QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Illum, it-Tnejn 6 ta' Diċembru, 2021

Rikors Numru 1080/21 TA

Fl-atti tar-rikors maħluf bin-numru 105/2011TA u wara l-mandat ta' sekwestru kawtelatorju bin-numru 1282/2018 fl-ismijiet:

L & M Camilleri Limited

vs

Panor Limited

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tas-Soċjeta' Panor Limited (ir-rikorrenti) tad-29 ta' Ottubru 2021;

Rat ir-risposta tas-Soċjeta L&M Camilleri Ltd tat-23 ta' Novembru 2021;

Semgħet ix-xhieda ta' Gaston Mifsud u Perit Nicky Mallia imressqa mis-Soċjeta' rikorrenti fis-seduta tat-23 ta' Novembru 2021;

Rat l-atti u dokumenti kollha f'dawn il-proċeduri;

Semgħet it-trattazzjoni tal-abbli difensuri tal-partijiet;

Rat li r-rikors tħalla għal digriet *in camera*.

Ikkunsidrat

Dan huwa rikors ieħor wara dawk li diġa' ġew intavolati mis-Soċjeta' rikorrenti. Fl-atti tal-mandat ta' sekwestru 80/2011 il-Qorti kienet imponiet lis-Soċjeta' intimata ġġib garanzija f'ammont ta' €13,000, ai termini 838A tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta, li baqgħet ma nġabitx, għalhekk dan il-mandat tħassar.

Kien tressaq rikors ieħor fl-atti tal-mandat mertu ta' dawn il-proċeduri. F'dan il-każ l-ammont ikkawtelat mis-Soċjeta' intimata kien ridott sostanzjalment u għal darba oħra fl-ammont imsemmi f'dawn il-proċeduri. Il-Qorti imponiet il-produzzjoni ta' garanzija oħra abbażi tal-artikolu imsemmi u din id-darba inġiebet. Għalhekk dan il-mandat baqa' fis-seħħ tant li l-atti għar-revoka ta' dan il-mandat qed isiru bil-proċeduri odjerni.

Kien hemm ukoll ir-revoka tal-mandat ta' sekwestru numru 1820/2020 b'digriet tal-Qorti tal-10 ta' Mejju 2021. Għalhekk il-proċeduri li għandha quddiemha illum din il-Qorti jirrigwardaw il-mandat ta' sekwestru numru 1282/2018 fl-ismijiet premessi. Din id-darba l-mandat inkwistjoni qed jintalab li jkun revokat għal darba oħra ai termini tal-artikoli 836(1)(c) u /jew (e) tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta. L-istanzi tal-liġi taħt dawn il-kapi huma is-segwenti:

"(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;"

U

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

L-argument tas-Soċjeta' rikorrenti huwa wieħed sempliċi. Qed toffri bħala garanzija żewġ fondi u cioe' l-appartament 3, Panoramic Blds, Bay Junction San Ġiljan li huwa valutat li jiswa' tlett mitt elf euro (€300,000) u l-appartament 11, Panoramic Blds, Bay Junction , San Ġiljan, valutat mitejn elf euro (€200,000). Dan ifisser illi jekk issir ipoteka fuq dawn l-immobbli favur is-Soċjeta' intimata inkawtela tal-pretensjonijiet tagħha skont il-mandat inkwistjoni tkun qed tingħata garanzija tajba u suffiċjenti skont il-liġi. Minbarra r-riċerki presentati, sal-ġurnata li saru, ma jidhirx li hemm xi djun. Di piu', fis-seduta tat-23 ta' 2021, Gaston Mifsud, wieħed mid-diretturi, oltre r-riċerki esebiti iddikjara, li sal-lum ebda wieħed minn dawn il-postijiet ma hu milqut minn xi piż jew ipoteka.

Dwar l-artikolu 386(1)(c) tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta dawn il-Qrati dejjem kienu konsistenti dwar ix-xorta ta' garanzija hi meħtieġa. Biex ikun jista' jingħad li hemm garanzija xierqa oħra li tagħmel tajjeb għall-pretensjoni tal-

kreditur esekutant skond dan l-artikolu, irid jintwera li tali garanzija tinstab fi ħdan il-persuna tad-debitur esekutat. Di piu', f'materja ta' garanzija xierqa alternattiva, l-piż tal-prova li jeżisti ġid ieħor li jista' jagħmel tajjeb għall-pretensjonijiet tal-intimat eżekutant jaqa' biss fuq il-parti eżekutata rikorrenti. Fuq kollox, tali garanzija trid tkun waħda soda, ċara u realizzabbli lill-eżekutant. (ara fost oħrajn **Digriet tat-18 ta' Settembru 2002 fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet John Zarb -vs- Port Cottonera Ltd, Digriet tal-5 ta' Ġunju tal-2003 fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet Emanuel Sammut et -vs- Josephine Sammut** u **Digriet tat-3 ta' Awwissu tal-2001 fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet Dr. Tonio Fenech noe -vs- Dr. Patrick Spiteri pro et noe et**).

Il-Qorti eżaminat l-atti ta' dawn il-proċeduri u jirrisultalha li l-propjeta' inkwistjoni hija propjeta' tas-Soċjeta' Rikorrenti u għalhekk huma fi ħdanha. Minn kif jirriżulta mid-dokumenti esebiti u mix-xhieda tal-Perit Nicky Mallia, din il-propjeta' tiżboq fil-valur l-ammont li huwa kawtelat bil-mandat mertu ta' dawn il-proċeduri. Jirrisulta ukoll li djun li għandha s-Soċjeta' intimata paragonat mal-ġid li tipposjedi huwa wieħed irriżorju. Fil-Banek għandha ammont negliġibbli ta' ftit mijiet ta' ewro. Għalhekk, sa fejn jirrigwarda l-assi likwidi fil-banek, żgur ma hux il-każ li dan il-mandat qiegħed jipparalizza lis-Soċjeta' rikorrenti bil-konġelament ta' dawn l-assi partikulari.

L-anqas ma jirrisulta li li hemm xi mandat ieħor bħal ma huwa dak ta' inibizzjoni. F'xenarju bħal dan seta' jkun il-każ li l-mandat odjern kien ikun superfluwu kif kemm 'il darba iddikjaraw dawn il-Qrati. Iżda ma hemm ebda

mandat ta' din ix-xorta u cioe' ta' inibizzjoni. L-uniku mandat ta' inibizzjoni kien sar minn waħda mis-soċji tas-Soċjeta rikorrenti, li kif fehmet il-Qorti kienet mart Gaston Mifsud, liema mandat kien tneħħa stante ftehim (ara a' fol 54 tergo).

Tajjeb li jkun osservat li f'dak il-mandat, li sar fl-2007, kien allegat tmexxija ħażina tas-Soċjeta' għalhekk kien qiegħed jintalab il-likwidazzjoni tagħha. Dawn l-allegazzjonijiet baqgħu isiru anke minn Lorna Mallia fl-2015, soċja oħra tas-Soċjeta' intimata, li ukoll kienet qed tittenta titlob ix-xoljiment tagħha. Din l-aħħar Kawża saret fil-mori tal-Kawża li kien hemm pendenti quddiem din il-Qorti (ara Sentenza fl-ismijiet Lorna Mallia -vs- Panor Ltd tal-Prim Awla tad-29 ta' Jannar 2015).

Il-Qorti ikkunsidrat ukoll dak li xehedu kemm Gaston Mifsud u kif ukoll il-Perit Nicky Mallia fis-seduta tat-23 ta' Novembru 2021. Gaston Mifsud ikkonferma li flus fil-Banek ma hemmx, iżda insista li dan il-mandat inċampa lis-Soċjeta' rikorrenti għax ma tistax tħallas id-djun tagħha. Meta semgħet lil dan ix-xhud, l-impressjoni li ħadet il-Qorti kienet, li dawn id-djun kienu ta' ċertu portata meta fil-fatt huma ftit eluf. Di fatti l-istess Perit Nicky Mallia kkonferma , li dawn setgħu l-aktar l-aktar jammontaw għaxart elef ewro. Dan qal ukoll pero' li l-propjeta' li għandha l-Kumpanija tiswa ċirca żewġ miljun ewro!

Il-Qorti ħasbet fit-tul dwar il-vertenza li għandha quddiemha. Flus fil-banek ma hemmx maqbudin. Mandati ta' inibizzjoni biex il-kumpanija ma tbiegħx

il-propjeta l-anqas hemm. L-anqas ma hemm xi xorta ta' mandat biex jinibixxi lill-kumpanija tieħu ċerti deċiżjonijiet. Aktar minn hekk id-djun li qed tilmenta minnhom is-Soċjeta' intimata huma negliġibbli. Dan qiegħed jingħad għaliex jidher li fost ir-raġunijiet li qed tintalab ir-revokat il-mandat bl-għotja ta' garanzija, hija dik li dawn ma jistgħux jitħallsu.

Il-kumpanija jista' għandha problemi interni bejn is-soċji, kif anke jixhdu l-proċeduri fuq imsemmija. Pero' huma x'inhuma l-problemi interni ta' bejn is-soċji, dan ma għandux jeffettwa l-interessi tas-Soċjeta' intimata. Il-fatt li l-propjeta' offerta għandha valur, tinsab fi ħdan l-esekutat u ma hiex milquta minn piżijiet, ma humiex il-fatturi waħdanija li għandu jwassal li din il-Qorti biex tilqa' t-talbiet tas-Soċjeta' rikorrenti.

