QORTI ĊIVILI

PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF

ROBERT G. MANGION

ILLUM, 5 TA' AWISSU 2021

Rik. Revoka Nru. 444/2021 RGM

Rikors Revoka ppreżentat1 mis-sekwestrati QPM Limited, Perit David Xuereb u D.X.Design Consultancy Limited fl-atti tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju nru. 651/2021

fl-ismijiet:

Alu Care Mosta Limited

Vs

QPM Limited, Perit David Xuereb u

D.X. Design Consultancy Limited

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors tas-sekwestrati QPM Limited et. tas-6 ta' Mejju 2021 li permezz tiegħu għar-raġunijiet hemm mogħtija talbu lill-Qorti sabiex a tenur ta' artikolu 836 (1) (d) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta tirrevoka l-

mandat ta sekwestru kawtelatorju fuq indikat in toto “in kwantu l-kreditu hemm indikat mhuwiex gustifikat prima facie jew subordinatament, tirrevoka in parte billi tirriduci l-ammonti kawteali”.

2. Rat in-nota tas-sekwestranti Alu.Care Mosta Limited tat-2 ta’ Ġunju 2021[1] li permezz tagħha, għar-raġunijiet hemm mogħtija, qed topponi għar-rikors imsemmi.

3. Semgħat it-trattazzjoni tal-abbli avukati tal-partijiet fl-udjenza tas-6 ta’ Lulju 2021 fejn ir-rikors tħalla għal digriet kamerali.

Fatti in breve Anteċedenti r-Rikors Revoka.

4. Fl-20 ta’ Novembru 2019 is-soċjeta’ Alu.Care Mosta Limited talbet u ottjeniet il-ħruġ ta’ mandat ta’ sekwestru kawtelatorju kontra r-rikorrenti/sekwestrati QPM Limited et. għas-somma ta’ €653,883.59 fejn bħala kawżali s-sekwestranti indikat “rappreżentanti din is-somma ammont in kawtela ta’ spejjeż meħtieġa sabiex jiġu rettifikati diversi nuqqasijiet ġewwa l-binja proprjeta’ tas-sekwestranti fi Triq il-Farkizzan, Mosta, liema binja ġiet kostruwita mis-sekwestrata QPM Limited taħt is-sorveljanza tal-Perit David Xuereb. Is-somma hawn kawtelata ma tieħux qies tat-telf ta’ qligħ soffert mis-sekwestrata, fir-rispett ta’ liema hija qiegħda tirriserva minn issa azzjoni ulterjuri.”

[1] Fol. 163

5. Sussegwentement is-sekwestrati intavolaw garanzija bankarja u ottjenew ir-revoka tas-sekwestru kawtelatorju imsemmi bil-ħruġ ta' kontro-mandat numru 1763/2019.

6. Fl-10 ta' Diċembru 2019 is-sekwestranti intavolat kawża kontra s-sekwestrati fejn inter alia qed titlob lill-Qorti "3. Tiddikjara inoltre.... illi kaġun in-nuqqas tal-intimati, jew min minnhom, ir-rikorrenti sofriet danni u/jew spejjeż u/jew telf ta' qliegħ, għal liema huma responsabbli unikament l-intimati jew min minnhom."[2]

7. Fis-sena 2020 l-bank APS Bank p.l.c. istitwixxa proċeduri eżekutivi kontra s-sekwestranti u kontra soċjetajiet oħra konnessi kif ukoll kontra Stephan Fenech sabiex tiġbor self li kien ingħata.

8. Fit-30 ta' April 2021 is-sekwestranti talbet u ottjeniet il-ħruġ ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju ieħor kontra l-istess sekwestrati din id-darba għas-somma ta' tlett miljuni, mija u erbgħa u għoxrin elf u tmien mitt Euro (€3,124,800.00) indikati fil-kawżali bħala "Is-somma hawn kawtelata tirrappreżenta: (a) telf ta' kiri tal-binja proprjeta' immobbli tas-sekwestranti fi Triq il-Farkizzan, Mosta, sallum fis-somma ta' EUR 1,184,800 u potenzjali telf ta' 40% tal-valur tal-istess proprjeta' immobbli (kif stmata in atti tal-bejgħ bl-irkant bir-riferenza numru 22/2020 fl-ismijiet APS Bank p.l.c. vs Alu.Care Mosta Limited) fis-somma ta' EUR 1,940,000. "

Il-Premessi tas-Sekwestrati/Rikorrenti.

9. Fit-8 ta' Mejju 2021 is-sekwestrati intavolaw ir-rikors mertu dan id-digriet finali fejn jikkontendu illi ż-żewġ ammonti indikati fis-sekwestru kawtelatorju nru 651/21 mhumiex *prima facie* ġustifikati. Is-sekwestranti

[2] Rikors Ġuramentat nru. 1178/2019RGM

isejsu t-talba tagħhom għar-revoka in toto jew in parte tas-sekwestru de quo fuq l-artikolu 836 (1) (d) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi illi intimat f'att kawtelatorju jista' b'rikors jitlob li l-att kawtelatorju jiġi revokat in toto jew in parte jekk jintwera li "l-ammont mitlub ma jkunx *prima facie* ġustifikat jew ikun eċċessiv;". Ngħaddu għalhekk sabiex neżaminaw ir-raġunijiet miġjuba għar-revoka.

Allegat Danni konsistenti f'telf ta' kiri tal-binja proprjeta' tas-sekwestranti fi Triq il-Farkizzan, Mosta, sallum fis-somma ta' EUR 1,184,800.

10. Is-sekwestranti iddikjarat fir-rikors għall-ħruġ tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju de quo, illi qed tikkawtela s-somma ta' €1,184,800 konsistenti f'telf ta' kiri tal-immobbli mertu tal-kawża fil-mertu.

11. Is-sekwestrati jsostnu illi dan l-ammont ma hux *prima facie* ġustifikat peress li l-immobbli jikkonsisti f'fabbrika li kienet kostruwita sabiex tintuża esklussivament mis-soċjetga' sekwestranti. Jikkontendu wkoll illi s-soċjeta' sekwestranti ma setgħatx tikri l-immobbli de quo in toto jew in parte lil terzi għaliex il-pjan terran kien qed jintuża minnha u okkupat b'makkinarju relatat ma xogħol ta' "glazing". Isemmu wkoll illi l-ispazju fil-livell tal-penthouse ma setax jiġi mikri lil terzi peress li skond klawsola 6 tal-permess tal-iżvilupp "The approved office space at penthouse level shall be used as ancillary to the industrial use and shall not be used separately from the rest of the building." Jissottomettu illi l-ambjenti fl-ewwel u fit-tieni sular ma setgħux jintużaw għaliex għadu sallum ma inħarġilhomx "compliance certfificate" peress li sallum għadu ma ġiex installat "approved car lift". Jikkontendu għalhekk illi fiċ-ċirkostanzi kirja lil terzi sija tal-penthouse kif ukoll tas-sulari sottostanti hija sew "impossibbli" kif ukoll "illegali".

12. Is-sekwestrati jisħqu illi l-pretensjoni dwar telf ta' kera hija *prima facie* mhux ġustifikata stante li mhux minnu dak allegat mis-sekwestranti illi partijiet sostanzjali mill-binja de quo "ġiet reza għal kollox inutiliżżabbli". F'dan ir-rigward jagħmlu referenza għar-rapporti ppreżentanti mis-sekwestranti fl-atti tal-kawża fil-mertu kif ukoll jagħmlu referenza għar-rapport tal-perit tekniku fl-atti tas-subbasta nru 22/2020 fl-ismijiet "APS Bank p.l.c. vs Alu.Care Mosta Limited" u dan fis-sens illi l-ebda rapport tekniku ma jiddikjara li l-binja tinsab fi stat ta' perikolu. Jagħmlu referenza għall-fatt illi r-rapport peritali fl-atti tas-subbasta imsemmija jivvaluta l-binja de quo fis-somma ta' erba' miljuni, tmien mija u ħamsin elf ewro (€4,850,000). Iqisu għalhekk illi kieku l-binja kienet fi stat inutiliżżabbli, tali stat kien mhux biss jissemma fir-rapporti iżda wkoll jiġi rifless fil-valutazzjoni tal-immobbli.

13. Is-sekwestrati jsostnu illi l-qsim tas-saqaf mertu tal-kawża jeffettwa biss il-penthouse u mhux is-sulari sottostanti. Iqisu għalhekk illi in-nuqqas li s-sulari sottostanti jiġu mikrija ma jistax jiġi imputat il-qsim fis-saqaf tal-penthouse.

14. Finalment dwar din il-kappa tar-rikors tagħhom, is-sekwestrati jqisu li fi kwalunkwe każ l-ammont pretiż ta' €1,184,800 bħala telf f'kera huwa prima facie eċċessiv peress li l-immobbli kellu jinbiegħ bis-subbasta f'Mejju 2021 u għalhekk iqisu illi wara l-bejgħ tal-immobbli bis-subbasgta s-sekwestranti ma tistax tibqa' tippretendi telf ta' kera.

Allegat Danni konsistenti f'telf potenzjali ta' 40% tal-valur tal-proprjeta'.

15. Permezz tas-sekwestru kawtelatorju nru 651/21 is-sekwestranti qed tikkawtela wkoll pretensjoni oħra tagħha fl-ammont ta' €1,940,000 deskritt bħala "potenzjali telf ta' 40% tal-valur tal-istess proprjeta' immobbli (kif stmata in atti tal-bejgħ bl-irkant bir-riferenza numru 22/2020 fl-ismijiet APS Bank p.l.c. v. Alu.Care Mosta Limited). Fin-nota

tagħha tat-2 ta' Ġunju 2021 is-sekwestranti tispjega illi s-subbasta imsemmija hija riżultat tas-sitwazzjoni li sabet ruħha fiha peress li minħabba in-nuqqasijiet imputabbli lis-sekwestrati, il-fabbrika "ma setghetx tintuża" u għalhekk ma kenitx f'posizzjoni li tonora l-obbligazzjonijiet tagħha mal-bank APS li kien taha numru ta' faċilitajiet bankarji bil-konsegwenza illi ġiet rinfaċċjata b'atti eżekutivi inkluż il-bejgħ b'sub hasta tal-istess immobbli.

16. Min-naħa tagħhom is-sekwestrati jqisu tali pretensjoni bħala *prima facie* mhux ġustifikata għaliex isostnu li ma jistgħu qatt jinżammu responsabbli, anke fuq livell ta' *prima facie*, "għall-konsegwenzi tal-azzjoni mehuda minn terzi, ossija l-bank kreditrici APS Bank p.l.c., għall-irkupru tad-dejn li għandha s-soċjeta' sekwestranti mal-istess Bank..." Jissottomettu illi ma jeżisti ebda ness, żgur mhux fuq livell prima facie, bejn l-allegat nuqqas fil-qadi tal-inkarigu tas-sekwestrati u l-proċeduri eżekutivi meħuda mill-bank fil-konfront tas-sekwestranti. Tissottometti illi s-sekwestranti kienet ġia fi problemi finanzjari serji qabel ma ġie rilevat l-allegat problemi fis-saqaf.

17. F'dan ir-rigward is-sekwestrati jikkontendu wkoll illi s-sekwestranti ma tistax titlob kawtela tal-ispejjeż sabiex isiru xogħlijiet rimedjali u fl-istess ħin tikkawtela pretensjoni dwar telf fil-valur tal-proprjeta' tagħha b'riżultat ta' bejgħ bis-sub hasta. Tissottometti hekk fir-rigward: "Illi s-socjeta' sekwestranti ma tistax fl-ebda ipotezi titlob sija l-ispejjez rimedjali kif ukoll t-telf tal-valur tal-proprjeta' mibjugh bis-subbasta - talba toqtol lill-ohra."

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

18. In tema legali ġie kostantement ritenut fil-ġurisprudenza nostrana illi fl-azzjonijiet ippernjati fuq l-Artikolu 836 tal-Kap. 12 il-Qorti għandha toqgħod strettament mal-parametri dettati mis-sub inċiżi ta' dan l-artikolu u tevalwa t-talba għar-revoka tal-mandat fuq livell ta' *prima facie* u dan peress li dawn huma proċeduri sommarji intizi sabiex jindirizzaw b'ħeffa

sitwazzjonijiet li ghad-decizjoni tagħhom ma jeħtiegx approfondiment tal-mertu tal-kwistjonijiet ta' bejn il-partijiet.

19. Kif ġie ritenut fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Camilleri et vs. Anthony Govè et** deċiża fl-10 ta' Mejju 2001 "mid-dispożizzjoni tal-istess artikolu 836 jidher li l-uniku eżami li trid tagħmel din il-Qorti huwa biss dak ta' prima facie u dan għaliex il-mertu kollu jiġi investigat fil-kawża proprja bejn il-partijiet, u għalhekk hemm limitazzjoni sinifikanti fl-eżami li trid tagħmel il-Qorti f'dan l-istadju u dan tenut kont li hawn si tratta dejjem ta' proċedura preliminari li għad qed tistenna l-eżitu finali tal-kawża proprja."

20. Fi proċeduri oħra ghal revoka ta' mandat kawtelatorju fl-ismijiet **Doris Sant vs. Alfred Sant** (Rik Nru 203/2014 LSO) deċiżi mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni Familja) fl-14 t'Ottubru 2014, ġie ritentu illi " [...] dak li trid taghmel il-Qorti f'din il-procedura huwa biss sabiex tezamina prima facie jekk min hareg il-mandat kellux pretensjoni legali ghall-istess, u dan indipendentement jekk tali pretensjoni hijiex fondata jew le, peress li dan l-ahhar ezami jifforma l-mertu tal-kawza, li din il-Qorti bil-procedura premessa, ovvjament ghandha thalli fil-gudizzju taghha, jew ta' Qorti ohra, ghall-ezitu tal-kawza.".

21. Jingħad ukoll illi dak li l-Qorti trid tasal għalih f'dawn il-proċeduri ma għandux jitqies li jkun qed isir xi ġudizzju fil-mertu, u fi proċeduri bħal dawn jeħtieġ biss li l-Qorti tistħarreġ mad-daqqa t'għajn li r-rekwiżiti mitluba mil-liġi għall-ħruġ tal-mandat jidhru mill-att innifsu, ċioe` li s-sekwestrant għandu bażi ta' pretensjoni u li dan ma nħariġx b'mod abbużiv.[3] Il-Qorti trid tkun gwidata mill-prinċipju li d-dritt għall-azzjoni ġudizzjarja ma għandux jiġi mxejjen jew imġarrab b'leġġerezza u mill-prinċipju ulterjuri li kull persuna għandha jedd li tħares l-interessi tagħha sakemm id-dritt sostantiv tagħha jiġi determinat definittivament.[4]

[3] **Paul Hili et vs. Dr. Joselle Farrugia nomine et** deċiża mill-Qorti tal-Kummerċ fit-3 ta' Ġunju 1994

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

22. Tajjeb jiġi sottolineat li l-proċedura ta' revoka ta' mandat dedotta taħt l-Artikolu 836 tal-Kapitolu 12 m'għandhiex tiġi kkunsidrata bħala xi forma ta' appell mid-digriet li permezz tiegħu ntlaqa' l-mandat. L-Artikolu 836 jipprovdi istanzi li s-sekwestrat jista' jibbaża l-azzjoni tiegħu sabiex jitneħħa l-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. Min-naħa l-oħra jekk ir-raġunijiet tas-sekwestrat in sostenn tat-talba tiegħu għar-revoka tal-mandat kawtelatorju imorru lil hinn mir-raġunijiet elenkati fl-Artikolu 836, allura t-triq miftuħa għalih hija li jistitwixxi azzjoni b'rikors ġuramentat u li mis-sentenza in segwietu għal dak ir-rikors jista' jsir appell.[5]

23. Finalment fir-rigward għandu jingħad li l-Qorti hi marbuta li fi proċedura bħal dik odjerna l-analiżi li għandha ssir għandha tkun waħda strettament fil-parametri tal-Artikolu 836.

24. Fermi l-konsiderazzjonijiet ġenerali fir-rigward tal-Artikolu applikabbli għall-proċedura odjerna, il-Qorti ser issa tgħaddi sabiex tikkonsidra l-unika sub inċiż li ai termini tiegħu is-sekwestrati qed jadixxu lill-Qorti għar-revoka tal-mandat de quo u ċioe' **Artikolu 836 (1) (d) tal-Kap. 12** li jipprovdi illi:

" (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:

[5] Ara **Howard Stanley Kreiss vs. Patrick Zrinzo** (Rik. 458/2009 JRM) degretat mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fit-3 t'Awwissu 2009.

- Omissis -

(d) jekk jintwera li l-ammont mitlub ma jkunx prima facie ġustifikat jew ikun eċċessiv; "

25. Huwa evidenti illi sabiex talba għar-revoka tirnexxi taħt din il-kappa jehtieg illi mad-daqqa t'ghajn, u mhux wara is-smiegh ta' provi estensivi u trattazzjonijiet approfonditi, jirrizulta li l-ammont mhux ġustifikat jew li l-ammont huwa eccessiv. Huwa għalhekk li dan is-sub inċiż jagħmel referenza għall-kliem *prima facie*. In tema legali ssir referenza ghall-provvediment moghti minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-29 ta' Lulju 2005 wara r-rikors fl-ismijiet **Theresa Mangion Galea vs. Desmond Stanley Stewart** (Rik nru 336/2005) fejn ingħad: "Biex ammont imsemmi f`att kawtelatorju jitqies li huwa eccessiv, jehtieg li jintwera li dan ikun ezagerat fid-dawl tat-talba li ssir jew tant grossolan li ma jistax ma jidhirx mad-daqqa t'ghajn bhala wiehed maghmul b'mod azzardat." Fid-digriet fl-ismijiet **C & F Building Contractors Limited vs. Emanuel Farrugia** (Rik. Nru 545/2014 JRM) mogħti fil-25 t'Awwissu 2018 ingħad li "[...] biex ammont mitlub f'Mandat kawtelatorju jitqies bħala wieħed "eċċessiv", irid jintwera li bejn il-jedd pretiż u l-ammont maħsub li jħares dak il-jedd ikun hemm nuqqas ta' qbil lampanti li s-sens komun u ċ-ċirkostanzi tal-każ ma jistgħux iżewġu ma' xulxin. Il-fatt li ammont mitlub f'Mandat kawtelatorju ikun jidher li huwa xi ftit ogħla minn dak li, mad-daqqa t'għajn, jidher xieraq, ma jwassalx tabilfors għat-tħassir tal-Mandat li jkun iżda, l-iżjed, għat-tnaqqis tal-ammont sekwestrat [Ara, per eżempju, PA GV 6.12.1999 fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet **Salvino Farruġia noe vs Exalco Holdings Ltd.**]".

26. Dawn il-konsiderazzjonijiet li jissottolinejaw il-karatteristiċi partikolarissimi ta' dawn il-proċeduri speċjali msejsa fuq is-sub inċiz (1) (d) bil-kwalifika ta' *prima facie* jieħdu aktar forza meta jiġi kkonsidrat illi rikorsi simili jiġu fil-maġġorparti tagħhom deċiżi mill-Qorti presjeduta mill-istess ġudikant li jkun adit mill-kawża fil-mertu. Dan għaliex mhux eskluż li fil-proċeduri taħt l-Artikolu 836 (1) (d) il-Qorti tiddeċiedi illi

prima faċie l-ammont mitlub mhux ġustifikat jew huwa *prima facie* eċċessiv; imbagħad eventwalment fis-sentenza finali fil-kawża fil-mertu tiddeċiedi illi l-pretensjoni hija fondata. Eżerċizzju dan illi jitfa' fuq il-ġudikant piż akbar li jimxi strettament mal-parametri rigidi u stretti stipulati fis-sub inċiżi tal-Artikolu 836.

Il-Pretensjoni tas-Sekwestranti dwar Telf ta' Kirja.

27. Is-sekwestrati/rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti li tikkonsidra bħala *prima facie* mhux ġustifikata din il-pretensjoni. Iresqu diversi raġunijiet għaliex il-Qorti għandha tikkonsidra li s-sekwestranti m'għandiex dritt għal danni u dan għaliex skond is-sekwestrati fl-ewwel lok il-binja ma setgħatx tiġi mikrija lil terzi għal diversi raġunijiet fuq imsemmija li għalihom ma jaħtux is-sekwestrati u fit-tieni lok, kieku ma kienx hemm impedimenti li għalihom mhux responsabbli is-sekwestarnti, il-binja setgħat tinkera nieqes il-penthouse fejn hemm il-problema fis-saqaf u allura is-sekwestrati jissottomettu illi fi kwalunkwe każ il-pretensjoni hija eċċessiva għaliex kellha tkun limitata għall-penthouse li hi direttamebnt effettwata mid-difett fis-saqaf tagħha; u mhux is-sulari sottostanti.

28. Dak premess mis-sekwestrati jista' jkun minnu; iżda ma jrendiex il-pretensjoni tas-sekwestranti fir-rigward bħala *prima facie* mhux ġustifikata fit-termini tal-Artikoliu 836 (1) (d). . Sabiex pretensjoni taqa' fil-kategorija ta' "pretensjoni *prima facie* mhux ġustifikata" jrid jirriżulta lill-Qorti illi tali pretensjoni hija mad-daqqa t'għajn mhux fondata, li għandha mill-fieragħ jew li hi kapriċċuża. Altrimenti ma jkunx jagħmel sens illi fil-mori tal-kawża fil-mertu l-istess ġudikant huwa msejjaħ li jiddeċiedi talbiet imsejsa fuq is-sub inċiż (1) (d).[6]

[6] **Obiter**: Jista' jkun li wasal iż-żmien li dan l-artikolu, b'mod partikolari is-sub inċiż (1) (d) jiġi ri-eżaminat mil-Leġislatur u jiġi analiżżat u studjat jekk hux il-każ li jsiru emendi dwar liema qorti għandha tiġi adita b'talbiet ta' din ix-xorta sabiex fost l-oħrajn tiġi protetta n-newtralita' oġġettiva tal-qorti li tkun adita bil-kawża fil-mertu. Forsi jkun utli wkoll jiġi studjat jekk hux il-każ li fejn l-ammont sekwestrat jaqbeż ċertu limitu il-ħruġ tal-mandat ta' sekwestru jkun wieħed provviżorju pendenti smiegħ similment kif iseħħ f'rikorsi għal ħruġ ta' mandati ta' inibizzjoni. Dan għaliex kif inhu magħruf, mandati ta' sekwestru kawtelatorju fuq ammonti elevatissimi jistgħu ikunu d-daqqa mortali għall-attivita' kummerċjali jew ta' xorta oħra tas-sekwestrat.

29. Fil-każ odjern is-sekwestrati qed jitolbu lill-Qorti tagħti ġudizzju fuq livell *prima facie* dwar jekk is-sekwestranti kelliex jew le id-dritt li tikri il-binja jew parti minnha lil terzi; dwar jekk il-ħsara allegata fis-saqaf fil-livell tal-penthouse tirrendiex il-binja kollha inutiliżżabbli; dwar jekk il-kiri tal-binja jew parti minnha lil terzi jiksirx il-kondizzjonijiet imposti fil-permess tal-iżvilupp tal-binja jew jekk jiksirx il-kondizzjonijiet li s-sekwestranti ġiet marbuta bihom meta ingħatat il-faċilitajiet bankarji li preżentement waslu għall-proċeduri ta' sub hasta; u oħrajn. Dan kollu ma jikwalifikax taħt is-sub inċiż (1) (d) sempliċement billi l-Qorti tintalab tiddeċiedi fuq livell ta' *prima facie*.

30. Għalhekk tqis illi s-sekwestrati/rikorrenti ma seħħilhomx juru illi l-pretensjoni dwar telf ta' kera hija *prima facie* mhux ġustifikata jew hija esaġerata.

Il-Pretensjoni tas-Sekwestranti dwar allegat telf ta' 40% fil-valur tal-binja b'riżultat ta' sub hasta istitwita minn bank kummerċjali kontra s-sekwestranti.

31. Kif rajna il-bank APS Bank p.l.c. istitwixxa proċeduri ta' sub hasta kontra s-sekwestranti dwar self li l-bank imsemmi kien ta lis-sekwestranti. Dik is-sub hasta għadha pendenti u l-jum tal-bejgħ rimandat minn Mejju għal Ottubru ta' din is-sena. Is-sekwestranti qed issostni illi kienu in-nuqqasijiet allegatament kommessi mis-sekwestrati illi poġġewha f'sitwazzjoni diffiċli fejn ma setgħatx tonora l-obbligi kontrattwali tagħha versu l-bank imsemmi. Issostni għalhekk illi fil-mument li l-bank istitwixxa proċeduri ta' sub hasta fejn talab il-bejgħ tal-binja de quo, hija sofriet danni ekwivalenti għal 40% mill-valur stabbilit mill-perit tekniku nominat mill-Qorti fil-proċeduri ta' sub hasta. Fin-nota tagħha tat-2 ta' Ġunju 2021 is-sekwestranti spjegat illi : "Illum jekk din il-binja tiġi liberata fuq offerta fl-irkant tal-minimu ta' 60%, l-esponenti tisfa' f'sitwazzjoni fejn il-kreditu pretiż mill-bank APS Bank p.l.c. lanqas jiġi sodisfatt fl-intier tiegħu."

32. Dwar din il-kappa tal-kawżali għall-ħruġ tal-mandat ta' sekwestru de quo, is-sekwestrati jissottomettu illi anke fuq livell ta' prima facie huwa 'l barra minn kwalunkwe komprensjoni kif is-sekwestrati jistgħu b'xi mod jinżammu responsabbi għall-azzjoni eżekutiva li l-bank ħa fil-konfront tas-sekwestranti; jissottomettu illi anke fuq livell ta' prima facie ma jeżisti l-ebda ness bejn l-allegat nuqqasijiet tas-sekwestrati u l-proċeduri estranei għalihom istitwiti mill-bank kontra s-sekwestranti. Isemmu kif hemm tlett subbasti istitwiti mill-bank kontra s-sekwestranti u kontra s-soċjegta' azzjonista tagħha, kontra numru ta' soċjetajiet oħra sussidjarji u/jew affiljati kif ukoll kontra l-benefiċjarju Stephan Fenech. Isemmu kif fis-sena 2016 dawn kienu resqu mal-bank APS u irrikonoxxew id-debitu tagħhom fil-konfront tal-bank f'somma li teċċedi tlett miljuni u ħames mitt elf ewro (€3,500,000) rappreżentanti faċilitajiet varji li jmorru lura sas-sena 2011. Jissottomettu għalhekk għalhekk illi jirriżulta b'mod ċar li s-sekwestranti kienet ġia fi problem finanzjarji notevoli qabel ma' tfaċċat il-problema fis-saqaf tal-binja de quo.

33. Is-sekwestrati jżidu illi l-kawżali in diżamina li s-sekwestranti ser issofri telf bil-bejgħ tal-binja bil-proċedura ta' sub hasta "tikkontradixxi il-kawzali tal-kreditu ta' €653,883.59 kawtelat permezz tal-mandat ta' sekwestru 1610/2019 ….. li skond l-istess mandate jirrapreżenta l-spejjez sabiex isiru x-xogħolijiet rimedjali fil-proprjeta' gewwa l-Mosta…". Isostnu illi bil-bejgħ eventwali tal-binja bil-mezz ta' sub hasta "awtomatikament għandha taqa' il-pretensjoni da parti tas-sekwestranti ghall-ispejjez tax-xogholijiet reimedjali."

34. Il-Qorti tibda d-deliberazzjoni tagħha dwar din il-kappa tar-rikors billi tiddikjara illi bħala linja ġenerali, min jadixxi l-Qorti għall-protezzjoni tad-drittijiet tiegħu m'għandux ikun leġġerment imxekkel milli jikkawtela l-pretensjoni tiegħu pendenti l-eżitu finali tal-kawża fil-mertu. Dan għaliex ftit għandha valur, jekk għandha, sentenza tal-Qorti li tikkundanna ħlas li pero' ma tkunx tista' tiġi eżegwita għaliex fil-mori tal-kawża l-assi tad-debitur ma baqgħux disponibbli.

35. Mill-banda l-oħra pero' Artikolu 836 tal-Kap. 12 huwa intiż sabiex jiprevjeni safejn possibbli abbuż mill-proċedura tal-atti kawtelatorji; atti li kif nafu fil-maġġorparti tagħhom jinħarġu fuq dikjarazzjoni ġuramentata tar-rikorrent mingħajr wisq skrutinju mill-Qorti li tordna l-ħruġ ta' tali mandati. Jista' għalhekk jingħad illi l-Artikolu 836 jittenta joħloq bilanċ bejn id-drittijiet tal-benefiċjarju ta' mandat kawtelatorju mad-drittijiet ta' min jiġi milqut b'tali mandat.

36. **Artikolu 829 tal-Kap. 12** jipprovdi illi:

"Kull persuna tista', mingħajr ma hu meħtieġ li qabel ikun hemm deċiżjoni, tqiegħed fiż-żgur il-jeddijiet tagħha bil-mezz ta'wieħed jew iżjed mill-atti kawtelatorji hawn taħt imsemmija, illi,wara li jiġu mħarsa minn dik il-persuna l-kondizzjonijiet li jrid dan il-Kodiċi, jiġu maħruġa u esegwiti taħt ir-responsabbiltà tagħha."

37. Huwa minnu li l-artikolu ċitat jipprovdi illi Mandat kawtelatorju jinħareġ bir-responsabbilta' ta' min ikun talbu u jista' hekk jintalab bil-ħsieb li jqiegħed fiż-żgur il-jeddijiet tagħha mingħajr ma huwa meħtieġ li qabel ikun hemm deċiżjoni[7]; iżda huwa minnu wkoll illi min jitlob il-ħruġ ta' tali att kawtelatorju irid ikollu tali jedd fil-mument li jagħmel it-talba. Fil-fehma tal-Qorti id-dritt li jintalab il-ħruġ ta' att kawtelatorju huwa mogħti lil min għandu pretensjoni reali u mhux pretensjoni imsejsa fuq l-ipotetiku jew fuq avveniment futur li jista' jseħħ jew jista ma jseħħx. Artikolu 829 jispeċifika li l-att kawtelatorju jista' jintalab sabiex jikkawtela pretensjoni, jedd, li min jitlob il-ħruġ tal-att kawtelatorju għandu u mhux "jista'" jkollu fil-futur.

38. Huwa evidenti għall-Qorti illi l-ħruġ tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju de quo fuq il-pretest illi l-binja tista' fil-futur tinbiegħ bis-sub hasta b'valur ta' 60% tal-prezz valutat mill-perit tekniku maħtur mill-Qorti fil-proċeduri

[7] Rikors nru 78/18JRM għall-Ħruġ ta' Kontro-Mandat għall-Mandat ta' Sekwestru Numru 4907/99 fl-ismijiet: Joseph Demicoli vs Coleiro General Supplies Limited - 23 ta' Awissu 2018.

tal-bejgħ hija pretensjoni li f'dan l-istadju tal-proċeduri, meta s-sub hasta għadha ma seħħitx, tikwalifika bħala pretensjoni li *prima facie* ma hiex ġustifikata.

39. Tenut kont li l-Qorti qed tilqa' t-talba għar-raġuni appena mogħtija, mhux meħtieġ li tiddelibera wkoll dwar ir-raġunijiet l-oħra imressqa mis-sekwestrati għar-revoka tal-mandat taħt din il-kappa.

Għaldaqstant qed tilqa' t-talba tas-sekwestrati limitatament fir-rigward tal-ammont ta' €1,940,000.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed tipprovdi dwar it-talba tas-sekwestrati QPM Limited et. billi tiċħadha in parte u tilqagħha in parte kif ġej:

1. **Tiċħadha in parte** in kwantu mressqa fir-rigward tal-pretensjoni tas-sekwestranti dwar l-ammont ta' €1,184,800;

2. **Tilqagħha in parte** in kwantu mressqa fir-rigward tal-pretensjoni tas-sekwestranti dwar l-ammont ta' €1,940,000;

3. **Għaldaqstant tikkonferma l-mandat de quo in kwantu referibbli għas-somma ta' €1,184,800; u tħassru in kwantu referibbli għas-somma ta' €1,940,000**;

4. Tordna l-ħruġ, a karigu tas-sekwestrati, tal-kontro-mandat relattiv ai termini u b'eżekuzzjoni ta' dan id-digriet, u n-notifiki skond il-liġi.

Fiċ-ċirkostanzi l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Mogħti kameralment illum 5 ta' Awissu 2021.

Onor. Robert G. Mangion, LL.D.
Imħallef