QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 30 ta' Marzu, 2022

Rikors Guramentat Nru: 71/2019 AF

Martin Curmi

vs

L-Avukat Generali

L-Onorevoli Prim Ministru

u fil-verbal tat-30 ta' Mejju 2019, il-Qorti ordnat li jissejjah fil-kawza HSBC Bank Malta p.l.c.

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Martin Curmi, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-esponent kien issellef flus mill-Bank liema dejn ma setax ihallsu lura.

Il-Bank HSBC sussegwentement ipprezenta kawza, liema kawza kienet deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili datata 20 ta' Gunju 2018 u ghalhekk, l-esponent jinsab debitur versu l-Bank imsemmi.

L-esponent ipprezenta appell numru 155/2014/1 liema appell ghadu mhux appuntat.

Sussegwentement il-Bank HSBC Bank Malta p.l.c beda procedura ta' subbasta bin-numru 39/2018 versu l-bejgh furzat tal-proprjetà, appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2), li jinsab fit-tieni sular, formanti parti minn blokk bl-isem Redentur Flats ġewwa Triq Salvu Busuttil, San Ġwann stmat li jiswa mija ħamsa u disgħin elf ewro (€195,000) kif ukoll l-utile dominju perpetwu tat-*terraced house* immarkat bin-numru uffiċjali tmienja u sittin (68), mibni fuq porzjoni diviża ta' art plot numru erbgħa mija disgħa u tletin (439) fi Triq Dun Amabile Sisner, Pembroke stmat li jiswa' seba' mija u għoxrin elf ewro (€720,000).

Il-propjetajiet mertu tas-subbasta gie stmat versu l-prezz ta' €915,000.

L-esponent ihoss li ghandu lanjanza kostituzzjonali x'jissottometti f'dan ir-rigward, u din il-lanjanza, ghalkemm ticcentra ruhha madwar l-istess dritt fundamentali, u cioè id-dritt fundamentali ghal proprjetà, kif sancit fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll tal-ewwel artikolu Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja ghad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem, sejra tinqasam fuq zewg binarji.

Valur Reali tal-Proprjetà

Filwaqt li l-esponent jikkontendi li l-ligi nostrana, illi tawtorizza c-cahda u t-tehid tal-proprjetà sfurzata b'valur ferm inqas mill-valur reali taghha, jledi d-dritt tieghu ghall-godiment tal-proprjetà tieghu.

F'dan is-sens l-esponent jaghmel referenza ghall-artikolu 319(5) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, li jghid:

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

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

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

Ksur tal-Obbligu Posittiv da parti tal-Istat

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

Taht id-dritt ghall-godiment tal-proprjetà, l-obbligazzjoni pozittiva hija cara mid-dicitura mill-istess artikolu li jipprovdi dan id-dritt.

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

Taht il-ligi ordinarja nostrana ma jezisti l-ebda provvediment fejn jekk kreditur jakkwista proprjetà b'valur inqas mill-valur reali, u jbiegh jew jaghmel uzu mill-istess proprjetà bi profitt, dak il-bilanc jitnaqqas awtomatikament mid-dejn originali jew rimanenti tad-debitur.

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

Fl-umli opinjoni tal-esponenti dan jikkreja sproporzjon irrimedjabbli.

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

Intalbet din il-Qorti sabiex:

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

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

3. Taghmel dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tizgura t-twettiq tad-drittijiet tal-esponenti hekk kif sanciti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem, inkluz li tordna li l-atti tas-subasta numru 39/2018 jigu ddikjarati nulli u bla effett ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

Bl-ispejjez.

Rat ir-risposta tal-intimati Avukat Ġenerali, illum Avukat tal-Istat u tal-Prim Ministru li permezz tagħha eċċepew illi:

In linea preliminari, il-Prim Ministru mhux il-legittimu kuntradittur f'dawn il-proceduri u konsegwentement gie mharrek inutilment u dan anke fid-dawl ta' diversi decizjonijiet moghtija ricentement mill-Qorti Kostituzzjonali f'dan ir-rigward.

In linea preliminari wkoll, l-esponenti jaraw li ghall-integrità tal-gudizzju jkun xieraq jekk l-HSBC Bank Malta plc jigu msejha fil-kawza odjerna ai termini tal-artikolu 961 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta ghaliex l-ezitu ta' dawn il-proceduri ser jaffettwa lill-Bank b'mod dirett.

Preliminarjament ukoll, l-esponent jara li l-ilment tar-rikorrenti huwa bikri ghaliex s'issa l-irkant gudizzjarju ghadu ma sehhx u ghalhekk ir-rikorrenti ghadu ma tilifx il-proprjetà in kwistjoni. Ir-rikorrenti mhux gustifikat li jilmenta minimu ta' 60% imsemmi fl-artikolu 319(5) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta ghaliex huwa ma jistax ibassar minn issa kemm sejra tinbiegh il-proprjetà meta din is-subbasta ssehh.

Sa fejn l-ilment jolqot l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan huwa mproponibbli ghaliex skond l-artikolu 37(2)(f) u (h), <u>ir-rikorrenti ma jistghux jinvokaw id-dritt ghat-tgawdija pacifika tal-proprjetà u dan specifikament skond l-artikolu 37(2)(f) u (h) tal-Kostituzzjoni</u> li jipprovdu li:

"2. Ebda haga f'dan l-artikolu ma ghandha tinftiehem li tolqot l-eghmil jew hdim ta' xi ligi safejn tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà - ...

f. bhala incidentali ghal kirja, licenzja, privilegg jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, plegg jew kuntratt iehor; ...

h. fl-esekuzzjoni ta' sentenzi jew ordnijiet ta' qrati;"

Maghdud ma' dan, hemm ukoll l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni li jirrileva li ebda haga fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962. Il-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta gie fis-sehh fl-1 ta' Awwissu 1855 u dan ifisser li l-artikolu 319(5) tal-Kap. 12 mhux milqut bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Minghajr pregudizzju ghall-paragrafi precedenti, fi kwalunkwe kaz, fil-mertu, t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu kategorikament michuda fil-fatt u fid-dritt u dan ghaliex ma hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni anki ghaliex il-Gvern ta' Malta ma ha l-ebda proprjetà b'mod obbligatorju minghand ir-rikorrenti.

Safejn l-ilment jirrigwarda l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, tali lment huwa nfondat ghaliex l-artikolu 319 tal-Kap. 12 qed jiffoka dwar mizura legittima mehuda fl-interess pubbliku sabiex jigi assigurat li kredituri li jiksbu titolu ezekuttiv (bhal fil-kaz prezenti), jkunu jistghu jigbru dak li huwa dovut lilhom.

L-esponent jirrileva li l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ghandu jinqara kollu kemm hu u in fatti, skond il-*proviso* tal-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa skond l-interess generali. Anki skond il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgha sabiex jiddentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet socjali.

Tali diskrezzjoni tal-legislatur m'ghandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragonevoli – li zgur ma hux il-kaz ghaliex hemm bazi ragjonevoli li tiggustifika l-promulgazzjoni tal-provvedimenti legali mnizzla fl-artikolu 319(5) tal-Kap. 12. Infatti, kif gie ddikjarat fid-decizjoni moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar it-30 ta' Lulju 2015 fl-ismijiet Anthony sive Antoine Vassallo u Antonia Vassallo vs HSBC Bank Malta plc., l-ghan wara l-artikolu li qed jattakka r-rikorrenti u cioè l-artikolu 319(5) huwa specifikament sabiex il-proprjetajiet ma jinbighux ghal prezz irrizorju jew ferm aktar baxx minn dak tas-suq, kif kien jigri qabel ma dahal fis-sehh dan l-artikolu tant importanti. Fil-prezent ma tezisti l-ebda lakuna u dan l-artikolu jikkonferma kemm l-Istat illegisla u qeghda bis-shih l-obbligu tieghu li jillegisla.

Importanti li jigi ssodat il-principju li wiehed irid izomm bilanc bejn id-drittijiet u l-interessi tal-kreditur u tad-debitur rispettivament, minghajr ma jinholoq pregudizzju lejn xi hadd minnhom.

Ghandhom jigu segwiti l-principji fundamentali tal-ekonomija liema principji jissottolineaw in-necessità li wiehed iqis id-domanda ghal dik il-proprjetà ghaliex jekk id-domanda ghal dik il-proprjetà hija baxxa, allura awtomatikament il-prezz ser jinzel ukoll u ma jibqghax il-prezz li bih tkun giet stmata l-proprjetà originarjament[1].

Fid-dawl tal-paragrafu precedenti, l-ligi fl-artikolu 313(1) tal-Kap. 12 taghti dritt lid-debitur, kreditur jew persuni ohra

---

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

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

interessati li jippubblikaw u jinfurmaw kull bejgh partikolari f'liema gazzetti jridu jew ixandru dan fi kwalunkwe mezz iehor ta' xandir. Permezz ta' dan l-artikolu, il-ligi qed tghin sabiex f'dan il-bejgh wiehed ikun jista' jgib l-oghla prezz possibbli. Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-16 ta' Dicembru 1991 fl-ismijiet: <u>Giuseppe Xerri pro et noe vs L-Assistent Registratur tal-Qorti ta' Ghawdex et</u>" gie mghallem dan li gej:

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

Issa jekk din il-pubblicità tant essenzjali ma ssirx, ir-rikorrenti ma jistghux jigu f'dan l-istadju jilmentaw li nkisrulhom id-drittijiet fundamentali taghhom.

Ir-rikorrent qed jilmenta mill-fatt li skond hu l-legislatur naqas milli jillegisla fis-sens li jekk kreditur jakkwista proprjetà u jbiegh l-istess bi profitt, u allura b'ammont akbar minn dak li jkun hallas ghalih, dan qed jikser id-dritt fundamentali tar-rikorrent. Dan ma jista' qatt jigi accettat ghaliex ir-relazzjoni hija dik bejn il-kreditur u d-debitur. L-Istat ma jistax jillegisla ghal sitwazzjoni ohra li tissarraf f'res inter alios acta ghar-relazzjoni bejn il-kreditur u inkwilin. Daqskemm min ibigh proprjetà ma jistax iwaqqaf lix-xerrej milli jbieghha ghal prezz oghla, l-istess dan il-kaz. Meta l-kreditur ikun xtara l-proprjetà li tkun f'subbasta, japplikaw ir-regoli stretti tal-bejgh.

Ghal darb'ohra, l-esponent jerga' jenfasizza li t-talbiet tar-rikorrent huma ipotetici u qed jinfaxxa rasu qabel jaqsamha ghax mill-bezghat fiergha kollha tieghu, ghadu ma sehh xejn.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

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

Bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Rat illi fl-udjenza tat-30 ta' Mejju 2019 ġie msejjaħ fil-kawża HSBC Bank Malta Limited.

Rat ir-risposta tal-imsejjaħ fil-kawża HSBC Bank Malta Limited, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Preliminari

Permezz ta' din il-kawża ta' xeħta Kostituzzjonali, r-rikorrenti Martin Curmi qed isostni illi l-proċedura ta' subbasta ta' immobbli 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' proprjetà (kif tutelat mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni).

L-ilmenti tar-rikorrenti jirrelataw ma' subbasta li saret fuq talba tal-Bank kjamat in kawża sabiex mir-rikavat jitħallas parti mill-kreditu dovut lilu minn Martin Curmi, u ċioè, dik il-parti tal-kreditu li dwaru l-bank għandu titolu eżekuttiv. It-teżi tar-rikorrenti hija li s-sistema ta' bejgħ bis-subbasta li nsibu fil-liġi Maltija tagħti lok illi l-kreditur jakkwista proprjetà b'anqas mill-valur tas-suq, b'dan illi l-kreditur imbagħad jingħata ċ-ċans li jagħmel profitt konsiderevoli minn bejgħ sussegwenti, a skapitu tad-debitur. B'rabta ma' dan, ir-rikorrenti qegħdin mill-ġdid jinvokaw l-Artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, imsieħeb mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dwar dritt għall-proprjetà.

Għandu jingħad sa mill-bidu, illi ċertu allegazzjonijiet li qed isiru, irrispettivament mill-veraċità o meno tagħhom, mhumiex primarjament indirizzati lill-Bank (li, fil-fatt, ma kienx

oriġinarjament inkluż mal-intimati u ġie msejjaħ iżjed tard). Tassew, il-Bank ma jistax jitqies illi jaħti għal allegati nuqqasijiet fil-liġi tas-subbasta, kif lanqas jista' jirrispondi għal ilment illi l-leġislatur naqas milli jilleġisla b'tali mod li l-liġi tilledi l-obbligu pozittiv tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti. Madanakollu, hemm xi stqarrijiet fir-rikors illi jolqtu l-Bank b'mod dirett, u huwa fuq dawn il-punti li l-aktar li se ssir emfażi f'din ir-risposta. Jixraq però li, qabel xejn, jingħata l-isfond fattwali għal din il-kwestjoni.

Fatti tal-każ

Kif stqarr ir-rikorrenti stess, huwa kien issellef flus mill-Bank, liema dejn ma setax iħallas lura, u llum hemm sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li ddeċidiet li r-rikorrenti għandu jagħti lill-Bank esponenti s-somma ta' mitejn u ħmistax-il elf, mitejn u sitta u tmenin euro u erbgħin ċenteżmu (€215,286.40) oltre l-imgħax bi tmienja fil-mija (8%). Dan l-ammont kien dovut fuq erba' kontijiet separati li kellu r-rikorrenti mal-Bank esponenti.

Għalkemm hemm appell pendenti, dan l-appell huwa limitat għall-kont wieħed biss mill-erbgħa li kienu mertu tal-kawża fil-Prim'Istanza u ċioè għal faċilità ta' *overdraft* mogħtija fil-5 ta' Jannar 2010 li fuqu kienet dovuta s-somma ta' erbgħa u tmenin elf, mija u sitta u għoxrin euro u wieħed u tletin ċenteżmu (€84,126.31), in kwantu għal sebgħa u sittin elf, erba' mija u sitta u disgħin euro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€67,496.52) dovuta bħala bilanċ mill-kapital u r-rimanenti sittax-il elf, sitt mija u disgħa u għoxrin euro u disgħa u sebgħin ċenteżmu (€16,629.79) dovuta bħala imgħax ikkalkulat sal-31 ta' Lulju 2013, ftit qabel infetħet il-kawża in kwistjoni.

Għalhekk, fir-rigward tal-kontijiet l-oħra, is-sentenza saret *res judicata*. Dwar dan, diġà kien hemm digriet moghti fit-22 ta' Jannar 2019 fl-atti tal-istess subbasta, li permezz tiegħu, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, wara li semgħet il-partijiet fuq rikors tar-rikorrenti stess li permezz tiegħu ipprova jannulla s-subbasta, ikkonkludiet li tali kontijiet "ma humiex soggetti ghal appell u kwindi jikkostitwixxi titolu ezekuttiv u ezegwibbli".

Minħabba l-inadempjenza tar-rikorrenti li jħallas id-debitu, il-Bank esponenti talab il-bejgħ bis-subbasta ta' żewġ fondi appartenenti lil Martin Curmi, u ċioè l-apartament internament immarkat bin-numru tnejn (2) formanti parti minn blokk bl-isem Redentur Flats gewwa Triq Salvu Busuttil, San Gwann, kif ukoll l-utile dominju perpetwu tal-fond immarkat bin-numru ufficjali 68, mibni fuq porzjoni diviza ta' art plot numru 439 gewwa Pembroke, fi Triq Dun Amabile Sisner, u dan bit-tama li jirnexxielu jiġbor lura l-ammont dovut lilu. Dawn il-proċeduri, però jinsabu sal-lum pendenti (subbasta numru 39/20189) minħabba li l-Bank ma rnexxxilux jinnotifika lir-rikorrenti bl-atti u għalhekk il-bejgħ ma sarx.

Ta' min jgħid li Martin Curmi, *ex admissis*, m'għandux biex iħallas l-ammonti dovuti lill-Bank, tant li kellu jinqeda bl-Avukat tal-Għajnuna Legali biex jirrispondi għall-kawża ċivili, biex jinterponi l-appell u anki għall-proċeduri tas-subasta.

3.0 Sottomissjonijiet legali

Mogħti l-isfond fattwali li wassal għal din il-kawża, il-Bank jissottometti illi t-talbiet tar-rikorrent Martin Curmi huma infondati 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 iddaħħal biss fi stadju ulterjuri. Naturalment, ladarba dawn il-proċeduri huma marbuta ma' subbasta mnedija mill-Bank esponenti, il-Bank għandu interess ġuridiku fil-kawża. Madanakollu, ix-xeħta tal-ilmenti tar-rikorrent 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-artikoli tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, mal-applikazzjoni tal-istess artikoli 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' joffri 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 Intempestività

Mingħajr preġudizzju għal fuq premess, din il-proċedura kostituzzjonali mressqa mir-rikorrenti hija għal kollox intempestiva minħabba l-fatt li sa issa l-irkant ġudizzjarju għadu ma seħħx u għalhekk ir-rikorrent għadu ma tilifx il-ġid immobbli tiegħu. Barra minn hekk, huwa wkoll intempestiv l-ilment tar-rikorrenti dwar il-limitu minimu ta' 60% imsemmi fl-artikolu 319(5) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan għaliex huwa ċertament ma jistax ibassar minn issa kemm sejjer jinbiegħ ġidu 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 tar-rikorrenti jiġi mistħarreġ fl-astratt jew b'mod akkademiku.

3.3.1 L-ilment huwa improponibbli safejn immirat lejn l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrent jolqot l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan huwa għal kollox improponibbli għaliex skont l-artikolu 37(2)(f) u (h) 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 bħala inċidentali għal, oltre affarijiet oħra, privileġġ jew ipoteka, *mortgage*, pleġġ jew kuntratt ieħor, jew fl-eżekuzzjoni ta' sentenzi u/jew ordnijiet ta' qrati.

B'żieda ma' dan, l-artikoli dwar l-irkant ġudizzjarju illi jinsabu fil-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta huma 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)...". 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.

3.3.2 Fil-mertu, ma kien hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew tal-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

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 ir-rikorrent u lanqas hemm intenzjoni li l-Gvern "jieħu din il-proprjetà". 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' proprjetà mill-istat; wara kollox jekk proċeduri eżekuttivi biex kreditur jitħallas jiġu frustrate, dan minnu nnifsu jikkostitwixxi ksur tad-dritt tal-proprjetà li hu spettanti lil kreditur.

Issir referenza għall-kawża fl-ismijiet ismijiet *Edmond Espedito Mugliett et vs Il-Ministru tal-Ġustizzja et*, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Marzu 2012, fejn ingħad illi "*Fil-każ odjern l-appellanti ma humiex jiġu kostretti jirrilaxxjaw il-pussess tal-proprjetà tagħhom għaliex il-bejgħ bis-subbasta jiddependi għal kollox mill-għażla tagħhom. Kull ma hu neċessarju hu li huma jottemperaw ruħhom mas-sentenza tal-Qorti. Hija b'għażla libera tagħhom li huma qegħdin jirrifjutaw li ma jottemperawx ma' dik is-sentenza u għalhekk il-bejgħ bis-subbasta meta u jekk javvera ruħu jkun hekk avvera ruħu għaliex l-appellanti jkunu ppersistew fl-għażla tagħhom li ma joqogħdux għas-sentenza tal-Qorti. F'dawn iċ-ċirkostanzi ma jistax jingħad li lill-appellanti qed jitteħdilhom il-pussess tal-proprjetà tagħhom b'mod obbligatorju*."

Mingħajr preġudizzju għal dak fuq imsemmi, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, dan ukoll mhuwiex mistħoqq. Il-provvedimenti legali inkluż dawk li jippermettu l-bejgħ ta' proprjetà bis-subbasta anke b'sittin fil-mija (60%) tal-valur tal-proprjetà, 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.

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 però 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.

Huwa fatt magħruf illi l-proċeduri tas-subbasta jinvolvu diversi formalitajiet għall-protezzjoni tad-debituri, inkluż pubbliċità, obbligi ta' notifika li jeħtieġ illi jiġu osservati strettament <u>f'kull stadju</u> tal-proċeduri u fil-preżentata ta' kull att relatat mal-proċeduri. L-element tal-<u>**pubbliċità**</u> illi taħseb għalih il-liġi stess u li hija, fil-prattika, mgħejjuna wkoll mill-amministrazzjoni tal-Qorti jiżgura li aktar ma tkun reklamata tajjeb is-subasta – inkluż mid-debitur stess – aktar hemm ċans illi jinqalgħu nies interessati illi jagħmlu l-offerta tagħhom għall-proprjetà, b'dan illi l-proprjetà jkollha probabbilità akbar illi tinbiegħ għal prezz li jkun favorevoli. Dan il-prezz, kif ġa aċċennat, jista' saħansitra jkun ogħla minn dak prospettat mill-perit tal-Qorti.

Minn naħa l-oħra, ma jistax ikollok sitwazzjoni li l-proprjetà tibqa' ma tinbiegħ qatt qabel ma 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, l-Bank mhux qed ifittex illi jispekula fil-proprjetà jew li jirbaħ xi premju minn fuq dahar id-debitur, iżda sempliċiment li jitħallas dak li hu dovut lilu skont kuntratti illi r-rikorrent daħal għalihom b'għajnejha miftuħa u għax ried hu. Huwa tassew ironiku illi r-rikorrent ma jidhirx illi kellu riservi fuq il-liġi meta offra l-proprjetà tiegħu bħala garanzija għas-self illi hu ħa, iżda issa li jrid iħallas lura djunu, fis-siegħa u l-ħin jidhirlu illi s-sistema legali u ġudizzjarja tilledi l-jeddijiet tiegħu.

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 minn 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.

Fuq kollox il-fatt 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 il-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%.

Il-liġi tassew tfittex li tilħaq bilanċ raġjonevoli bejn id-drittijiet rispettivi tal-kreditur u tad-debitur u għalhekk ma tistax titqies inġusta jew anti-Kostituzzjonali. Jekk id-debitur eżerċitax jew le r-rimedji mogħtija lilu hija storja oħra.

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 ġa 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 jiswa daqskemm ikun stima l-perit. U jekk dan ikun il-każ, ikun inġust illi l-prezz tal-offerta *animo compensandi* tal-kreditur tiġi miżjuda għal 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.

Għalhekk tħares minn fejn tħares lejh l-ilment tar-rikorrenti dwar il-jedd għat-tgawdija ta' ħwejġu jfalli kemm mill-perspettiva tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, kif ukoll mill-perspettiva tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ta' min jgħid li l-kawża ikkwotata mir-rikorrent fl-ismijiet *Kanala vs Slovakkia* kienet differenti mill-każ in eżami peress illi l-kreditur kellu *pre-emption right*, a bazi ta' liema, kien possibbli għalih illi jakkwista l-proprjetà b'valur inqas minn dak reali qabel ma setgħu isiru offerti minn terzi.

3.3.3 Ma hemmx lacuna fil-liġi

Ir-rikorrent jilmenta wkoll illi fil-liġi nostrana ma jeżisti l-ebda provvediment fejn, jekk kreditur jakkwista proprjetà b'valur inqas minn dak reali u jbiegħ jew jagħmel użu mill-istess proprjetà bi profitt, dak il-bilanċ jitnaqqas awtomatikament mid-dejn oriġinali jew rimanenti tad-debitur.

Dan ma jista' qatt isir għaliex il-leġislatur ma jistax jidhol fir-relazzjoni privata bejn il-kreditur u d-debitur, li hija *res inter alios acta* għall-leġislatur jew l-Istat. Wisq inqas ma jista' l-Istat jindaħal fil-profitt li jista' jsir mill-bejgħ tal-immobbli fis-suq wara akkwist b'subbasta. Ladarba l-proprjetà tiġi akkwistata minn terz, issir tiegħu, u ħadd ma jista' jindaħallu x'jagħmel biha jew għal liema prezz ibiegħha. L-istess bħal meta kwalunkwe kompratur ta' proprjetà immobbli jista' jagħżel li jerġa' jbiegħha immedjatament għal prezz ogħla mingħajr ebda indħil mill-venditur oriġinali. Illi bħala konsegwenza, min jakkwista l-proprjetà bl-irkant, sew jekk ikunx il-Bank innifsu jew persuna oħra, huwa jsir il-proprjetarju assolut tal-proprjetajiet imsemmija u r-rikorrenti ma jkun fadallu assolutament ebda jedd fuq dik il-proprjetà.

Ta' min iqis ukoll, li l-kompratur mhux neċessarjament ikun il-kreditur, u dan il-kompratur ma jkunx soġġett għall-istess restrizzjoni li qed jipproponi r-rikorrent. Għalhekk, miżura bħal dik proposta mir-rikorrent, toħloq diskriminazzjoni inġusta bejn kompratur u ieħor fi proċeduri ta' subbasta, li la hi permessa fil-liġi wisq anqas f'ġudikat.

3.3.4 F'kull każ ir-rimedju mitlub fit-tielet talba mhux wieħed idoneju

Huwa sottomess illi fiċ-ċirkustanzi, anke jekk *dato ma non concesso* jirriżulta li ġew leżi xi drittijiet tar-rikorrenti, ir-rimedju għandu jiġi provdut mill-Istat u mhux minn entità privata bħalma huwa l-Bank esponenti. Għalhekk, jekk jingħata xi rimedju dan ma għandux ikun wieħed illi jippreġudika lill-Bank esponenti u/jew li jreġġa' lura drittijiet illi l-Bank kellu jew għandu skont il-liġi. F'dan il-kuntest, ma jkunx legalment korrett u lanqas ġust illi l-atti tas-subbasta jiġu dikjarati nulla u bla effett, jew li jitnaqqru d-drittijiet tal-Bank *qua* kreditur leġittimu tar-rikorrenti.

4.0 Konklużjoni

Għar-raġunijiet miġjuba, il-Bank esponenti umilment jissottometti illi t-talbiet kollha tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra tiegħu.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ta' HSBC Bank Malta Limited u tal-Avukat tal-Istat u tal-Prim Ministru.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, r-rikorrent qiegħed jitlob lill-Qorti ssib illi (i) l-artikolu 319(5) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u (ii) l-fatt illi l-kreditur jista' jixtri proprjetà bis-subbasta u sussegwentement jagħmel qligħ minn fuqha jilledu

d-dritt fundamentali tiegħu għat-tgwadija tal-proprjetà kif sanċit permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Konsegwentement, qiegħed jitlob lill-Qorti tagħtih rimedju għal ksur lamentat, inkluż li tordna li l-atti tas-subbasta bin-numru 39/2018 jiġu dikjarati nulli u mingħajr effett.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-bank imsejjaħ fil-kawża (minn issa 'l quddiem imsejjaħ 'il-Bank') huwa kreditur tar-rikorrent fis-somma ta' €215,286.40 oltre l-imgħax. Hemm appell pendenti dwar wieħed biss mill-kontijiet tar-rikorrent jiġifieri dwar is-somma ta' €84,126.31. Mill-bqija, il-Bank għandu titolu esekuttiv eżegwibbli in kwantu li d-deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kontra r-rikorrent saret ġudikat.

Peress illi r-rikorrent xorta waħda baqa' ma ħallasx id-debitu, il-bank ipproċeda b'talba għall-bejgħ bis-subbasta tal-proprjetà tiegħu:

- Appartament internament immarkat bin-numru 2, li jinsab fit-tieni sular, formanti parti minn block flats bl-isem ta' Redentur Flats, Triq Salvu Busuttil, San Ġwann u,

- L-utile dominju perpetwu tad-dar bin-numru 68, Triq Dun Amabile Sisner, Pembroke.

In linea preliminari, il-Prim Ministru u l-Bank jeċċepixxu li m'humiex leġittimi kontraditturi fil-proċeduri odjerni. Fis-sentenza fl-ismijiet Joseph Abela vs Onor Prim Ministru et, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990, ingħad li:

> "*F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradituri ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dawk li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li għall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-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 l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

Skont l-artikolu 181B tal-Kap. 12,

"(1) Il-Gvern għandu jkun rappreżentat fl-atti u fl-azzjonijiet ġudizzjarji mill-kap tad-dipartiment tal-gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni."

u

"(2) L-Avukat tal-Istat jirrappreżenta lill-Gvern f'dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti l-oħra tal-Gvern."

Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza li huwa l-Avukat Ġenerali, illum l-Avukat tal-Istat, li huwa leġittimu kontradittur f'kawżi ta' impunjazzjoni ta' liġijiet (Glenn Bedingfield vs Kummissarju tal-Pulizija et, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Lulju 2000 u Anthony Aquilina vs Repubblika ta' Malta et, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Ġunju 2011). L-Avukat tal-Istat huwa l-leġittimu kontradittur ukoll f'azzjonijiet fejn tkun qiegħda tiġi impunjata sentenza tal-qrati, għaliex kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ fl-ismijiet Anthony Pace vs Avukat Ġenerali et, tat-2 ta' Novembru 2001:

"*Issa hu ovvju illi meritu bhal dak taht ezami li jimputa lezjoni ta' jedd fondamentali konsegwenzali ghall-process gudizzjarju ma kenitx tinvolvi talba tan-natura li setghet tkun diretta kontra xi wiehed jew aktar mill-Kapijiet tad-Dipartimenti tal-Gvern."*

Il-Qorti ssib illi allura l-intimat Prim Ministru għandu raġun jeċċepixxi li mhuwiex il-leġittimu kontradittur fil-proċeduri tal-lum u għaldaqstant, għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju. Madanakollu, ma jistax jingħad l-istess dwar l-

eċċezzjoni tal-Bank. Ir-rikorrent qiegħed jattakka proċeduri ta' bejgħ bis-subbasta li saru fuq talba tal-istess Bank bħala kreditur tar-rikorrent. Għaldaqstant, il-kawża tal-lum tista' tolqot l-interessi tal-Bank u allura għandu jkun parti fiha.

L-Avukat tal-Istat u l-Bank imbagħad jeċċepixxu l-intempestivitá tal-azzjoni tal-lum in kwantu li s-subbasta għadha ma seħħitx. Eċċezzjoni identika ġiet trattata minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ fl-ismijiet Jefpet Limited vs L-Avukat Ġenerali et, tal-25 ta' Settembru 2020. Ingħad hekk:

> *"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 <u>jew 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 <u>jew 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-proprjetà tas-soċjetà rikorrenti ser tinbiegħ għall-valur minimu stabbilit fil-Liġi, madanakollu ċertament ma huma f'ebda posizzjoni jiddikjaraw tali fatt b'ċertezza, u għalhekk is-soċjetà 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-soċjetà rikorrenti għandha li l-propejetà tagħha tinbiegħ għall-valur ta' sittin fil-mija tagħha, f'liema*

każ hija tikkontendi illi d-drittijiet tagħha għall-proprjetà jistgħu jiġu leżi.

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

Il-Qorti taqbel ma' din il-linja ġurisprudenzjali. Għalkemm huwa minnu li din il-Qorti m'għandhiex quddiemha informazzjoni dwar jekk is-subbasta seħħitx u jekk seħħet, b'kemm inbiegħet il-proprjetà u lil min, mhuwiex il-każ li, jekk il-bejgħ għadu ma sarx, tistenna li jsir qabel titratta l-mertu tal-kawża tal-lum meta imbagħad jista' jkun li jkun tard wisq.

L-Avukat tal-Istat u l-imsejjaħ fil-kawża jeċċepixxu wkoll illi sa fejn l-ilment tar-rikorrent jolqot l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli fid-dawl ta' dak li jgħidu is-sub inċiż (2)(f) u (h) tal-istess artikolu:

"(2) 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 –

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(h) fl-esekuzzjoni ta' sentenzi jew ordnijiet ta' qrati."

Dwar eċċezzjoni identika, fil-każ ta' Sebastiano Guccione et vs Avukat Ġenerali, tat-2 ta' Novembru 2018, din il-Qorti diversament presjeduta kellha xi tgħid hekk:

"Fil-fehma tal-Qorti, din l-eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali mhijiex 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' proprjetà 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-proprjetà tad-debitur, iżda ma jeħlisx lill-Istat mill-obbligu li jassigura li l-proċedura adoperata kienet konsonanti ma l-ispirtu tal-protezzjoni ta' dan l-artikolu."

Fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Marzu 2020, il-Qorti Kostituzzjonali qablet mar raġunament tal-Ewwel Qorti. Żiedet tgħid hekk:

"... *kif sewwa qalet, għalkemm is-sub-inċiż ċitat jippermetti d-deprivazzjoni tal-proprjetà 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."*

Din il-Qorti taderixxi mad-deċiżjoni fil-każ suċitat u għaldaqstant, anke din l-eċċezzjoni ser tiġi respinta.

Finalment, permezz tal-aħħar eċċezzjoni preliminari tagħhom, l-intimati jeċċepixxu li r-rikorrent huwa wkoll prekluż milli jinvoka l-protezzjoni tal-artikolu 37 fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Dan is-sub artikolu jipprovdi illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma għandux jolqot '*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.'*

Madanakollu, din l-eċċezzjoni m'għandhiex mis-sewwa in kwantu li l-liġi li qed jikkontesta r-rikorrenti kienet daħlet fis-seħħ permezz tal-Att XIV tal-2006. Fil-fatt fl-imsemmi każ ta' Sebastiano Guccione et, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

"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."

Il-Qorti ser tindirizza l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimati fil-konsiderazzjonijiet li ser tagħmel dwar il-mertu tal-każ.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi *inter alia* li l-ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u l-ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li jkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjonijiet ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist għall-ħlas ta' kumpens xieraq.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li kulħadd għandu d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu u ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku.

L-artikolu 319(5) tal-Kap. 12 li dwaru jilmenta r-rikorrent jaqra hekk:

"L-ebda offerta ma tista' tiġi aċċettata jekk tkun inqas minn sittin fil-mija (60%) tal-valur li bih l-oġġett mobbli, l-immobbli jew l-azjenda kummerċjali jkun ġie stmat:

Iżda jekk ma ssir l-ebda offerta li tkun għallinqas ekwivalenti għal sittin fil-mija (60%) tal-valur li bih l-oġġett mobbli, l-immobbli jew l-azjenda kummerċjali jkun ġie stmat, il-kreditur jista' jitlob li l-oġġett mobbli, l-immobbli jew l-azjenda kummerċjali jerġgħu jitqiegħdu għall-irkant pubbliku:

Iżda dan is-subartikolu m'għandux jgħodd għal bastimenti u bċejjeċ tal-baħar oħra li jkunu aktar minn għaxar metri fit-tul."

Dwar l-għan wara dan is-sub artikolu, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-każ fl-ismijiet Anthony Vassallo et vs HSBC Bank Malta plc, tat-30 ta' Lulju 2015, qalet hekk:

> *"L-ghan wara l-Artikolu 319(5) tal-Kap. 12 kien proprju biex ma tibqax tipprevali sitwazzjoni fejn diversi debituri kienu qeghdin jitilfu hwejjighom for a pittance. Kull min hu midhla tal-procedura kif kienet qabel dahlu fis-sehh l-emendi ntrodotti bl-Att XIV tas-sena 2006 jaf li diversi kredituri ezekutanti, kif inhuma l-banek, kienu qeghdin jixtru huma stess l-immobbli tad-debituri bi prezz hafna nqas mill-istima li tkun saret mill-perit inkarigat mill-qorti u fl-istess hin il-bilanc tal-kreditu jibqa' jezisti. Il-procedura li kellna qabel l-emendi kienet kemm-il darba taghti lok ghal sitwazzjoni fejn debitur facilment jitlef gidu u jispicca midjun ghal ghomru irrispettivament mill-valur li jkollha l-proprjetà li tinbiegh fl-irkant. L-emenda ntrodotta bl-Att XIV tas-sena 2006 kellha l-hsieb li ttaffi din l-ingustizzja cara."*

Il-Qorti ser tibda billi tindirizza l-ewwel ilment tar-rikorrent fis-sens illi ser jiġi leż id-dritt tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà f'każ illi l-proprjetà tiegħu tinbiegħ bis-subbasta għall-prezz li jkun l-ekwivalenti ta' 60% tal-istima magħmula mill-perit. Lanjanza ta' din ix-xorta kienet trattata fil-każ ċitat ta' Sebastiano Guccione et. Fid-deċiżjoni tagħha, din il-Qorti diversament presjeduta kellha xi tgħid hekk:

> *"Illi huwa stabbilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun ġustifikat fl-interess ġenerali, irid jintwera li hemm utilità 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. *Legalità tal-azzjoni tal-iStat;*
> 2. *Jekk l-azzjoni kellhiex skop leġittimu fl-interess pubbliku;*

3. *Jekk intlaħaqx bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku u d-dritt fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom.*

Illi però huwa ċar illi mhuwiex biżżejjed li dawn iż-żewġ elementi waħidhom jiġu sodisfatti, peress illi t-tlett elementi, u ċioè l-bilanċ ġust inkluż dak tal-proporzjonalità tal-azzjoni, għandu jiġi sodisfatt b'mod kumulattiv. Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet Christopher Hall vs L-Awtorità 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-soċjetà 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-proporzjonalità tinkiseb fis-sura ta' ħlas ta' kumpens xieraq u għalhekk jekk il-kumpens maħsub mil-liġi ma jkunx xieraq, jonqos l-element tal-proporzjonalità. 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-proporzjonalità 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-proporzjonalità 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).""

Wara li qieset dan kollu kif applikat għaċ-ċirkostanzi tal-każ illi kellha quddiemha, din il-Qorti diversament presjeduta kkonkludiet hekk:

"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, proprjetà 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' legalità 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 però, 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-drittijiet 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 però ma jfissirx li d-debitur mhuwiex 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-proprjetà, 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-proprjetà tinbiegħ, biex b'hekk jiġi assigurat li l-pretensjoni tal-kreditur tkun sodisfatta. Però, 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' proprjetà għal ammont illi huwa kemm xejn aktar minn nofs il-valur reali tagħha."

Madanakollu, il-Qorti Kostituzzjonali ma qablitx ma' dak deċiż mill-ewwel Qorti li l-valur stabbilit mil-liġi ta' 60% tal-prezz tal-immobbli kien baxx wisq u għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

"47. Il-Qorti taqbel mal-konsiderazzjoni li għamel il-Bank u ċioè 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 proprjetà 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-eventwalità 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' proporzjonalità 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. Però 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-proprjetà 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."

Din il-Qorti, bħal Qorti Kostituzzjonali taqbel li fil-proċeduri tal-bejgħ bis-subbasta għandu jinżamm bilanċ bejn id-drittijiet tal-kreditur li jrid jitħallas dak li hu dovut lilu u dawk tad-debitur sabiex il-proprjetà tiegħu ma tinbiegħx bix-xejn b'dan illi jispiċċa mingħajr il-proprjetà u wisq probabbli midjun xorta waħda.

Madanakollu, il-fatt li l-liġi tistabbilixxi li l-proprjetà tad-debitur ma tistax tinbiegħ b'inqas minn 60% tal-valur tagħha ma jfissirx illi dan il-bilanċ ma jkunx intlaħaq kif qiegħed jippretendi r-rikorrent. Bħal Qorti Kostituzzjonali, din il-Qorti qiegħda tqis illi ħafna drabi l-proprjetà in kwistjoni tkun milquta minn diversi problemi li tbiegħed lill-offerenti potenzjali milli jixtru. Il-Qorti qiegħda żżomm quddiem għajnejha wkoll illi l-bejgħ ikun pubbliku u d-debitur jista', jekk irid, jirriklama u jxandar il-bejgħ b'liema mezzi jixtieq.

Id-debitur ma jistax jippretendi li l-kreditur ser jibqa' jistenna u jittama li ser jitfaċċa offerent li lest iħallas daqs l-istima tal-perit jew li l-istess kreditur irid ta' bilfors joffri dan l-ammont hu '*animo compensandi*'.

Il-Qorti iżżid ukoll illi f'kull stima jezisti element ta' soġġettività, u fl-aħħar mill-aħħar, il-valur tal-proprjetà huwa dak li bih tinbiegħ dakinhar tal-irkant, anke jekk ikun biss 60% tal-valur illi jkun stmaha l-perit, għaliex min ried jixtriha kellu kull ċans biex jipparteċipa fis-subbasta.

Finalment, għandu jingħad li d-debitur dejjem seta' ħa ħsieb illi jbiegħ il-proprjetà hu fuq is-suq sabiex żgur jikseb l-aħjar prezz. Jekk ma ħax ħsieb jagħmel hekk, u d-dejn ma titħallasx, ma jistax jilmenta li bis-subbasta l-proprjetà tiegħu ser tinbiegħ bi prezz inferjuri.

Dwar dan l-aħħar punt, huwa rilevanti wkoll dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ fl-ismijiet Edmond Mugliett et vs Il-Ministru tal-Ġustrizzja et, tal-5 ta' Marzu 2012:

"Bejgħ bis-subbasta, iżda, ma għandux il-karatteristiċi ta' teħid ta' pussess b'mod obbligatorju. Fil-każ odjern l-appellanti ma humiex jiġu kostretti jirrilaxxjaw il-pussess tal-proprjetà tagħhom għaliex il-bejgħ bis-subasta jiddependi għal kollox mill-għażla tagħhom. Kull ma hu neċessarju hu li huma jottemperaw ruħhom mas-sentenza tal-Qorti. Hija b'għażla libera tagħhom li huma qegħdin jirrifjutaw li ma jottemperawx ma' dik is-sentenza u għalhekk il-bejgħ bis-subbasta meta u jekk javvera ruħu jkun hekk avvera ruħu għaliex l-appellanti jkunu ppersistew fl-għażla tagħhom li ma joqogħdux għas-sentenza tal-Qorti. F'dawn iċ-ċirkostanzi ma jistax jingħad li lill-appellanti qed jitteħdilhom il-pussess tal-proprjetà tagħhom b'mod obbligatorju."

Fid-dawl ta' dan kollu, din il-Qorti ma tqisx illi l-artikolu 319(5) tal-Kap. 12 jilledi d-dritt fundamentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

It-tieni lment tar-rikorrent huwa li l-Istat għandu obbligu pożittiv li jilleġisla fis-sens li f'każ li l-kreditur jakkwista proprjetà bis-subbasta bi prezz inqas mill-valur reali tagħha u sussegwentement jagħmel qligħ minn fuqha, il-bilanċ jitnaqqas mid-dejn li jkun għad baqghalu d-debitur.

Din il-Qorti lanqas ma taqbel ma din it-teżi tar-rikorrent. L-ewwelnett, kif sewwa jgħidu l-intimati, l-Istat ma jistax jindaħal fir-relazzjoni ta' bejn ix-xerrej u l-bejjiegħ kif donnu qed jippretendi r-rikorrent. Fit-tieni nett, il-bejjiegħ mhux dejjem ser ikun il-kreditur.

Iżda iżjed minn hekk, kif diġà ntqal, fi kwalunkwe stima ser ikun hemm element ta' soġġettività. Is-subbasta ssir bil-miftuħ u jista' jagħmel offerta kull min hu interessat u dan wara li l-bejgħ jiġi riklamat u ppublikat.

Id-debitur m'għandu l-ebda dritt jippretendi li wara li jsir il-bejgħ, igawdi mid-differenza fil-prezz jekk il-proprjetà terġa tinbiegħ bi prezz aħjar mill-kreditur bħallikieku għad għandu xi interess f'dik il-proprjetà. Daqs kemm m'għandux dritt għal bilanċ il-venditur fuq kwalunkwe kuntratt ta' xiri u bejgħ għad-

differenza fil-prezz jekk ix-xerrej sussegwentement jagħmel qligħ minn fuq dik il-proprjetà.

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt illi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati u tillibera lill-Prim Ministru mill-osservanza tal-ġudizzju, tiċħad it-talbiet tar-rikorrent bl-ispejjeż kontra tiegħu.

IMHALLEF

DEP/REG