Huwa minnu li dawn huma kriterji li mxew fuqhom dawn il-Qrati, iżda ma jfissirx li riskontrati dawn r-rekwiżiti għalhekk it-talbiet tas-Soċjeta' għandhom jintlaqgħu awtomatikament. Jiddependi dejjem miċ-ċirkostanzi tal-każ. Per eżempju, fil-mument ma hemm ebda mandat ta' inibizzjoni li jżomm lis-Soċjeta' rikorrenti milli tbiegħ xi propjeta' li għandha, b'dana li mir-rikavat titwarrab somma daqs dik pretiża fil-mandat biex tagħmel tajjeb kif irid l-artikolu inkwistjoni.

Lill-Qorti ma rrisultalhiex li dan il-mandat huwa tali, li pparalizza l-operat tas-Soċjeta' rikorrenti, għaliex kif diġa' aċċennat "id-djun" li ssemmew huma negliġibbli. Kif qal l-abbli difensur tas-Soċjeta' rikorrenti, huwa minnu ukoll, li fiċ-ċirkostanzi, garanzija bankarja biex tagħmel tajjeb ma tistax

tingħata għaliex jidher li s-Soċjeta' intimata ma għandhiex flus likwidi. Dan qiegħed jingħad għaliex hija prassi bankarja li biex tingħata faċilita' bħal din, il-Banek jinsistu li jkollhom somma likwida kontra l-garanzija li jagħtu. Iżda dejjem hemm mezzi oħrajn kif tali garanzija tista' issir, apparti kif fuq ingħad tista' tinbiegħ propjeta', hemm modi oħrajn kif dan jista' jsir mis-soċji billi jikkawtelaw l-interessi tagħhom bil-mod kif qed titlob is-Soċjeta' rikorrenti f'dawn il-proċeduri.

Meta l-Qrati tagħna spjegaw li garanzija bħal din trid tkun **soda, ċara u realizzabbli** lill-eżekutant, dawn it-tlett l-elementi huma meħtieġa b'mod kumulatttiv u kull element ivarja skont il-każ li jkollha quddiemha il-Qorti. Meta jingħad li garanzija bħal din għandha tkun rejalizzabbli ma jfissirx illi l-importanti li l-kreditur għandu moħħu mistrieħ li xi darba jitħallas anke jekk dan ikun ifisser li jrid jitħabat mhux ftit. Daqs kemm hija rejalizzabbli somma likwida ma hiex ipoteka fuq immobbli u di piu' tenut kont fost oħrajn il-problemi li jesistu bejn is-soċji tagħha.

Għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti ma tarax li tista' tilqa' t-talba ai termini tal-artikolju 836(1)(6). L-anqas ma jidher li huwa l-każ li it-talbiet jistgħu jintlaqgħu ai termini tal-artikolu 836(f) peress lanqas taħt dan l-artikolu ma jesistu l-elementi neċessarji. Il-Qorti tfakkar li diġa' naqset l-ammont kawtelat bi proċeduri oħrajn.

Fl-aħħar nett is-Soċjeta' rikorrenti qed titlob li fin-nuqqas li ma tintlaqgħax it-talba tagħha għar-revoka tal-mandat għandhom ikunu applikati l-effetti

tal-artikolu 838A u dan billi l-garanzija li diġa' imponiet din il-Qorti tiżdied. L-argument prinċipali tas-Soċjeta' rikorrenti huwa it-trapass ta' żmien. Il-Qorti mhux ser toqgħod tidħol fil-mertu dwar x'kienet il-kawża li waslet għat-tul ta' żmien, għaliex l-atti tal-Kawża propja jitkellmu waħedhom. Iżda t-trapass taż-żmien jaffettwa lill-partijiet kollha għall-Kawża propja. Fir-rikors tagħha s-Soċjeta' rikorrenti ma hiex qegħdha tatribwixxi tali tul lis-Soċjeta' intimata.

Għalhekk fiċ-ċirkostanzi din il-Qorti ma tħossx li għandha iżżid mal-garanzija li diġa' imponiet ai termini tal-artikolu 838A tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta.

<u>Provvediment</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qed tiċħad it-talbiet tas-Soċjeta' rikorrenti.

Spejjes a karigu tas-Soċjeta` rikorrenti Panor Ltd.

Mogħti kameralment illum it-Tnejn, 6 ta' Diċembru, 2021

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur