PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. ROBERT G. MANGION

20 TA' DIĊEMBRU, 2022

Rikors nru. 846/22RGM

Fl-atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta' Kontro-Mandat għall-Mandat ta' Sekwestru Kawtelatorju numru 681/2018 fl-ismijiet:

Carmelo Sammut f'ismu proprju

u għan-nom ta' Charlie Properties Limited

(is-Sekwestrant)

Vs

Francis Pace u Rita Pace f'isimhom proprju u għan-nom ta' Dianco Company Limited, u Charles Pace u Maria Isabelle Pace f'isimhom proprju u għan-nom ta' L.F. Holdings Limited

(is-Sekwestrati)

Il-Qorti:

1. Dan hu digriet finali dwar rikors intavolat fid-19 ta' Settembru 2022 mis-sekwestrati Francis Pace, Rita Pace, Dianco Company Limited, Charles Pace, Maria Isabella Pace u L.F. Holdings Ltd li permezz tiegħu, għar-ragunijiet hemm mogħtija, qed jitolbu t-tħassir tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru 681/18 fl-ismijiet premessi ai termini tal-artikolu 836 (1) (ċ) u/jew (e) u/jew (f) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Peress li wara diversi tentativi għan-notifika bla suċċess, ir-rikors ġie finalment notifikat lis-sekwestrant fis-seduta tal-kawża ta' bejn il-partijiet dwar il-mertu miżmuma fit-30 ta' Novembru 2022, fejn is-sekwestrant laqa' kopja tar-rikors, ingħata sebat ijiem sabiex jippreżenta risposta u s-smiegħ tħalla għall-15 ta' Diċembru 2022 għat-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet.

3. Is-sekwestrant ippreżenta risposta fis-7 ta' Diċembru 2022 li permezz tagħha, għar-raġunijiet minnu hemm mogħtija, qed jopponi għat-talba għall-ħruġ ta' kontro-mandat.

4. Fis-seduta tal-15 ta' Diċembru 2022 l-avukati tal-partijiet għamlu t-trattazzjoni finali tagħhom u r-rikors tħalla għal digriet kamerali.

Ikkunsidrat;

Fatti.

5. Bejn il-partijiet hemm kawża pendenti fl-ismijiet *Carmelo Sammut f'ismu proprjeu u għan-nom ta' Charlie Properties Limited vs Francis Pace, Rita Pace, f'isimhom proprju u għan-nom ta' Dianco Company Limited, u Charles Pace u Maria Isabelle Pace f'isimhom proprju u għan-nom ta' L.F. Holdings Limited* li permezz tagħha l-attur proprio et nomine qed jitlob (1) li Francis u Rita konjugi Pace proprio et nomine jiġu kkundannati jħallsu s-somma ta' €84,178 oltre l-imghax legali , (2) Charles u Maria Isabelle Pace proprio et nomine jiġu kkundannati jħallsu s-somma ta' €216,316.00; (3) fil-konfront tal-konvenuti kollha likwidazzjoni ta' kumpens dovut rigward xogħolijiet u servizzi allegatament magħmula mill-attur pro et noe a benefiċċju tal-konvenuti.

6. In kawtela tal-pretensjonijiet tiegħu l-intimat pro et noe talab u ottjena l-ħruġ ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru 681/2018 kontra r-rikorrenti bis-sorti indikat bħala sitt mitt elf, erba' mija u erbgħa u disgħin ewro (€600,494.00) maqsum fi tliet partijiet, (i) €84,178.00 kontra Francis Pace, Rita Pace u Dianco Limited; (ii) €216,316.00 kontra Charles Pace, Maria Isabella

Pace u L.F. Holdings Limited; u (iii) €300,000 kontra l-konvenuti sekwestrati kollha.

7. Kontestwalment is-sekwestrant ottjena l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni nru. 648/18 għall-istess ammont ta' sitt mitt elf, erba' mija u erbgħa u disgħin ewro (€600,494.00) li permezz tiegħu din il-Qorti diversament presjeduta ordnat li r-rikorrenti jiġu miżmuma milli jiddisponu jew jitrasferixxu taħt kwalunkwe titolu diversi proprjetajiet immobiljari hemm elenkati.

8. Permezz ta' numru ta' ċedoli ta' depożitu b'konsegwenza tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru 681/2018 **ġew depożitati taħt l-awtorita' tal-Qorti diversi ammonti li komplessivament jammontaw għal €623,173.80** li minnhom €101,881.00 huma fondi ta' Francis Pace; €43,148.70 huma fondi ta' Rita Pace; €38,726.96 huma fondi ta' Maria Isabelle Pace; €22,400.96 huma fondi ta' Charles Pace; €365,394.66 huma fondi ta' L.F. Holdings Limited,; €15,399.46 huma ta' Dianco Limited u €46,500.00 jappartjenu nofshom lis-sekwestrant u nofshom lis-sekwestrati.

9. Is-sekwestrati jippremettu illi hemm żewġ proprjetajiet immobiljari: (i) 'Sea Spray', Apartment 1, Xatt ta' Qui Si Sana c/w Cul-De-Sac, Tas-Sliema u (ii) 'Sea Spray', Penthouse, Xatt

ta’ Qui Si Sana c/w Cul-De-Sac, Tas-Sliema, li għandhom valur ta’ €680,000 u €1,100,000 rispettivament, b’kollox €1,780,000 li huma milquta bil-mandat ta’ inibizzjoni fuq imsemmi u li “Ma hemm ebda passiv jiggrava dawn l-immobbli”.

10. Is-sekwestrati jissottomettu illi l-krediti kollha pretiżi mis-sekwestrant kontra tagħhom huma kollha kawtelati biż-żamma taż-żewġ immobbli fuq imsemmija.

11. Għaldaqstant iqisu illi “Teżisti garanzija xierqa oħra sabiex tissodisfa l-pretensjoni tas-sekwestranti; il-garanzija msemmija hija biżżejjed; u fiċ-ċirkostanzi, ghalhekk ma huwiex raġonevoli li jinżamm fis-seħħ dan l-att kawtelatorju, liema att kawtelatorju ma huwiex aktar meħtieġ jew ġustifikabbli”.

12. Għar-raġunijiet imsemmija is-sekwestrati jitolbu lill-Qorti “tirrevoka l-mandat ta’ sekwestru bin-numru 681/2018 fl-ismijiet premessi b’mod sħiħ, u dan ai termini tal-artikolu 836 (1) (ċ) u/jew (e) u/jew (f) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta’ Malta.”

13. Is-sekwestrant jilqa’ għal dan ir-rikors billi jissottometti illi r-rikors odjern huwa l-aħħar wieħed minn sensiela ta’ rikorsi simili intavolati mill-istess rikorrenti li lkoll ġew miċħuda minn din il-Qorti sew kif presjeduta, sew diversament presjeduta. Jissottometti

illi ma kien hemm l-ebda bdil fiċ-ċirkostanzi minn meta talbiet identiċi ġew miċħuda. Jispjega illi ġialadarba l-garanzija li qed jirreferu għaliha s-sekwestrati hija l-istess garanzija li ġia preċedentement il-Qorti kkonsidrat li ma hiex idonea, "la ma kienitx tajba biex jitneħħa l-mandat qabel m'għandiex tkun kkunsidrata sodisfaċenti issa." Jqis illi fir-rigward taż-żewġ immobbli imsemmija "għall-enneżima volta, ir-rikorrenti naqqsu milli jipproduċu l-aktar prova bazika sabiex jigi kkonstatat jekk effettivament l-esponenti huwiex ser ikun kawtelat bil-prorjetajiet, ossija ir-ricerki."

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

14. Is-sekwestrati jippremettu illi intavolaw dan ir-rikors revoka ai termini tal-**Artikolu 836 (1) (ċ), (e) u (f) tal-Kap.12** li jipprovdi kif ġej;

> (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:

[...]

(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;"

[...]

(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 minnu jew li dan l-att jew parti minnu mhuwiex aktar meħtieġ jew ġustifikabbli

15. Fi kliem ieħor, is-sekwestrati jinsistu illi l-valur taż-żewġ immobbli fuq imsemmija, appartament u penthouse, li skond is-sekwestrati ġew valutati mill-Perit Samuel Formosa li għandhom valur komplessiv ta' €1,780,000, jipprovdu garanzija xierqa fit-termini tal-Artikolu 836 (1) (ċ) u (e) u allura mhux raġjonevoli li l-mandat ta' sekwestru jinżamm fis-seħħ ai termini tal-Artikolu 836 (1) (f).

16. 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 filwaqt li l-mertu jiġi mistħarreġ u determinat fil-kawża. Kif ġie ritenut fil-provvediment finali mogħti fl-ismijiet **Joseph Camilleri et vs. Anthony Govè et** : "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." (Prim' Awla - 10 ta' Mejju 2001).

17. Il-proċedura għat-tħassir tal-mandat hija waħda li timxi fuq il-kejl tal-*prima facie* u dan ifisser li mhijiex proċedura maħsuba li ttul. (**Karmena Callus et v. Dione Cassar et** - Prim' Awla - 30 ta' Jannar, 2014). Fl-istess ħin peress li "Il-mandati kawtelatorji, appuntu għaliex isiru fi żmien meta l-kreditu jew pretensjoni għad ma jkunux ġudizzjarjament aċċertati u stabbiliti, huma odjużi u d-disposizzjonijiet tal-liġi dwarhom għandhom jirċievu interpretazzjoni rigoruża."(**Av. Louis Cassar Pullicino noe. vs.**

Dr. Yana Micallef Stafrace noe. - Prim' Awla - 13 ta' April, 1991).

18. Huwa minnu li l-mandati kawtelatorji huma għodda siewja ħafna sabiex jagħtu protezzjoni lill-kreditu pretiż fil-proċess li jiġi kanonizzat; fl-istess ħin pero' m'għandhomx jiġu trasformati minn għodda siewja għal arma abbużiva bl-iskop li tiġi eżerċitata pressjoni barra minn lokha għall-għanijiet li jmorru lil hinn minn sempliċi kawtela (**Rita Agius v. Nutar Joseph Vassallo Agius** - Prim' Awla - 19 ta' Settembru 2013);

19. 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. (**Technobroadcast Srl vs. Mediterranean Broadcasting Limited** - Prim' Awla - 5 ta' Ġunju 2007).

20. Il-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, 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' proċedura sommarja.

21. Min-naħa l-oħra jekk s-sekwestrat ikun irid jikkontesta il-ħruġ tal-mandat kawtelatorju għal xi raġuni li ma taqax taħt dak li jipprovdi l-Artikolu 836, allura huwa għandu jistitwixxi azzjoni b'rikors ġuramentat bil-possibilita' ta' appell.

Ikkunsidrat;

22. Fir-rikors tagħhom is-sekwestrati jemfasizzaw illi l-krediti kollha tas-sekwestrant fil-konfront tas-sekwestrati individwalment u solidalment "**huma kawtelati** biss biż-żamma taż-żewġ immobbli sopraċitati". Pero' waqt it-trattazzjoni tal-abbli avukati tal-partijiet, l-avukat difensur tas-sekwestrati Dr Keith Borg issottometta illi l-Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni mhux biss iż-żewġ immobbli fuq imsemmija bħala garanzija alternativa għas-sekwestru de quo iżda wkoll id-diversi somom ta' flus depożitati taħt l-awtorita' tal-Qorti b'effett u b'riżultat tal-istess sekwestru. L-avukat difensur tas-sekwestrati issottometta wkoll illi l-valur tal-immobbli mogħti mill-perit ex parte tas-sekwestrati ma ġie bl-ebda mod kontradett kif ukoll illi s-sekwestrant fir-risposta tiegħu qed jitfa dubju dwar it-titolu tas-sekwestrati għaż-żewġ immobbli fuq

imsemmija meta dubju m'għandux ikun hemm peress li dawn jappartjenu b'mod indiviż ukoll lis-sekwestrant.

23. Eżaminati l-atti, l-Qorti tinsab xi ftit perplessa kif nonostante li talbiet simili fuq l-istess binarju imressqa mill-istess sekwestrati ġew miċħuda minn din il-Qorti sew kif presjeduta, sew diversament presjeduta, għar-raġuni illi valutazzjoni ta' perit arkitett ta' immobbli offrut bħala garanzija alternativa ma hiex biżżejjed jekk mhux ukoll akkumpanjata mir-riċerki tal-passiv tas-sidien ta' dik il-proprjeta' sabiex jiġi stabbilit jekk tali proprjeta' hiex ħielsa minn ipoteki speċjali jew privileġġi speċjali, jew piżijiet oħra, s-sekwestrati jerġgħu għal darba oħra jinjoraw dak deċiż preċedentement u jerġgħu jonqsu, mingħajr ebda spjegazzjoni, li jippreżentaw ir-riċerki relativi. Kuntrarjament għal dak sottomess mis-sekwestranti, il-fatt li s-sekwestrant huwa ko-proprjetarju tal-immobbli li s-sekwestranti qed joffru bħala garanzija ma hu ta' l-ebda serħan il-moħħ li s-sekwestrati ma ttrasferewx is-sehem indiviż tagħhom lil terzi jew inkella jekk għabbewx is-sehem indiviż tagħhom bid-dejn.

24. Għalkemm fir-raba' paragrafu tar-rikors promotur is-sekwestrati jiddikjaraw b'tipa emfatika illi "**Ma hemm ebda passiv jiggrava dawn l-immobbli";** l-ebda ħjiel ta' prova fir-rigward ma resqu

għall-konsiderazzjoni tal-Qorti, la fil-provi dokumentarji u lanqas waqt is-smiegħ.

25. Kif inżamm fil-provvediment fl-ismijiet **Helen Camilleri vs. kuraturi deputati et.** mogħti minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta' April 2014:

"Illi biex jista' jingħad li teżisti garanzija xierqa oħra li tagħmel tajjeb għall-pretensjoni ta' min talab il-ħruġ tal-Mandat għall-finijiet tal-Artikolu 836(1)(c) tal-Kodiċi, irid jintwera li tali garanzija trid tkun tinstab fi ħdan l-istess persuna eżekutata u dan ġeneralment minn stħarriġ tal-ġid li hija jista' jkollha, ukoll jekk tali garanzija hija kostitwita 'bil-ħruġ ta' att kawtelatorju ieħor'".

26. B'riżultat tan-nuqqas tas-sekwestrati li jippruvaw sal-livell meħtieġ li permezz taż-żewġ immobbli fuq imsemmija għandhom garanzija idonea. il-Qorti m'għandiex triq oħra ħlief li tikkonkludi illi s-sekwestrati naqsu milli juru illi permezz ta' dawn l-immobli jistgħu jagħtu garanzija xierqa oħra minflok is-sekwestru kawtelatorju sabiex tikkawtela l-pretensjoni tas-sekwestrant.

27. Għalhekk il-Qorti qed tikkonkludi illi s-sekwestrati naqsu milli juri li permezz taż-żewġ immobbli ġewwa tas-Sliema fuq imsmmmija

hemm garanzija idonea oħra ai termini tal-artikolu 836 (1) (ċ) u (e) tal-Kap. 12.

28. Dwar id-diversi ammonti ta' flus depożitati taħt l-awtorita' tal-qorti wara l-ħruġ tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju de quo, jirriżulta s-segwenti:

29. Fil-konfront tas-sekwestrati Francis Pace, Rita Pace u Dianco Co Ltd flimkien is-sekwestrant għandu pretensjoni ta' €84,178.00; jirriżulta li dan l-ammont huwa adegwatament kawtelat bid-depożiti ta' €101,881.00 fondi ta' Francis Pace, €43,148.70 fondi ta' Rita Pace u €15,399.46 fondi ta' Dianco Limited. Għaldaqstant l-effetti tal-mandat ta' sekwestru kontra l-imsemmija Pace u Dianco Co Ltd għas-somma ta' €84,178 għandhom jiġu revokati b'effett millum u mhux b'effett retroattiv sabiex b'hekk l-ammonti hekk depożitati jibqgħu depożitati taħt l-awtorita' tal-qorti pendenti l-eżitu finali tal-kawża fil-mertu.

30. Fil-konfront ta' Charles Pace, Maria Isabelle Pace u L F Holdings Limited flimkien is-sekwestrant għandu pretensjoni ta' €216,316; jirriżulta li dan l-ammont huwa adegwatament kawtelat bid-depożiti ta' €38,726.96 fondi ta' Maria Isabelle Pace; €22,400.96 fondi ta' Charles Pace u €365,394.66 fondi ta' L F Holdings Limited. Għaldaqstant l-effett tal-mandat ta' sekwestru de quo

kontra l-imsemmija Charles Pace , Maria Isabelle Pace u L F Holdings Limited għas-somma ta' €216,316.00 għandhom jiġu revokati b'effett millum u mhux b'effett retroattiv sabiex b'hekk l-ammonti hekk depożitati jibqgħu depożitati taħt l-awtorita' tal-qorti pendenti l-eżitu finali tal-kawża fil-mertu.

31. Għaldaqstant filwaqt li ma tqisx li permezz tal-immobbli fuq imsemmi s-sekwestrati taw garanzija idonea ai termini tal-Artikolu 836 (1) (ċ) u (e); fl-istess ħin tqis li s-sekwestranti seħħilhom juru ai termini tal-Artikolu 836 (1) (f) illi parti mis-sekwestru m'għadux aktar meħtieġ jew ġustifikabbli b'effett tad-depożiti taħt l-awtorita' tal-Qorti fuq imsemmija.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tilqa' parzjalment ir-rikors tas-sekwestrati Francis Pace et. tad-19 ta' Settembru 2022 billi;

1. Tiċħdu in kwantu msejjes fuq il-garanzija ai termini tal-Artikolu 836 (1) (ċ) u (e) tal-Kap 12 fir-rigward taż-żewġ immobbli ġewwa tas-Sliema fuq imsemmija;

2. Tilqgħu in parte bis-saħħa tal-Artikolu 836 (1) (f) fir-rigward ta' Francis Pace, Rita Pace u Dianco Company Limited

limitatament għas-somma ta' €84,178 u fir-rigward ta' Charles Pace, Maria Isabelle Pace u L F Holdings Limited limitatament għas-somma ta' €216,316;

3. Jibqa' fis-seħħ fir-rigward tas-sekwestrati kollha limitatament għas-somma ta' €300,000.00

4. Tordna li a karigu tar-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali jsir notament dwar dan id-digriet fuq l-ewwel faċċata ta' kull ċedola ta' depożitu imsemmija fir-rikors tad-19 ta' Settembru 2022

Bl-ispejjeż riżervati għas-sentenza finali fil-kawża dwar il-mertu.

Mogħti kameralment illum 20 ta' Diċembru 2022

Onor. Robert G. Mangion

Imħallef

KOMUNIKA: Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali;

Avukati tal-partijiet