tal-Kap 12, liema Periti jkollhom l-opportunita' illi fl-operat taghhom, jieħdu konjizzjoni kemm mir-rapport ippreżentat mis-soċjeta' rikorrenti fl-atti tal-irkant ġudizzjarju kif ukoll mir-rapport tal-espert imqabbad mill-Qorti.

105. Għaldaqstant, bħala rimedju għall-leżjoni li s-soċjetà rikorrenti soffriet, kif fuq aħjar deskritt, il-Qorti qiegħda tawtorizza lis-soċjetà rikorrenti sabiex, fi żmien għaxart ijiem minn meta d-deċiżjoni odjerna ssir res ġudikata, titlob għal ħatra ta' periti addizzjonali, <u>a spejjeż tagħha</u>, b'dan illi jekk ma tagħmilx dan fil-perjodu fuq stabbilit, hija tkun iddekadiet minn tali dritt.

Konklużjoni

Il-Qorti;

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tas-soċjeta' rikorrenti, tal-Avukat Ġenerali, tal-Lombard Bank Malta plc u tal-HSBC Bank Malta plc;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza billi,

Tiċħad l-eċċezzjonijet kollha ta' l-intimati.

Tilqa' l-**Ewwel Talba** tas-soċjeta' rikorrenti limitatament kif ġej billi:

Tiddikjara illi l-Artikolu 315 u 316 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, kif ukoll l-Artikolu 308 (4) reż applikabbli fl-Artikolu 315 jilledu d-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti kif tutelati mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni;

Tilqa' t-**Tieni Talba** u għalhekk:

Tiddikjara li n-nuqqas leġislattiv li jipprovdi jedd lis-soċjetà rikorrenti illi tikkontesta l-istima magħmula mill-espert ġudizzjarju jikkostitwixxi leżjoni tad-dritt fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti kif tutelata fl-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali;

Tilqa' t-**Tielet Talba** limitatament kif ġej u:

Tordna li fil-proċeduri tal-Bejgħ bl-Irkant ta' Ħwejjeġ Immobbli Nru 80/2012 fl-ismijiet '***HSBC Bank Malta plc vs Jefpet Limited***', is-soċjeta' rikorrenti Jefpet Limited tingħata d-dritt illi, abbażi tal-Artikolu 647 et seq tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u proċedura Ġivili, fi żmien għaxart ijiem minn meta d-deċiżjoni odjerna ssir *res gudikata*, titlob għal ħatra ta' periti addizzjonali, a spejjeż proviżorjament tagħha, b'dan illi jekk ma tagħmilx dan fil-perjodu fuq stabbilit, hija tkun iddekadiet minn tali dritt

L-ispejjeż tas-soċjeta' rikorrenti għall-proċeduri odjerni għandhom ikunu a kariku tal-Avukat Ġenerali filwaqt illi l-ispejjeż ta' l-intimati HSBC Bank Malta plc, Lombard Bank Malta plc u Management Support Services Limited għandhom jibqgħu a kariku tagħhom stess individwalment.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur