QORTI ĊIVILI

PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF

ROBERT G. MANGION

ILLUM, 22 TA' JANNAR 2021

Rik. Revoka Nru. 1003/20 RGM

Rikors Revoka ppreżentat fit-3 ta' Novembru 2020 minn Boris Arcidiacono Ltd; Arcidiacono Ltd; Barc Company Ltd; Boris Arcidiacono u Carina Arcidiacono fl-atti tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju nru. 1024/2020

fl-ismijiet:

HSBC Bank Malta plc

Vs

Boris Arcidiacono Ltd; Arcidiacono Ltd; Barc Company Ltd; Boris Arcidiacono u Carina Arcidiacono

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Boris Arcidiacono et. tat-3 ta' Novembru 2020 li permezz tiegħu għar-raġunijiet hemm mogħtija talbu lill-Qorti sabiex a tenur ta' artikolu

836 (1) (c) (e) u (f) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta tirrevoka l-mandat ta sekwestru kawtelatorju fuq indikat.

Rat ir-risposta tal-bank intimat tas-17 ta' Novembru 2020 li permezz taghha, ghar-ragunijiet hemm mogthija, qed jopponi ghar-rikors imsemmi.

Rat id-digriet tagħha tal-4 ta' Diċembru 2020 li permezz tiegħu appuntat ir-rikors għas-smiegħ dwar il-garanzija allegata mir-rikorrenti.

Semgħat lill-Avukati tal-partijiet fl-udjenza tal-14 ta' Jannar 2021.

Rat li r-rikors tħalla għal digriet kamerali.

Rat l-atti;

Ikkonsidrat;

Fatti Anteċedenti r-Rikors Revoka.

Fil-5 ta' Awissu 2020 HSBC Bank Malta plc intavola kawża kontra Boris Arcidiacono Ltd; Arcidiacono Ltd; Barc Company Ltd; Boris Arcidiacono u Carina Arcidiacono fejn talab il-kanonizzazzjoni ta' kreditu fl-ammont ta' €299,114.03 allegatament bilanċ dovut fuq faċilita' bankarja konċessa lis-soċjeta' Boris Arcidiacono Ltd bil-konvenuti l-oħra garanti solidali. Dik il-kawża ġiet kontestata mill-konvenuti, rikorrenti fil-proċeduri odjerni, u hija pendenti u tinsab differita għall-provi tal-bank attur.

Kontestwalment mal-intavolar ta' dik il-kawża l-bank talab u ottjena l-ħruġ ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju għall-ammont ta' €299,114.03. Bħala kawżali indika s-segwenti: "Somma rapprezentanti bilanc dovut fuq facilita' bankarja koncessa lis-socjeta' intimata Boris Arcidiacono Ltd, liema kreditu huwa garantit mill-bqija tal-intimati l-ohrajn u liema pretensjoni hija dedotta fil-kawza li r-rikorrenti qieghed jipprezenta fl-istess ismijiet u dan kontestwalment

mal-prezenti rikors (kopja tal-prospett li jixhed l-ammonti dovuti sat-28 ta' Lulju 2020...."

Mill-atti jirriżulta li bħala garanzija l-bank għandu favur tiegħu Ipoteka Speċjali għas-somma tal-ekwivalenti ta' Lm120,000 fuq immobbli fil-pjan terran li jinstab f'kantuniera ma' Karm Galea Street u Tower Road Sliema u fuq immobbli konsistenti showroom u ufficini bl-isem Arcidiacono, Rue D'Argens, Msida liema garanzija ġiet estiża għal Lm147,000 kif ukoll żdiedet ipoteka speċjali fuq flat numru 3, Mimma Flats, numru 5, Saint Anthony Street, Msida. Saru diversi estensjonijiet tal-overdraft u tal-garanzija fuq l-immobbli bl-ahhar kuntratt jiġi ppubblikat fis-26 ta' April 2002 li permezz tieghu apparti li l-ipoteki speċjali eżistenti ġew estiżi, ġew iskritti wkoll ipoteki ġenerali fuq il-proprjetajiet tar-rikorrenti.

Ir-rikorrenti jikkontendu illi una volta l-bank għandu favur tiegħu sew ipoteki ġenerali kif ukoll ipoteki speċjali fuq diversi immobbli li l-valur tagħhom jiżboq bil-bosta l-ammont pretiż mill-bank, allura l-bank ma kienx intitolat jitlob il-ħruġ ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju.

In sostenn tal-pretensjoni tagħhom illi l-ipoteki ġenerali u l-ipoteki speċjali iskritti favur il-bank qed jipprovdu garanzija suffiċjenti għall-pretensjoni tal-bank kif dedotta fil-kawża pendenti, ir-rikorrenti eżebew żewġ rapporti redatti mill-Perit Godwin Abela fil-15 ta' Ġunju 2020 u fid-19 ta' Ġunju 2020 rispettivament fejn f'ta' l-ewwel ivvaluta l-fond 233, Tower Road, Sliema fis-somma ta' sitt miljuni u nofs ewro (€6,500,000) filwaqt li f'tat-tieni ivvaluta l-fond 1, Triq Sant' Antnin c/w Triq D'Argens c/w Triq l-Isqof F.S. Caruana, Msida, fis-somma ta' erba' miljuni u nofs ewro (€4,500,000).

Il-bank intimat jissottometti illi għalkemm huwa minnu li jgawdi l-ipoteki ġenerali u l-ipoteki speċjali fuq imsemmija; dawn mhux neċessarjament jipprovdu garanzija idonea in kwantu hemm il-possibilita' illi awtoritajiet governativi bħal Kummissarju tat-Taxxi jista' jirreġistra kontra r-rikorrenti

ammonti dovuti lil *fiscu* bil-konsegwenza li tali iskrizzjonijiet jispiċċaw jippregradwaw qabel lill-bank. Isostni wkoll il-bank intimat illi fi kwalunkwe kaz una volta istitwixxa l-kawża għall-kanonizzazzjoni ta' kreditu huwa għandu dritt li jitlob u jottjeni l-ħruġ ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju sabiex una volta l-kreditu minnu pretiż jiġi kanoniżżat huwa jkun jista' jeżegwixxi fuq ammont likwidu u mhux ikun għad irid jintavola l-proċeduri opportuni għall-bejgħ bis-subbasta tal-immobbli kolpit bil-ipoteki favur il-bank.

Jirriżulta wkoll illi wara l-ħruġ tas-sekwestru de quo r-rikorrenti effettwaw diversi pagamenti akkont b'dan li l-ammont dovut sal-24 ta' Settembru 2020 skond prospett rilaxxjat mill-bank ġie ridott għal €166,780.97, (Dok P a fol. 102).

Ikkonsidrat;

Konsiderazzjonijiet.

Illi r-rikorrenti qed isejsu r-rikors tagħhom fuq **is-sub inċiżi 1 (ċ), (e) u (f) tal-Artikolu 836 tal-Kap. 12:-**

> (1) Mingħajr ebda preġudizzju għal kull jedd ieħor taħt dan il-Kodiċi jew kull liġi oħra, l-intimat li jkun inħareġ att kawtelatorju kontrih jista' jagħmel rikors lill-qorti li tkun ħarġet l-att kawtelatorju, jew inkella, jekk tkun saret kawża, jista' jagħmel rikors lill-qorti li tkun qegħda tittratta dik il-kawża li fih jitlob li l-att kawtelatorju jiġi revokat, sew għal kollox jew f'parti minnu,għal xi waħda minn dawn ir-raġunijiet li ġejjin:
>
> - omissis -
>
> ċ) li jkun hemm garanzija xierqa oħra sabiex tissodisfa l-pretensjoni ta' min ikun talab il-ħruġ tal-att kawtelatorju sew bil-ħruġ ta' att kawtelatorju ieħor,jew inkella jekk dik il-garanzija oħra tista' għas-sodisfazzjon tal-qorti tassigura biżżejjed il-pretensjoni; jew

- omissis -

(e) jekk il-garanzija mogħtija titqies mill-qorti li tkun biżżejjed; jew

(f) jekk jintwera li fiċ-ċirkostanzi ma jkunx raġonevoli li jinżamm fis-seħħ l-att kawtelatorju jew parti minnujew li dan l-att jew parti minnu mhuwiex aktar meħtieġjew ġustifikabbli.

In tema legali għandu jingħad illi fi proċeduri li jsiru ai termini tal-Artikolu 836 tal-Kapitolu 12, il-Qorti m'għandhiex tidħol fil-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet għaliex l-istħarriġ li hija obbligata tagħmel huwa wieħed strettament marbut ma' dak li jipprovdi l-Artikolu 836 tal-Kap. 122 filwaqt li l-mertu jiġi mistħarreġ u determinat fil-kawża proprja dwar il-mertu ta' bejn il-partijiet.[1]

Il-Qorti hija gwidata mill-prinċipju li d-dritt għall-azzjoni ġudizzjarja ma għandux jiġi mxejjen jew imġarrab b'leġġerezza u l-prinċipju ulterjuri li kull persuna għandha jedd li tħares l-interessi tagħha sakemm id-dritt sostantiv tagħha jiġi determinat definittivament. [2]

L-Artikolu 836 jipprovdi l-istanzi lil min jiġi milqut bil-ħruġ tal-mandat kawtelatorju sabiex jitlob li jitneħħa jew jiġi ridott il-mandat, fost dawn wieħed isib bdil ta' ċirkostanzi kif ukoll l-għoti ta' garanzija adegwata in sostituzzjoni tal-mandat. Il-leġislatur ried jaċċerta ruħu għalhekk illi jekk il-ġudikant ikun sodisfatt illi ma kienx hemm lok li l-att kawtelatorju jibqa' fis-seħħ, dan ikun jista' jitneħħa permezz ta' kontro-mandat.

Ikkunsidrat;

Ir-rikorrenti jsostnu illi l-kreditu pretiż mill-bank mhux biss ġie ridott wara l-ħruġ tal-mandat de quo permezz ta' diversi pagamenti akkont; iżda huwa wkoll

[1] **C&F Building Contractors Limited vs. Emanuel Farrugia** (Rik Rev Nru 545/14 JRM) degretat fil-25 t'Awwissu 2014.

[2] **Technobroadcast Srl vs. Mediterranean Broadcasting Limited** mogħti fil-5 ta' Ġunju 2007.

adegwatament kawtelat bl-iskrizzjoni ta' ipoteki ġenerali u ipoteki speċjali li l-valur tagħhom skond stima tal-perit inkarigat mir-rikorrenti tiżboq is-somma ta' għaxar miljun ewro (€10,000,000).

Il-Qorti tqis illi huwa minnu dak sottomess mill-bank intimat illi l-Perit Abela ma kkonfermax bil-ġurament tiegħu iż-żewġ rapporti minnu magħmula iżda mill-banda l-oħra l-bank ma ressaq l-ebda prova li b'xi mod twaqqa' jew tnaqqas l-istima magħmula mill-Perit Abela.

Dwar dejn ieħor li jista' għandhom ir-rikorrenti u li jista' jipregradwa qabel dak favur il-bank, m'hemmx dubju li l-bank għandu r-riċerki dwar il-passiv u l-attiv tar-rikorrenti u għalhekk qiegħed f'posizzjoni li jagħmel tali verifika. Il-fatt li fir-risposta tiegħu ma jissemma xejn fir-rigward huwa indikazzjoni ċara illi skond ir-riċerki ma hemmx kredituri ipotekarji bi kreditu li jipregradwa dak tal-bank intimat. Dwar il-possibilita' li l-Kummissarju tat-Taxxi jiskrivi ipoteki kontra r-rikorrenti dwar dejn li sallum mhux magħruf, il-Qorti tqis illi tenut kont il-valur tal-immobbli fuq imsemmi, l-eventwalita' li tali iskrizzjoni ggib fix-xejn il-garanziji li minnhom preżentement igawdi l-bank hija mill-aktar improbabbli.

Dwar is-sottomissjoni tal-bank illi huwa għandu dritt jinsisti li jkollu garanzija likwida nonostante li l-kreditu minnu pretiż huwa munit b'ipoteki ġenerali u speċjali; il-Qorti tqis illi tali sottomissjoni m'għandix fondament legali. Il-garanzija adegwata li hija kontemplata fl-artikolu 836 mhux neċessarjament hija ekwivalenti għal garanzija likwida konsistenti fi flus kontanti. Kieku dak kien il-ħsieb tal-leġislatur wieħed kien jistenna li l-provvediment legali applikabbli kien jagħti d-definizzjoni ta' garanzija adegwata bil-mod kif qed jippretendi l-bank intimat. Pero' l-liġi tipprovdi dwar "garanzija xierqa" u mhux dwar *garanzija likwida* kif donnu qed jippretendi l-bank. Fl-istess vena, ma hux minnu li meta l-banek jagħtu faċilitajiet bankarji garantiti b'ipoteki ġenerali u b'ipoteki speċjali tali garanzija huma *a priori* mhux garanziji siewja għall-finijiet li jiggarantixxu l-flus mislufa mill-banek. Bl-istess mod, il-garanziji li joffru l-ipoteki speċjali u l-ipoteki ġenerali favur il-bank huma fil-fehma tal-Qorti altru milli garanziji xierqa fit-termini tal-liġi.

Għalhekk il-Qorti tqis illi ż-żewġ immobbli valutati mill-Perit Godwin Abela u li fuqhom il-bank intimat igawdi ipoteki speċjali u ipoteki ġenerali bhala li joffru garanzija tajba għall-pretensjoni tal-bank intimat kontra r-rikorrenti.

Konsegwentement issib illi ai termini tal-Artikolu 836 (1) (c) u (e) hemm garanzija xierqa oħra minflok il-mandat ta' sekwestru kawtelatorju sabiex tissodisfa l-pretensjoni tal-bank intimat kif ukoll li l-garanzija mogħtija permezz tal-ipoteki ġenerali u speċjali fuq imsemmija huma fil-fehma tal-Qorti biżżejjed sabiex jikkawtelaw adegwatament il-pretensjoni tal-bank intimat kontra r-rikorrenti.

Peress li l-Qorti qed issib illi jirriżultaw l-estremi kontemplati fis-sub inciz 1 (c) u (e) tal-Artikolu 836 tal-Kap 12; filwaqt li ser tilqa' t-talba għar-revoka tal-mandat ta sekwestru kawtelatorju de quo, tqis li mhux meħtieġ li l-Qorti tistħarreġ ukoll it-talba tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 836 (1) (f).

Dwar it-talba għall-ħlas ta' penali u danni, l-Qorti tqis illi tenut kont illi quddiem din il-Qorti kif presjeduta hemm ukoll pendenti l-kawża fil-mertu, huwa indikat illi d-deċiżżjoni dwar jekk il-Qorti għandix tilqa' t-talba dwar ħlas ta' penali u dannni tingħata flimkien mas-sentenza fil-mertu.

Decide.

Għal dawn il-motivi tipprovdi dwar ir-rikors tat-3 ta' Novembru 2020 bil-mod segwenti:-

1. Tilqa' l-ewwel talba u ai termini tal-Artikolu 836 (1) (c) u (e) tal-Kap. 12 tħassar u tirrevoka l-mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru 1024/2020;

2. Tordna l-ħruġ tal-opportun kontro-mandat u n-notifiki skond il-liġi;

3. Tirriżerva li tipprovdi dwar it-tieni u t-tielet talba kontestwalment mas-sentenza fil-mertu;

4. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tar-raba' talba in kwantu ġiet milqugħa l-ewwel talba.

Spejjeż riżervati għas-sentenza fil-kawża fil-mertu.

Mogħti kameralment illum 22 ta' Jannar 2021.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef