QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 14 ta' Diċembru, 2022.

Numru 7

Rikors numru 23/2018/1 FDP

Jefpet Limited (C 43812)

v.

L-Avukat Ġenerali llum l-Avukat tal-Istat, HSBC Bank Malta plc (C 3177), Lombard Bank Malta plc (C 1607) u Management Support Services Limited (C 17518) għal kull interess li jista' jkollhom

Il-Qorti:

1. Din il-kawża titratta dwar il-proċeduri ta' subbasta numru 80/2012 fl-ismijiet HSBC Bank Malta plc v. Jefpet Limited li fihom il-Qorti Ċivili, Prim' Awla ordnat il-bejgħ bl-irkant ta' dak li qabel kien magħruf bħala l-Jerma Palace Hotel u artijiet madwarha. L-attriċi tilmenta li dawk il-

proċeduri qegħdin jiksru l-jedd għat-tgawdija tal-proprjetà protett bl-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, minħabba dak li jiddisponu l-Art. 319 u 332 sa 338 tal-Kap. 12 kif ukoll dak li l-attriċi tirreferi għalih bħala n-nuqqas tal-liġi li tipprovdi għall-proċedura kif tiġi kontestata l-istima li ssir mill-perit ġudizzjarju u dan bi ksur tal-Art. 13 tal-Konvenzjoni.

2. Il-fatti kif spjegati mill-Ewwel Qorti huma dawn:

> *"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 ippreżentat 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".

3. Bir-rikors promotur l-attriċi talbet lill-Ewwel Qorti sabiex:

"(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."

4. Il-konvenuti wieġbu u b'sentenza tal-25 ta' Settembru 2020 l-Ewwel Qorti ddeċidiet:

***"Tiċħad** l-eċċezzjonijet kollha ta' l-intimati.*

***Tilqa'** l-**<u>Ewwel Talba</u>** 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-**<u>Tieni Talba</u>** 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-**<u>Tielet Talba</u>** 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".

5. Għal dak li jirrigwarda l-meritu tal-każ l-Ewwel Qorti għamlet ampja referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet Guccione v. Avukat Ġenerali tas-27 ta' Marzu 2020 u kompliet:

"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".***

6. Mis-sentenza appellaw l-attriċi (6 ta' Ottubru 2020), l-Avukat tal-Istat (7 ta' Ottubru 2020), HSBC Bank Malta plc (14 ta' Ottubru 2020) u appell inċidentali tal-Lombard Bank Malta plc (19 ta' Ottubru 2020).

7. B'nota preżentata fl-1 ta' Ġunju 2022 l-HSBC Bank Malta plc irrinunzja għall-appell (fol. 659). L-istess għamlet l-attriċi b'nota li ppreżentat fit-3 ta' Ġunju 2022 (fol. 661).

<u>*Appell tal-Avukat tal-Istat.*</u>

<u>L-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat.</u>

8. L-Avukat tal-Istat ilmenta dwar dik il-parti tas-sentenza appellata li ċaħdet l-eċċezzjoni dwar l-Art. 37(2)(f) u (h) tal-Kostituzzjoni. Fit-tieni eċċezzjoni l-Avukat Ġenerali, illum Avukat tal-Istat, għamel riferenza

għall-Art. 37(2)(f) u (j)[1] tal-Kostituzzjoni u qal, *"2..... 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 akkwista ta' proprjeta, li sseħħ fil-kuntest ta' eżekuzzjoni ta' kuntratt u/jew ordni tal-Qorti"*.

9. L-Ewwel Qorti għamlet referenza għall-każ ta' <u>Guccione v. Avukat Ġenerali et</u> tas-27 ta' Marzu 2020, u kkonfermat li l-Istat għandu obbligu li jħares kontra l-vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali u li jinkludi dak taħt l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni.

10. L-Art. 37(2)(f) u (h) jipprovdi:

> *"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' proprjeta' –*
> *..........*
> *(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, motgage, dritt bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;*
> *.......*
> *(h) fl-esekuzzjoni ta' sentenzi jew ordnijiet ta' qrati"*.

11. Fil-każ in eżami hemm digriet ta' qorti li ordnat li jinbiegħ bl-irkant il-bini li qabel kien il-Jerma Palace Hotel u l-art ta' madwar. Għalhekk żgur li jgħodd l-Art. 37(2)(h) ġialadarba dak li qiegħed u għad irid isir jolqot l-eżekuzzjoni ta' dik l-ordni ta' qorti skont il-proċeduri kontemplata fil-Kap. 12.

[1] Il-Qorti tifhem li l-Avukat tal-Istat kien qiegħed jirreferi għal paragrafu (h) għaliex paragrafu (j) m'għandu l-ebda rilevanza għall-każ in eżami.

12. Għaldaqstant tilqa' l-ewwel aggravju.

<u>It-tieni aggravju tal-Avukat tal-Istat.</u>

13. Bit-tieni aggravju l-Avukat tal-Istat jilmenta li l-Ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjoni li biha invoka l-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni fis-sens li l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għaliex Kap. 12 kien promulgat qabel daħlet fis-seħħ il-Kostituzzjoni.

14. Pero` dak l-aggravju sar irrilevanti in vista' ta' dak deċiż b'referenza għall-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat u għalhekk il-Qorti mhijiex ser tqisu iktar.

<u>It-tielet aggravju tal-Avukat tal-Istat</u>.

15. L-Avukat tal-Istat ilmenta minn dik il-parti tas-sentenza li biha l-Ewwel Qorti laqgħet it-talba tal-attriċi li l-Art. 316 tal-Kap. 12 jikser id-dritt tal-proprjetà ta' Jefpet Limited. Dik id-dispożizzjoni tipprovdi:

> *"F'kull stima ta' ħwejjeġ tad-deheb jew tal-fidda, ta' ġawhar jew ħaġar fin jew ta' oġġetti prezzjużi oħra, l-espert għandu jikkunsidra l-valur tal-materjal tal-ħaġa, u l-prezz tal-fattura,flimkien ma' kull karatteristika distintiva tal-imsemmi oġġett ujistima l-valur komplessiv tiegħu"*.

16. Fl-eċċezzjonjiet l-Avukat tal-Istat argumenta:

> *"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, u gawhar jew ħaġar fin. Anzi l-esponent ma jifhimx kif dan l-artikolu b'xi mod qiegħed jippreġudika lill-kumpannija rikorrenti".*

17. Kif tajjeb osserva l-Avukat tal-Istat, l-Ewwel Qorti ma tatx raġuni kif waslet għal dik il-konklużjoni. Il-bejgħ bl-irkant meritu tal-kawża ma jinkludix bejgħ ta' deheb, fidda, ġawhar fin jew oġġetti prezzjużi. Fir-rikors promotur lanqas ma ngħatat spjegazzjoni kif l-Art. 316 qiegħed fil-każ in eżami jikser il-jedd ta' tgawdija ta' proprjetà. Dan jagħti x'jifhem lil din il-Qorti li kien sempliċi żball tal-Ewwel Qorti.

18. Għaldaqstant, tilqa' t-tielet aggravju tal-Avukat tal-Istat.

<u>Ir-raba' aggravju tal-Avukat tal-Istat</u>.

19. Dan l-aggravju jitratta dwar l-Art. 315 applikat flimkien mal-Artikolu 308(4) tal-Kap. 12 li l-Ewwel Qorti ddeċidiet li jiksru l-jedd ta' proprjetà tal-attriċi.

20. L-Artikolu 315 jipprovdi:

> *"315.(1) Qabel il-bejgħ fl-irkant ta' immobbli jew ta' jeddijiet imgħaqqdin ma' immobbli, jew ta' ħwejjeġ mobbli tad-deheb jew tal-fidda, ta' ġawhar jew ħaġar fin jew ta' oġġetti prezzjużi oħra, u azjendi kummerċjali <u>għandha dejjem issir stima</u>.*
>
> *(2) Għal ħwejjeġ mobbli oħra, l-istima ssir biss meta hija mitluba mill-kreditur jew mid-debitur.*
>
> *(3) Stima magħmula skont id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 308, 311 u 312F u li tkun qegħda fi proċess ta' bejgħ fl-irkant għandha tiġi*

aċċettata mill-qorti li tkun l-istima li għandha ssir għall-finijiet ta' dan l-artikolu".

21. L-Artikolu 308 jipprovdi:

"308.(1) L-espert hu dejjem maħtur mill-qorti ex officio skont l-elenku stabbilit fl-artikolu 89 u fuq bażi ta' rotazzjoni sakemm il-partijiet ma jkunux diġà ippreżentaw nota li fiha jipproponu l-isem ta' espert li jkunu jaqblu fuqu, jew ġiet aċċettata l-istima preżentataskont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 307.

(2) Espert għandu jfassal valutazzjoni tal-ħwejjeġ flimkien mad-deskrizzjoni dettaljata tagħhom, inklużi aggravji u piżijiet, u jissottometti l-istess b'ġurament lir-Reġistratur.

....

(4) 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.

................".

22. Fl-eċċezzjonijiet l-Avukat tal-Istat argumenta:

"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".

23. Jirriżulta li f'dan il-każ l-attriċi segwiet il-proċedura kontemplata fl-Art. 307 tal-Kap. 12 fis-sens li ppreżentat stima ta' perit *ex parte* u talbet li ma ssirx stima ġdida (ara rikors ippreżentat fit-3 ta' Diċembru 2012 a fol. 177). B'digriet mogħti fil-11 ta' Frar 2013 l-Ewwel Qorti kkonfermat in-nomina tal-Perit Valentino (li kienet saret wara d-digriet tat-8 ta' Awwissu 2012) biex jagħmel stima tal-fond u ddikjarat ukoll, *"..... tirriżerva li tipprovdi ulterjorment wara li l-partijiet jiġu notifikati bl-istess rapport".*

Evidenti għalhekk li l-Ewwel Qorti għamlitha ċara li l-każ ma kienx magħluq bin-nomina tal-Perit Valentino. Mid-digriet wieħed faċilment jifhem li l-Qorti kienet ser tagħti l-opportunità lill-partijiet interessati li jeżaminaw ir-rapport ovvjament biex jekk ikun il-każ isir dak li hemm bżonn biex jitranġaw żbalji fid-deskrizzjoni jew stima li tkun saret.

24. M'hemm xejn x'iżomm lil min hu interessat li jitlob lill-Qorti sabiex jagħmel domandi lill-istess perit. Wara kollox il-Qorti li tkun qiegħda tmexxi l-proċess tal-irkant għandha tiżgura li jinżamm bilanċ bejn l-interess tal-kreditur/i u tad-debitur/i.

25. Hu minnu li skont sub-inċiż (4) tal-Art. 308 l-istima *"ma tistax tiġi attakkata"*, u tista' ssir biss korrezzjoni ta' żball fid-deskrizzjoni jew stima. Il-Qorti tqis li dik id-dispożizzjoni setgħet tinkiteb b'mod iktar ċar. Fil-fehma tal-Qorti b'dak li jingħad fl-istess dispożizzjoni, il-liġi mhijiex tikkontempla l-possibiltà li xi ħadd mill-partijiet jitlob il-ħatra ta' periti addizzjonali. Dak li jsir fi proċeduri għall-bejgħ bl-irkant ma jkunx qiegħed isir f'kawża iżda fi proċess ta' eżekuzzjoni ta' titolu eżekuttiv. Għar-raġunijiet spjegati hawn fuq il-qorti ma taqbilx mal-Ewwel Qorti li hemm ħtieġa li l-partijiet ikollhom id-dritt li jitolbu l-ħatra ta' perit addizzjonali. Il-każ jitratta minn eżekuzzjoni ta' titolu eżekuttiv fejn iż-żmien hu essenzjali iktar u iktar meta si tratta ta' istituzzjonijiet finanzjarji li jkunu sellfu flus lid-debitriċi li kontriha tkun qiegħda ssir l-eżekuzzjoni tat-titolu eżekuttiv.

Wieħed irid jiftakar li l-bejgħ isir a bażi ta' stima u ma jfissirx li jekk il-fond jinbiegħ direttament mis-sid, il-prezz ser ikun dak tal-istima jew iktar.

26. L-istima ssir minn perit kwalifikat li ismu jidher f'lista ta' periti li jagħmlu dan ix-xogħol, bl-opportunità li ssir korrezzjoni ta' żbalji jsiru fir-rapport. Perit li hu mparzjali u ndipendenti mill-partijiet.

27. Hu fatt li f'dan il-każ l-attriċi ppreżentat rapport *ex parte* tal-Perit Darren Sciberras li għamel stima fl-ammont ta' €44,258,000. Rapport li ġie konfermat bil-ġurament waqt seduta quddiem il-qorti li quddiemha qegħdin isiru l-proċeduri ta' subbasta, u l-attriċi ppreżentatu qabel ir-rapport tal-perit Valentino. L-istima saret fl-1 ta' Diċembru 2012 u l-attriċi xtrat il-fond fl-24 ta' Lulju 2008 għall-prezz ta' €18,634,987. L-attriċi kienet għadha biċ-ċans li tikkonvinċi lill-Ewwel Qorti li hemm żbalji fl-istima tal-Perit Valentino, għalkemm mill-atti tas-subbasta ma jirriżultax li ppreżentat ir-rikors kontemplat fl-Art. 308(4) tal-Kap. 12.

28. Għaldaqstant, fil-fehma tal-Qorti l-Art. 308(4) tal-Kap. 12 iżomm il-bilanċ bejn l-interess ġenerali li t-titoli eżekuttivi, li huma wkoll possediment, jitwettqu b'mod spedit u min-naħa l-oħra l-interessi tad-debitur. Bilanċ li sabiex jinżamm ma jeħtieġx bilfors il-ħatra ta' periti addizzjonali skont l-Art. 674 tal-Kap. 12. Dan apparti li l-ħatra ta' periti addizzjonali f'kawżi hi wkoll imħollija fid-diskrezzjoni tal-qorti wara li ssir

talba minn parti (ara Art. 674 tal-Kap. 12). Għalhekk m'hemm l-ebda garanzija li f'kull każ ser jinħatru periti addizzjonali.

29. Bl-istess mod din il-Qorti ma taqbilx mal-Ewwel Qorti fir-raġunament tagħha li l-partijiet f'subbasta m'għandhomx l-opportunità li jeżaminaw ir-rapport u jagħmlu l-osservazzjonijiet fuq l-istess. F'dan ir-rigward l-Ewwel Qorti għamlet referenza għall-artikolu 673 tal-Kap. 12 li jipprovdi:

> *"Il-qorti għandha tagħti żmien lill-partijiet biex jeżaminaw ir-rapport u biex jagħmlu l-osservazzjonijiet tagħhom fuqu"*.

30. Però m'hemm xejn x'iżomm lil min għandu interess li jagħmel talba simili, ukoll meta tqis dak li jipprovdi l-Art. 308(4) tal-Kap. 12. Dan apparti li f'dan il-każ hu ċar li l-Qorti kienet ser tagħti l-opportunità lill-partijiet biex jagħmlu osservazzjonijiet. Fil-fatt fis-seduta tal-11 ta' Frar 2013 il-Qorti filwaqt li kkonfermat l-inkarigu li ngħata lill-Perit Valentino sabiex jagħmel stima tal-fond, iddikjarat ukoll li *"...... tirriżerva li tipprovdi ulterjorment wara li l-partijiet jiġu notifikati bl-istess rapport"*.

31. Bil-mod kif il-Qorti kienet qiegħda tipproċedi fil-proċeduri ta' subbasta, hu ċar ħafna li kienet qiegħda tiżgura li jinżamm bilanċ bejn l-interessi varji tal-partijiet interessati sabiex tiżgura li ħadd minnhom ma jsofri preġudizzju.

32. Għaldaqstant, tilqa’ r-raba’ aggravju tal-Avukat tal-Istat.

Il-ħames aggravju tal-Avukat tal-Istat.

33. L-Avukat tal-Istat isostni li l-Ewwel Qorti ma kellhiex għalfejn tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti dwar l-Art. 319 u 332 sa 338 tal-Kap. 12 peress li ma sabitx li jmorru kontra l-jeddijiet fundamentali tal-attriċi.

34. L-Ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti. L-Avukat tal-Istat għandu raġun għal dak li jirrigwarda l-eċċezzjonijiet relatati mal-imsemmija dispożizzjonijiet. Paragrafi 5, 11 u 18 tat-tweġiba tal-Avukat tal-Istat jaqraw hekk:

> “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 krédituri 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-krédituri u l-jeddijiet tad-debituri;*
>
> ....
>
> *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;*

....

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".

35. L-Ewwel Qorti sabet ksur fir-rigward tal-Art. 208(4), 315 u 316 tal-Kap. 12 u mhux id-dispożizzjonijiet li huma l-meritu tal-aggravju tal-Avukat tal-Istat.

36. Għaldaqstant, tilqa' l-ħames aggravju.

Is-sitt aggravju tal-Avukat tal-Istat.

37. Aggravju relatat mal-Art. 13 tal-Konvenzjoni u fir-rigward ta' liema l-Ewwel Qorti kkonkludiet li kien inkiser peress li fil-liġi ordinarja m'hemmx mezz sabiex id-debitur jikkontesta l-istima li tkun saret mill-espert ġudizzjarju.

38. L-Art. 13 tal-Konvenzjoni jipprovdi:

"Everyone whose rights and freedoms as set forth in the Convention are violated shall have an effective remedy before a national authority notwithstanding that the violation has been committed by persons acting in an official capacity".

39. F'dan ir-rigward l-Avukat tal-Istat kien ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

> *"18.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;*
>
> *19.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;*
>
> *20.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".*

40. Fl-ewwel lok dik id-dispożizzjoni mhijiex *stand alone*. Sabiex iseħħ ksur irid ikun hemm ksur ta' jedd fundamentali ieħor li jissemma fil-Konvenzjoni. F'dan il-każ m'hemmx ksur ta' jedd fundamentali ieħor, u kieku stess kien hemm dawn il-proċeduri stess li jikkonfermaw li jeżisti rimedju.

41. Għaldaqstant, tilqa' wkoll l-aħħar aggravju tal-Avukat tal-Istat.

L-appell inċidentali tal-Lombard Bank Malta plc.

42. Fil-qosor dan il-bank ilmenta li:

i. Ma jista' jseħħ l-ebda ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni peress li ma tapplikax għall-każ in eżami in vista ta' dak li jipprovdi l-Art. 37(2)(h).

ii. Ir-restrizzjonijiet li jirriżultaw mill-Art. 308(4) huma minħabba l-obbligu li għandu Stat li jipprovdi sistema effiċjenti ta' kif issir l-eżekuzzjoni ta' sentenzi.

iii. L-Art. 308(4) jippermetti kull tip ta' żball. Però ma jippermettix li jsir eżami doppju tal-istima. Dan ovvjament għaliex sistema ta' eżekuzzjoni ta' sentenzi għandha ssir fl-iqsar żmien.

iv. M'hemmx vjolazzjoni tal-Art. 13 tal-Konvenzjoni.

43. Billi dawn l-ilmenti diġà ġew ikkunsidrati fl-appell tal-Avukat tal-Istat, il-Qorti sabiex tiġi evitata ripetizzjoni tagħmel referenza għall-konsiderazzjonijiet li diġà saru u tiddikjara li japplikaw *mutatis et mutandis* għall-appell inċidentali tal-Lombard Bank Malta plc.

***Deċiżjoni*.**

Għal dawn il-motivi tiddeċiedi l-appelli tal-Avukat tal-Istat u l-appell inċidentali tal-Lombard Bank Malta plc billi tvarja s-sentenza tal-Ewwel Qorti tal-25 ta' Settembru 2020 u tilqa' l-appelli tagħhom sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u għalhekk:

i. Tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u t-tielet eċċezzjoni ta' Lombard Bank Malta plc sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq, u tiċħad l-ewwel talba tal-attriċi in kwantu tirreferi għall-Art. 37 tal-Kostituzzjoni.
ii. Tilqa' s-sitt u seba' eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tiċħad l-ewwel talba tal-attriċi in kwantu tirreferi għall-Art. 315, 316 tal-Kap. 12 kif ukoll tħassar dik il-parti tas-sentenza appellata li ddikjarat li l-applikazzjoni tal-Art. 308(4) tal-Kap. 12 jagħti lok għall-ksur tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.
iii. Tilqa' l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat b'referenza għall-Art. 319, 332 sa 338 tal-Kap. 12 sa fejn kompatibbli ma' dak li ddeċidiet l-Ewwel Qorti dwar l-istess.
iv. Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat u tal-Lombard Bank Malta plc b'referenza għall-Art. 13 tal-Konvenzjoni sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq, u tiċħad it-tieni talba tal-attriċi.

v. Tikkonferma l-kumplament tas-sentenza appellata fejn ma sabitx ksur.

Spejjeż tal-appell tal-Avukat tal-Istat u tal-appell inċidentali tal-Lombard Bank Malta plc huma a karigu tal-attriċi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr