QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 31 ta' Mejju, 2019.

Numru 18

Rikors numru 585/13JZM

Fil-Proceduri tal-Falliment ta' Jonathan Pace; u b'digriet tat-3 ta' April 2014 Melanie Pace giet awtorizzata tintervjeni fil-procediment *in statu et terminis*; u b'digriet tas-7 ta' Ottubru 2014 gie nominat l-Avukat Dr. Christopher Chircop bhala Kuratur *ad litem* sabiex jirrapprezenta l-interessi tal-mejjet Jonathan Pace fil-procediment tal-lum u l-Avukat Dottor Richard Galea Debono bhala Kuratur tal-Falliment ta' Jonathan Pace

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fis-17 ta' Gunju, 2013, li bih intalab il-ftuh ta' konkors bejn il-kredituri ta' Jonathan Pace. Diversi krredituri qed jikkonkorru f'dan il-kaz u l-ewwel Qorti, wara li hatret kuratur tal-falliment

li hejja rapport ta' kif ghandhom jiggradwaw id-diversi kredituri, ghamlet il-gradwazzjoni tal-kredituri skont il-proprjeta` tal-istess Jonathan Pace mizzewweg lil Melanie Pace. Ikun jaqbel li, f'dan l-istadju, issir referenza kompluta ghas-sentenza tal-ewwel Qorti li tispjega kif u ghaliex waslet ghal gradwazzjoni taghha:

"**II. <u>Kredituri b`kawzi ta` preferenza</u>**

"**a) <u>Skont il-kuratur tal-falliment</u>**

"Skont ir-relazzjoni tal-kuratur tal-falliment, il-kredituri li huma muniti b`kawzi ta` preferenza huma :

"Bank of Valletta plc :
bi kreditu verifikat ta` EUR 699,950.42c ;

"Eugenio Bondin :
bi kreditu verifikat ta` EUR 103,000.00 ;

"George Borg :
bi kreditu verifikat ta` EUR 62,857.81c ;

"Nazzareno Zammit :
bi kreditu verifikat ta` EUR 17,500.00 ;

"Five Effs Limited :
bi kreditu verifikat ta` EUR 82,056.62c ;

"Alf Mizzi & Sons Marketing Limited :
bi kreditu verifikat ta` EUR 22,118.00c ;

"Malta Beef Limited :
bi kreditu verifikat ta` EUR 62,341.40c ;

"SM Marketing Limited :
bi kreditu verifikat ta` EUR 198,000.00c.

"Il-kuratur tal-falliment irrelata li l-kredituri l-ohra ammessi ghandhom kreditu semplici. Ghalhekk wara li jithallsu l-kredituri li ghandhom kawzi ta` preferenza, jithallsu l-kredituri l-ohra pro rata l-kreditu verifikat taghhom.

"**b) <u>Eugenio Bondin</u>**

“Saru oggezzjonijiet dwar il-kreditu ta` Eugenio Bondin u l-allegata kawza ta` preferenza tieghu. Inghad illi meta saru ricerki ufficjali dwar il-fallut Jonathan Pace, ma rrizultat l-ebda ipoteka favur Eugenio Bondin.

“Minn ezami tal-provi li tressqu, irrizulta li tezisti ipoteka generali a favur ta` Eugenio u Victoria Bondin bin-numru 16846/2009 ipprezentata fil-11 ta` Novembru 2009 (fol 50 u fol 901).

“Imbaghad saret ipoteka specjali bin-numru 757/2013 li giet ipprezentata fit-18 ta` Jannar 2013 (fol 902) a favur ta` Eugenio u Victoria Bondin.

“Bank of Valletta plc ghamlet l-osservazzjoni illi kemm fuq l-ipoteka generali u kif ukoll fuq l-ipoteka specjali l-isem tad-debitur kien indikat bhala *John Pace* mhux bhala *Jonathan Pace.*

“Bhala fatt jirrizulta illi meta jsir tqabbil tan-numru tal-karta tal-identita` jirrizulta li dawn huma l-istess u jindikaw li l-ipoteka saret minn l-istess persuna. Jidher ukoll li l-paternita` u maternita` tad-debitur hija identika ghal dik tal-fallut.

“Sar l-argument illi mir-ricerki li saru fuq *Jonathan Pace* mar-Registru Pubbliku, iz-zewg ipoteki ma rrizultawx. Dan seta` jigi kkonstat minn ezami tal-*covering sheet* tar-ricerka maghmula minn Bank of Valletta plc ezebita a fol 908 li tkopri l-perijodu ta` bejn l-1 ta` Jannar 1999 sal-1 ta` Lulju 2013, u anke r-ricerki ezebiti a fol 63 sa 101 li jkopru z-zmien ta` bejn l-1 ta’ Jannar 1999 sad-9 ta’ Awissu 2013. Irrizulta wkoll mill-*covering sheet* tar-ricerka li saret minn Five Effs Limited ezebita a fol 912 li tkopri zmien precedenti ghall-iskrizzjoni tal-ipoteka specjali bin-numru 757/2013, ossija l-perijodu ta` bejn 1 ta` Jannar 2001 u l-15 ta` Ottubru 2012.

“Mid-domandi li saru lil Michael Mifsud (mir-Registru Pubbliku), irrizulta li minkejja d-differenza fl-isem, ladarba d-dettalji l-ohra jkunu l-istess, l-ipoteki suppost li kellhom jidhru fir-ricerki. Ix-xhud irrimarka illi r-ricerka ssir anke fuq ismijiet diversi minn *Jonathan* fosthom anke fuq isem *John*. Sostna li r-ricerki ma jsirux skont in-numru tal-karta ta` l-identita` ladarba kien hemm zmien fejn ma kienx jigi indikat in-numru tal-karta ta` l-identita`.

“Minkejja din ix-xiehda, fir-realta` dawn iz-zewg ipoteki baqghu ma rrizultawx mir-ricerki li saru minn uhud mill-kredituri l-ohra ta` Jonathan Pace kif ukoll lanqas ma rrizultaw mir-ricerki li pprezenta l-istess rapprezentant tar-Registru Pubbliku a fol 926 sa 967, liema ricerki kienu jkopru l-perijodu bejn ta` 1 ta` Jannar 1997 u t-28 ta` Jannar 2017.

"Fil-fehma tal-Qorti, kienet aktar preciza u korretta x-xiehda ta` Paula Camilleri wkoll mir-Registru Pubbliku li fid-deposizzjoni li tat fis-7 ta` Frar 2017 ghamlitha cara li jekk l-isem mitlub ghar-ricerki jkun jinkiteb *Johnathan* hija tfittex taht l-isem *John* ukoll izda jekk l-isem mitlub (bhalma gara fil-kaz tal-lum) ikun inkiteb bhala *Jonathan* allura r-ricerka ssir biss fuq *Jonathan.*

"**Tenut kont ta` l-fatti premessi, huwa essenzjali ghal din il-Qorti illi tezamina fid-dettal il-kwistjoni ta` jekk zball fl-isem tad-debitur indikat f`iskrizzjoni ta` ipoteka jirrendix dik l-ipoteka nulla.**

"Minn ezami tal-**Art 2042(a) tal-Kap 16**, jirrizulta li isem u kunjom il-kreditur jew debitur u n-numru ta` dokument ta` identifikazzjoni legalment validu tieghu huma necessarji biex tigi registrata nota ta` iskrizzjoni. Id-disposizzjoni taqra :

> *"Biex issir l-iskrizzjoni hu mehtieg li tigi pprezentata lid-Direttur tas-Registru Pubbliku nota li jkun fiha dawn il-partikolaritajiet li gejjin :*
>
> "*(a) l-isem u l-kunjom tal-kreditur u n-numru ta` dokument ta` identifikazzjoni legalment validu tieghu miktub bil-figuri biss u fejn ma jistax ikollu dokument ta` identifikazzjoni legalment validu, in-numru f`dokument iehor ta` identifikazzjoni, il-lok fejn twieled u fejn joqghod, u l-professjoni, sengha, jew stat iehor tieghu, u l-isem ta` missieru :*
>
> "*Izda d-Direttur tar-Registru Pubbliku jista`, fid-diskrezzjoni tieghu, jaccetta noti f`kawzi fejn ikunmanifestament impossibbli li d-dettalji mitluba fil-paragrafu (a), jew inkella xi whud minn dawn id-dettalji, jigu identifikati ;*
>
> "*(b) l-isem u l-kunjom tad-debitur u n-numru ta` dokument ta` identifikazzjoni legalment validu tieghu miktub bil-figuri biss u fejn ma jistax ikollu dokument ta`identifikazzjoni legalment validu, in-numru f`dokument iehor ta` identifikazzjoni, il-lok fejn twieled u fejn joqghod, il-professjoni, sengha jew stat iehor tieghu, l-isem ta` missieru, l-isem t`ommu u l-kunjom ta` xbubitha jew xi partikolaritajiet ohra li jiswew, fil-fehma tad-direttur, ghall-identità tad-debitur :*
>
> "*Izda d-Direttur tar-Registru Pubbliku jista`, fid-diskrezzjoni tieghu, jaccetta noti f`kawzi fejn ikun manifestament impossibbli li d-dettalji mitluba fil-paragrafu (b), jew inkella xi whud minn dawn id-dettalji, jigu identifikati ;*

"*(c) il-kawza tal-kreditu jew jedd iehor, u d-data u x-xorta tal-att li minnu dak il-kreditu jew jedd jitnissel ;*

"*(d) is-somma tal-kapital li d-debitur ikollu jaghti, jew is-somma ddikjarata fil-kazijiet imsemmijin fl-artikolu 2027 ;*

"*(e) tismija dwar jekk ikunux gew miftiehma jew le l-imghaxijiet fuq il-kreditu ;*

"(f) (Mhassar bl-Att VIII. 2010.61.) ;

"*(g) tismija dwar jekk l-iskrizzjoni hix tintalab ghal privilegg jew ghal ipoteka, u, fil-kaz ta` ipoteka, jekk din hix generali jew specjali ;*

"*(h) fil-kaz ta` privilegg jew ta` ipoteka specjali, it-tismija tal-immobbli u l-mobbli suggetti ghall-privilegg jew ghall-ipoteka.*

"Fit-test Ingliz ta` dan l-artikolu, jintuza l-verb "***shall***" bil-konsegwenza li dawn ir-rekwiziti huma mandatorji ghall-validita` ta` iskrizzjoni ipotekarja.

"Fil-**Kap 56** hemm diversi disposizzjonijiet illi jaghmlu ampja referenza ghall-partikolaritajiet ta` persuna li huma necessarji ghar-registrazzjoni ta` nota ta` iskrizzjoni :

"*5.(1) Id-Direttur ma jista` jircievi ebda nota ta` iskrizzjoni ta` kawzi ta` preferenza bejn kredituri, jew nota ta` riferenza, jew nota ta` insinwa ta` att jekk din in-nota ma tkunx maghmula skont il-ligi.*

"*(2) Kull nota ta` iskrizzjoni ta` kawzi ta` preferenza bejn il-kredituri ghandha ssir skont il-Formula A tat-Tieni Skeda li tinsab ma` dan l-Att u kull nota ta` riferenza ghalihom ghandha ssir skont il-Formula B tal-istess Skeda.*

"*(3) Nota ta` insinwa ta` att jew ta` iskrizzjoni ta` kawzi ta`preferenza u kull nota ta` riferenza ghalihom ghandha tkun dattilografata jew stampata b`karattri skuri, li jidhru sewwa, li jinqraw facilment u li ma jithassrux, fuq karta awtorizzata mid-Direttur; u ghandha tigi depozitata fir-Registru Pubbliku, flimkienman-nota, kopja cara taghha.*

"*(4) Ebda nota, sew jekk ta` iskrizzjoni jew ta` insinwa, ma ghandu jkun fiha xi figuri jew numri li ma jkunux, ghall-anqas qabel, gew*

> *miktuba fi kliem, u ebda korrezzjoni ma ghandha ssir f`xi nota bhal dik.*
>
> "*(5) Il-persuna li tiffirma xi nota jew kopja msemmija f`dan l-artikolu ghandha, hdejn il-firma taghha, tistampa, tittimbra jew tikteb b`ittri li jinqraw b`mod car, u fil-kaz ta` kitba bl-idejn f`ittri blokk, isimha u kunjomha, u l-kariga professjonali taghha jew, jekk ikun il-kaz il-kwalità taghha bhala kreditur jew debitur.*
>
> "*6. Meta l-partikolaritajiet li, skont l-artikolu 2042 tal-Kodici Civili, ghandhom jitnizzlu fin-nota, ma jkunux dwar isem il-missier, jew isem l-omm, jew il-lok tat-twelid jew ta` fejn ikun joqghod il-kreditur jew id-debitur, maghrufa mill-persuna li titlob l-iskrizzjoni, ghandu jinghad fin-nota li dawn il-partikularitajietmhumiex maghrufa minn din il-persuna : bla hsara, rigward id-debitur, tad-disposizzjoni tal-artikolu hawn fuq imsemmi dwar l-inserzjoni fin-nota ta` partikularitajiet ohra individwali li jistghu jiswew biex jistabbilixxu l-identità tieghu.*
>
> "*8.(1) In-nota tal-insinwa ghandu jkun fiha l-isem tal-partijiet kif hu mehtieg ghall-indikazzjoni tad-debitur fl-iskrizzjonijiet ipotekarji, id-data u x-xorta tal-att, indikazzjoni tal-haga li ghaliha jirriferixxi l-att skont id-disposizzjoni tal-artikolu ta` qabel dan,flimkien ma` indikazzjoni tal-valur fil-kaz ta` atti li fihom il-valur jista` jkun determinat.*

"Fl-isfond ta` l-premessi disposizzjonijiet, il-Qorti taghraf illi jkun ghaqli li ssir referenza ukoll ghall-**<u>Art 789 tal-Kap 12</u>** li jaghti direzzjoni lill- Qorti dwar difetti jew nuqqasijiet li huma sanabbli, u dawk illi huma kolpiti bil-piena tan-nullita`.

"Id-disposizzjoni taqra hekk :-

> "*(1) L-eccezzjoni ta` nullità tal-atti gudizzjarji tista` tinghata –*
>
> "*(a) jekk in-nullità hija iddikjarata mil-ligi espressament ;*
>
> "*(b) jekk l-att jinhareg minn qorti mhux kompetenti ;*
>
> "*(c) jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma mehtiega mil-ligi, ukoll jekk mhux taht piena ta` nullità, kemm–il darba dik il-vjolazzjoni tkun giebet, lill-parti li titlob in-nullità, pregudizzju*

> *illi ma jistax jissewwa xort`ohra hlief billi l-att jigi annullat ;*
>
> "*(d) jekk l-att ikun nieqes minn xi partikolarità essenzjali espressament mehtiega mil-ligi :*
>
> "*Izda dik l-eccezzjoni ta` nullità kif mahsuba fil-paragrafi (a), (c), u (d) ma tkunx tista` tinghata jekk dak in-nuqqas jew vjolazzjoni jkunu jistghu jissewwew taht kull disposizzjoni ohra tal-ligi.*
>
> "*(2) L-eccezzjoni ta` nullità ta` att, taht is-subartikolu (1)(c), ma tistax tinghata, meta l-parti li taghtiha tkun baqghet taghmel jew, ghad li tkun taf biha, tkun halliet li jibqghu jsiru atti ohra wara, minghajr ma teccepixxi dik in-nullità.*

"Ghandu jinghad illi n-nullita ta` att hija sanzjoni eccezzjonali imputabbli ghal difett ta` forma aktar minn ta` sustanza, liema difett ma jkunx jista` jigi tollerat minghajr hsara ghal xi principju ta` gustizzja procedurali.

"Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fit-12 ta` Mejju 1998 fil-kawza **Michael Attard nomine vs Raymond Galea** inghad illi : "*bhala regola, skond il-gurisprudenza ormai stabbilita, l-atti kemm jista` jkun ghandhom jigu salvati biex issir gustizzja sostanzjali fil-mertu tal-kaz*" u "*kif gie ritenut minn dawn il-Qrati, ir-rigorozita` procedurali, u l-formalizmu esagerat rarament huma ambaxxaturi tal-gustizzja sostanzjali u ghalhekk ma ghandhomx normalment janimaw landamanet tal-kawza."* (ara wkoll *inter alia* **Ignatius Licari noe vs Anthony Cassar** – PA - 12 ta` Dicembru 2001)

"**Premess dan kollu, il-Qorti tinnota li l-isem hazin indikat fin-nota ta` iskrizzjoni ipotekarja ta` Eugenio Bondin ma giet korretta fl-ebda hin.**

"**Din il-Qorti ma tarax illi s-sitwazzjoni setghet tkun issanata b`xi talba *ad hoc*, ghaliex, fil-fehma tal-Qorti, bdil fl-isem igib differenza fis-sustanza tal-istess iskrizzjoni ipotekarja.**

"**L-indikazzjoni hazina fl-isem tad-debitur twassal ghan-nullita` ta` l-iskrizzjoni ipotekarja stante li mir-ricerki ufficjali l-ipoteka ma rrizultatx u b`hekk il-kredituri l-ohra ma setghux ikunu jafu biha. B`hekk garrbu pregudizzju li ma jistax jigi sanat.**

"**In effetti, l-iskop li jsiru l-indikazzjonijiet hemm indirizzati hu biex tigi assikurata c-certezza tal-persuna/i involuti, fil-kaz tal-lum tad-debitur, u li l-istess debitur ikun facilment maghruf u identifikat.**

"**Il-mod kif gew redatti entrambi l-ipoteki jgibu n-nullita` tal-istess ipoteki.**

"Mhuwiex kontestat li l-isem li jidher fuq iz-zewg ipoteki ma jikkombacjax ma` l-isem indikat fic-certifikat tat-twelid (fol 924) u tal-mewt (fol 925) ta` l-fallut Jonathan Pace.

"Ladarba dawk l-ipoteki ma gewx effettivament registrati kif trid il-ligi, dawn ma ghandhomx jitqiesu bhala validi jew illi ghandhom effett.

"Din il-Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatt li d-dettalji l-ohra ndikati jidhru li jikkorrispondu mad-dettalji ta` Jonathan Pace, izda hija tqis li indikazzjoni ta` isem id-debitur hija wahda essenzjali u ggib in-nullita` ta` l-istess ipoteka f`kaz li tali isem ma jkunx dak korrett.

"Quddiemha l-Qorti ma ghandhiex kwistjoni semplici ta` isem miktub b`xi zbalji bhal per ezempju l-isem *Jonathan* tnizzel b`xi ittri doppji jew b`xi ittra nieqsa jew zejda.

"Fil-kaz tal-lum, il-Qorti hija rinfaccjata b`zewg ismijiet kompletament differenti.

"L-isem *John* mhuwiex abbrevjazzjoni tal-isem *Jonathan.*

"*John* jidderevi mill-isem Lhudi *Yôḥānān*, mentri *Jonathan* gej mill-Lhudi *Yônāṯān*, li jfisser "*rigal minghand Jahweh*" bil-konsegwenza li *Jonathan* huwa verzjoni itwal ta` l-isem *Nathan.*

"Il-Qorti qieset ukoll ix-xiehda tan-Nutar Dottor Mario Bugeja. Dan gharaf lil Eugenio Bondin fl-awla. Qal illi l-kuntratt ma` Bondin relatat ma` z-zewg ipoteki in kwistjoni kien sar ma` Jonathan Pace, ossija l-persuna responsabbli mit-Tyson Butcher. Ipprezenta zewg skritturi ; l-ewwel wahda illi saret fis-27 ta' Ottubru 2009 (Dok MB1) bejn *John* Pace u l-konjugi Bondin, u ohra li saret fit-13 ta' Frar 2013 (Dok MB2) bejn *Jonathan* Pace u l-konjugi Bondin. Din ix-xiehda ma tikkoregix b`xi mod il-fatt li z-zewg ipoteki gew iskritti kontra *John* Pace b` tali mod li meta saru ricerki ufficjali, l-istess ipoteki ma gewx senjalati u nkluzi fir-ricerki pubblici u ufficjali ta` *Jonathan* Pace.

"**Il-konsegwenza ta` dawn il-fatti kollha hija li l-Qorti tqis illi ghall-fini ta` dan il-procediment, Eugenio Bondin m`ghandux kawza ta` preferenza valida favur tieghu bis-sahha tal-ipoteka generali 16846/2009 u tal-ipoteka specjali 757/2013 maghmula fir-rigward ta` Eugenio Bondin.**

"**Eugenio Bondin jibqa` jitqies bhala kreditur semplici ta` l-fallut.**

“**Ghalhekk il-Qorti tqis illi l-kredituri li ghandhom kawza ta` preferenza huma :-**

“**Bank of Valletta plc ;**
George Borg ;
Nazzareno Zammit ;
Five Effs Limited ;
Alf Mizzi & Sons (Marketing) Limited ;
Malta Beef Limited ; u
SM Marketing Limited.

“**III. Konsiderazzjonijiet preliminari**

“**Qabel tghaddi ghall-gradwazzjoni tal-kredituri, tajjeb illi jigu trattati tliet kwistjonijiet importanti li kienu sollevati fil-kors ta` dan il-procediment.**

“**1. L-imghaxijiet**

“Qam il-punt dwar kif ghandu jigi stabbilit l-ammont li jkun kawtelat b`ipoteka partikolari.

“Kif jirrizulta minn ezami tar-relazzjoni tal-kuratur tal-falliment, dan indika biss l-ammont li ghalih kienet registrata l-ipoteka.

“Bank of Valletta plc isostni li fir-rigward ta` kull ipoteka ghandu jigi stabbilit il-kapital u l-imghax illi ddekorra u li huwa kawtelat bl-istess ipoteka.

“Il-Qorti tirreferi ghall-**Art 537 tal-Kap 13** li jghid :-

> “*F`ebda kaz ta` falliment ma jigu moghtija imghaxijiet fuq is-somom li jkollu jaghti l-fallut, mid-data tad-dikjarazzjoni tal-falliment maghmula mill-fallut jew, skont ma jkun il-kaz, mid-data tas-sentenza li tiddikjara l-falliment.*

“Minn qari ta` tali artikolu, jirrizulta li gustament kwalunkwe imghax li jkun iddekorra sad-data tad-dikjarazzjoni tal-falliment huwa dovut. Huwa biss minn dik id-data `il quddiem li ma jigux moghtija imghaxijiet fuq is-somom dovuti. Ghalhekk fil-kalkoli li jsiru ghandhom jigu kkunsidrati l-imghaxijiet dekorsi fuq l-ammont kawtelat bl-ipoteka sad-data tad-dikjarazzjoni tal-falliment. Fil-kaz tal-lum, bi provvediment illi tat fit-28 ta` Novembru 2013, din il-Qorti ddikjarat illi Jonathan Pace waqaf mill-hlasijiet tieghu fit-12 ta` Novembru 2013 u li kien fi stat ta` falliment. Ghalhekk l-imghaxijiet ghandhom jigu kkalkolati sad-data tat-12 ta` Novembru 2013.

“**Dwar l-imghax, Bank of Valletta plc ghamlet dawn il-kalkoli:-**

“i. Ipoteka 8271/2008 :–

“Kienet tkopri *house loan* bil-kontijiet nru 40017180614 u 40017180630.

“Mid-dokumenti ezebiti a fol 367 sa 369, jirrizulta li fir-rigward tal-kont 40017180614 kien ghad fadal ammont ta` EUR 88,462.02c, komprizi l-interessi sat-12 ta` Novembru 2013.

“Mid-dokument ezebit a fol 370 ssa 372 jirrizulta li fir-rigward tal-kont 40017180630 kien ghad fadal ammont ta` EUR 9,929.06c inkluzi l-interessi sat-12 ta` Novembru 2013.

“Ghalhekk l-ammont komplessiv dovut huwa ta` EUR 98,391.08c.

“ii. Ipoteka 18748/2008 :-

“Tirrigwarda ammont ta` EUR 25,000.

“Skont il-kalkoli li ghamel il-bank fin-nota ta` sottomissjonijiet, l-imghax bejn il-31 ta` Marzu 2012 u t-12 ta` Novembru 2013 jammonta ghal EUR 2,408.53c.

“Ghalhekk l-ammont komplessiv dovut huwa EUR 27,408.53c.

“iii. Ipoteka 8838/2009

“Ghandha ammont kawtelat ta` EUR 70,000.

“L-imghax mill-31 ta` Marzu 2012 sat-12 ta` Novembru 2013 jammonta ghal EUR 6,743.87c.

“Ghalhekk l-ammont komplessiv huwa EUR 76,743.87c.

“Dan il-kalkolu sar mill-bank fin-nota ta` sottomissjonijiet.

“L-istess ipoteka hekk kif korretta 6562/2010 tikkawtela ammont akbar ta` EUR 95,000 fuq proprjeta` partikolari u l-imghax hekk ikun ta` EUR 9,152.40c : total ta` EUR 104,152.40c.

“iv. Ipoteka 14399/2009

“Din tirreferi ghal *loan account* nru 40018397626.

“Mill-kalkoli a fol 373 sa 374, jirrizulta li l-ammont dovut flimkien ma` l-interessi sad-data tad-dikjarazzjoni ta` falliment jammonta ghal EUR 176,268.82c.

“v. Ipoteka 4583/2011

“Din tirrigwarda *loan account* nru 40019643573.

“Mill-kalkoli a fol 378, jirrizulta bilanc u imghax fl-ammont ta` EUR 52,969.60c.

“vi. Ipoteka 14450/2011

“Tittratta dwar *loan account* nru 40020187895.

“Jidher bilanc ta` EUR 53,420.94c inkluz imghax (fol 377).

“vii. Ipoteka 4744/2011

“Tirrigwarda *overdraft* fl-ammont ta` EUR 105,000.

“L-imghax ghaz-zmien ta` bejn il-31 ta` Marzu 2012 u t-12 ta` Novembru 2013 jammonta ghal EUR 10,132.93c.

“L-ammont komplessiv huwa dak ta` EUR 115,132.93c.

“Fl-istess ipoteka hemm ukoll ipoteka specjali li tkopri l-ammont ta` EUR 200,000. L-imghax relattiv ghal dik is-somma jammonta ghal EUR 19,300.83c : b`kollox EUR 219,300.83c.

“viii. Ipoteka 14451/2011

“Tikkoncerna *overdraft* ghal EUR 50,000.

“L-imghax huwa EUR 4,825.21c.

“L-ammont shih huwa ta` EUR 54,825.21c.

“ix. Ipoteka 14399/2009

“Tirrigwarda *loan account* 40018397626.

“Skont il-kalkoli a fol 373 sa 374, l-ammont kopert (inkluz l-imghax) huwa ta` EUR 176,268.82c.

“x. Ipoteka 13938/2009

“Tikkawtela ipoteka addizzjonali specjali ta` EUR 95.000.

"L-imghax bejn l-31 ta` Marzu 2012 u 12 ta` Novembru 2013 huwa ta` EUR 9,152.40c.

"It-total ikkawtelat huwa EUR 104,152.40c

"**Wara d-digriet ta` din il-Qorti tal-31 ta` Ottubru 2016, il-kredituri l-ohra b`kawza ta` preferenza pprezentaw nota fejn ikkalkolaw l-imghax pretiz minnhom :-**

"a) Five Effs Import Co Ltd :-

"EUR 1,747.75c sal-14 ta` Novembru 2013 (fol 870 u 871)

"b) Alf Mizzi & Sons (Marketing) Limited :-

"EUR 2,618 sad-data tat-12 ta` Novembru 2013 (fol 872)

"c) Malta Beef Company Limited

"EUR 11,204.34c ghaz-zmien ta` bejn id-29 ta` April 2013 u t-28 ta` Novembru 2016 (fol 873 – 874).

"L-imghax ammissibbli huwa dak biss li jasal sat-12 ta` Novembru 2013.

"Ghalhekk l-imghax ammissibbli huwa EUR 1,690.90c.

"d) Nazzareno Zammit

"EUR 1,453.70c ghaz-zmien ta` bejn id-29 ta` Ottubru 2012 u t-12 ta` Novembru 2013 skont nota a fol 875.

"e) SM Marketing Limited

"EUR 6,943.56c (fol 876 sa 877) ghaz-zmien ta` bejn is-7 ta` Gunju 2013 (data meta saret il-kostituzzjoni ta` debitu) sal-14 ta` Novembru 2013.

"f) George Borg

"EUR 2,095.26c ghaz-zmien ta` bejn it-18 ta` Gunju 2013 u t-12 ta` Novembru 2013.

"**2. Ipoteki generali**

"Sar l-argument fis-sens li l-ipoteki generali ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni peress li dawn jibqghu jservu ghall-pregradwazzjoni fuq il-beni kollha tal-fallut.

"Din il-Qorti taccetta illi l-ipoteki generali huma distinti mill-ipoteki specjali li jkunu gew kostitwiti a favur ta` l-istess kreditur mid-debitur. Ghalhekk jaghmel sens li wara li jithallsu d-debiti tal-kredituri gradwati bl- ipoteki specjali, fuq dak li jifdal, il-kreditur li jkollu ipoteka generali jerga` jippregradwa fuq kredituri ohra semplici.

"**3. Beni tal-komunjoni tal-akkwisti**

"Jirrizulta illi wara d-dikjarazzjoni ta` falliment, sar kuntratt ta` separazzjoni konsenswali bejn Jonathan Pace u martu Melanie fil-15 ta` Mejju 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Josef Masini Vento. Fil-kuntratt kien dikjarat illi l-komunjoni tal-beni kienet konsistenti fl-appartamenti numri 2,3 u penthouse numru 4 bl-arja taghha li fis-sit Waveline, Triq il-Knisja, Xghajra, Haz-Zabbar. Dawn il-beni kellhom jibqghu komuni sakemm jinbieghu u minnhom jithallsu d-djun dovuti minn kull parti. Inghad ukoll illi l-partijiet kienu qeghdin jaqblu li r-ragel huwa responsabbli ghad-djun kollha li ghandu, kemm dawk li saru qabel iz-zwieg u dawk li saru fiz-zwieg, u li r-ragel kien qed jobbliga ruhu li jaghmel minn kollox sabiex dak id-dejn jithallas. Inghad ukoll illi :-

> "*Kwalsiasi dejn iehor mhux fuq imsemmi jibqa` r-responsabbilita` esklussiva ta` dik il-parti li kkuntrattatu u kull parti tobbliga ruhha li tindennizza l-parti l-ohra f` kaz ta` rivalsa kontra tieghu/taghha minhabba xi dejn dovut minn dik il-parti. Kwalunkwe dejn iehor gravanti fuq il-komunjoni tal-akkwisti li sar ad insaputa tal-parti l-ohra ghandu jigi sopportat minn dik il-parti illi ghamlet id-dejn.*

"Bank of Valleta plc ghamel l-argument illi fir-rigward ta` l-fondi sitwati fil-Waveline Complex, l-ipoteki u l-privileggi tal-kredituri kollha inkombenti fuha setghu jkunu biss fuq in-nofs indiviz jew is-sehem indiviz li talvolta jirrizulta li kellu Jonathan Pace minn dawk il-fondi mhux fuq l-intier.

"Din il-Qorti mhijiex tal-istess fehma bhall-bank.

"Il-Qorti rat l-ipoteki specjali li saru fir-rigward ta` l-fondi u jirrizulta li l-ipoteki li saru favur il-bank kollha saru minn Jonathan Pace u Melanie Pace jew minn Jonathan Pace kif ukoll minn Melanie Pace li agixxiet bhala *surety*. Ghalhekk *prima facie* jidher li Melanie Pace kienet partecipi fl-istess ipoteki u ghalhekk huwa l-intier ta` l-fondi li qed jaghmel tajjeb ghall-ipoteki li aktar `il quddiem sejrin jigu specifikati fil-provvediment tal-lum.

"Fl-eventwalita` li Melanie Pace isostni li dawn l-ipoteki, minkejja li saru minnha wkoll, ma kinitx taf bihom, ghandha dritt li tipprova tannulla l-istess ipoteki fid-dawl ta` l-Art 1326(1) tal-Kap 16,, almenu ghal dak li jirrigwarda s-sehem taghha minn dawk il-proprjetajiet,

inkella taghmel azzjoni ta` rivalsa kontra l-eredi ta` Jonathan Pace sabiex tithallas lura s-sehem taghha.

"Din il-Qorti m`ghandha l-ebda prova li Melanie Pace hadet xi azzjoni fir-rigward ta` dawn l-ipoteki, minkejja li taf bihom, tant li kienet awtorizzata tintervjeni *in statu et terminis* fil-procediment tal-lum b`digriet ta` din il-Qorti tat-3 ta` April 2014 wara li ghamlet talba f`dan is-sens. Ghalhekk, l-ipoteki sal-lum ghandhom jigu meqjusa li jkopru l-intier ta` l-fondi.

"Dwar l-ipoteka 7862/2013 li saret favur SM Marketing Limited fejn jissemma biss Jonathan Pace, din il-Qorti qieset il-fatt illi din l-ipoteka specjali saret biss in kwantu ghan-nofs indiviz ta` l-fondi. Ghalhekk ghandha tapplika fir-rigward tan-nofs indiviz biss.

"Dwar l-ipoteka 19018/2011 li saret favur Alf Mizzi and Sons (Marketing) Limited, l-ipoteka 19781/2011 li saret favur Malta Beef Company Limited, l-ipoteka 15688/2012 li saret favur Nazzareno u Rita Zammit u l-ipoteka 8279/2013 li saret favur Five Effs Import Co Ltd, jirrizulta li dawn saru wkoll fl-isem ta` Melanie Pace. Ghalhekk huwa milqut l-intier tal-fondi, salv drittijiet ta` rivalsa li jista` jkollha Melanie Pace.

"Dwar l-ipoteka 8917/2013 favur il-kreditur Borg, jidher li saret fl-isem ta` Jonathan Pace skont skrittura li giet transunta u datata 18 ta` Gunju 2013. Ladarba ma hemmx imnizzel jekk id-debitu sarx qabel jew wara z-zwieg tal-konjugi Pace, il-Qorti sejra tqis li l-ammont kawtelat ghandu jigi kopert bl-intier ta` l-fond, salv drittijiet ta` rivalsa li jista` jkollha Melanie Pace.

"**IV. <u>Gradwazzjoni</u>**

"L-**<u>Art 535 tal-Kap 13</u>** jistabilixxi illi l-kredituri li jkollhom rahan, privilegg jew ipoteka, jigu gradwati skont il-ligijiet li jkunu jsehhu f`dak iz-zmien.

"**1. <u>L-appartament numru 1 fil-pjan terran formanti parti minn kumpless ta` bini bl-isem Waveline Complex fi Triq il-Knisja, Xaghjra, Zabbar, akkwistat b`kuntratt fl-atti tan-Nutar Reuben Debono fil-11 ta` Gunju 2009 ghall-prezz ta` EUR 79,198.</u>**

"Il-kuratur tal-falliment irrelata dwar diversi ipoteki u privileggi li nstabu fuq din il-proprjeta` bis-segwenti ordni ta` prijorita :

"i. 8271/2008 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 99,100

"ii. 18748/2008 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 25,000

“iii. 8838/2009 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 70,000
“iv. 14399/2009 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 186,500
“v. 16846/2009 favur Eugenio Bondin fl-ammont ta` EUR 103,000
“vi. 6562/2010 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 70,000
“vii. 4583/2011 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 50,000
“viii. 4744/2011 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 105,000
“ix. 14450/2011 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta`EUR 50,000
“x. 14451/2011 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` Eur 50,000
“xi. 19018/2011 favur Alf Mizzi & Sons (Marketing) Ltd fl-ammont ta` EUR 22,118
“xii. 19781/2011 favur Malta Beef Limited fl-ammont ta` EUR 62,341
“xiii. 15688/2012 favur Nazzareno Zammit fl-ammont ta` EUR 17,500
“xiv. 7862/2013 favur SM Marketing Limited fl-ammont ta`EUR 198,000
“xv. 8279/2013 favur Five Effs Ltd fl-ammont ta`EUR 53,499
“xvi. 8915/2013 favur George Borg fl-ammont ta`EUR 62,857.

“Il-Qorti hadet konjizzjoni tal-ipoteki.

“Ma taqbilx ghal kollox mal-konkluzjoni tal-kuratur tal-falliment.

“Irrizulta li l-ipoteki elenkati 8271/2008; 18748/2008; 4583/2011; 4744/2011, 19781/2001, 15688/2012, 8279/2013 u 8917/2013 (li l-kuratur tal-falliment bi zvista elenka bhala 8917/2013) ma kinux ipoteki specjali maghmula fir-rigward ta` dan l-appartament hekk kif elenka l-kuratur tal-falliment, izda sempliciment ipoteki generali u ghalhekk dawn ghandhom jigu wara l-ipoteki specjali, hekk kif spjegat aktar kmieni fil-provvediment tal-lum.

“Irrizulta wkoll li l-ipoteka numru 8838/2009 kienet tirrigwarda ammont ta` EUR **90,000 (**u mhux EUR 70,000 hekk kif indikat mill-kuratur tal-falliment) fir-rigward ta` l-appartament nru 1 fil-kumpless ta` bini bl-isem Waveline Complex. Sussegwentement, saret korrezzjoni tal-ammont indikat fir-rigward ta` din l-ipoteka specjali li jgib in-numru 6562/2010 sabiex l-ammont gie korrett ghal EUR 95,000. Per konsegwenza, din il-Qorti tara li l-ammonti ta` EUR 70,000 li gew elenkati darbtejn mill-kuratur tal-falliment kienu zbaljati u kulma kellu jitnizzel ammont wiehed ta` EUR 95,000.

“Jidher ukoll mid-dokument a fol 50 tal-process, illi saret ipoteka generali a favur ta` Eugenio Bondin bin-numru 16846/2009 u sussegwentement fit-18 ta` Jannar 2013, giet kostitwita ipoteka specjali a favur Eugenio Bondin bin-numru 757. Jidher li l-kuratur tal-falliment ma hax konjizzjoni ta` din id-distinzjoni fl-elenku maghmul minnu. Ghalkemm, kif diga` nghad, dan qed jigi senjalat biss peress li din il-Qorti mhijiex ser tiehu in konsiderazzjoni l-ebda wahda minn dawn l-ipoteki in vista li dawn ighajtu lil John Pace u mhux lil Jonathan Pace.

“**Tenut kont tal-imghaxijiet dekorsi, il-gradwazzjoni fir-rigward ta` dan l-immobbli hija din :-**

“i. L-ispejjez tal-falliment u d-drittijiet tal-Kuratur tal-Falliment

“**Isegwu l-IPOTEKI SPECJALI**

“i. 8838/2009 hekk kif korretta bi 6562/2010 a favur Bank of Valletta plc ghas-somma ta` EUR 104,152.40c;
“ii. 14399/2009 a favur Bank of Valletta plc ghas-somma ta` EUR 176,268.82c.
“iii. 14450/2011 a favur Bank of Valletta plc ghas-somma ta` EUR 53,420.94c
“iv. 14451/2011 a favur Bank of Valletta plc ghas-somma ta` EUR EUR 54,825.21c;
“v. 19018/2011 a favur Alf Mizzi and Sons (Marketing) Limited a favur ta` EUR 22,118 flimkien ma` l-imghax fis-somma ta` EUR 2618;
“vi. 7862/2013 a favur ta` SM Marketing Limited a favur ta` EUR 198,000 flimkien ma` l-imghax fl-ammont ta` EUR 6,943.56c.

“**Isegwu l-IPOTEKI GENERALI**

“vii. 8271/2008 a favur Bank of Valletta plc ghas-somma ta` EUR EUR 98,391.08c;
“viii. 18748/2008 a favur Bank of Valletta plc ghas-somma ta` EUR 27,408.53c.
“ix. 4583/2011 a favur Bank of Valletta plc ghas-somma ta` EUR 52,969.60c ;
“x. 4744/2011 a favur Bank of Valletta ghas-somma ta` EUR 115,132.93c ;
“xi. 19781/2011 a favur Malta Beef Company Limited ghas-somma ta` EUR 62,341 (li huwa l-ammont li ammettiet din il-Qorti fid-digriet relattiv taghha) oltre l-interessi ammontanti ghal ;
“xii. 15688/2012 a favur Nazzareno u Rita Zammit ghas-somma ta` EUR 17,500 (li hija s-somma li ammettiet din

il-Qorti fid-digriet relattiv taghha) oltre l-interessi ammontanti ghal EUR 1453.70c;

“xiii. 8279/2013 a favur Five Effs Import Co Ltd ghas-somma ta` EUR 53,499 oltre l-interessi ammontanti ghal EUR 1,747.75c;

“xiv. 8917/2013 a favur George Borg fl-ammont ta` EUR 62,857 oltre l-interessi fl-ammont ta` EUR 2095.26c .

“**Finalment il-kredituri semplici *pro rata.***

“**2. <u>Hanut Tyson Butcher numru 15 fil-pjan terren Triq Canon Dedomenico Zejtun, minghajr l-arja tieghu akkwistat b` kuntratt fl-atti tan-Nutar Vanessa Buttigieg fis-17 ta` Settembru 2009 ghall-prezz ta` EUR 279,524</u>**

“Il-kuratur tal-falliment irrelata dwar diversi ipoteki u privileggi li nstabu fuq din il-proprjeta` u dana fis-segwenti ordni ta` prijorita:

“i. 14399/2009 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 186,500

“ii. 16846/2009 favur Eugenio Bondin fl-amont ta` EUR 103,000;

“iii. 6562/2010 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 95,000;

“iv. 4583/2011 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 50,000;

“v. 4744/2011 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 105,000;

“vi. 14450/2011 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta`EUR 50,000

“vii. 14451/2011 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` Eur 50,000

“viii. 19018/2011 favur Alf Mizzi & Sons (Marketing) Ltd fl-ammont ta` EUR 22,118

“ix. 19781/2011 favur Malta Beef Limited fl-ammont ta` EUR 62,341

“x. 15688/2012 favur Nazzareno Zammit fl-ammont ta` EUR 17,500

“xi. 7862/2013 favur SM Marketing Limited fl-ammont ta`EUR 198,000

“xii. 8279/2013 favur Five Effs Ltd fl-ammont ta`EUR 53,499

“xiii. 8915/2013 favur George Borg fl-ammont ta`EUR 62,857.

“Il-Qorti hadet konjizzjoni tal-ipoteki.

“Ma taqbilx ghal kollox mal-konkluzjoni tal-kuratur tal-falliment.

"Jirrizulta illi l-ipoteki elenkati 16846/2009; 6562/2010 (li emendat l-ipoteka numru 8838/2009), 19781/2011; 15688/2012; 8279/2013 u 8917/2013 (li bi zvista l-kuratur nizzel bhala enumerata 8915/2013) ma kinux ipoteki specjali maghmula fir-rigward ta` dan il-fond hekk kif elenka l-kuratur tal-falliment, izda sempliciment ipoteki generali u ghalhekk dawn ghandhom jigu elenkati wara l-ipoteki specjali, hekk kif kien spjegat aktar kmieni.

"Irrizulta li l-kuratur tal-falliment naqas li jqis ukoll l-ipoteki generali li saru stante li dawn ilkoll saru fuq hwejjeg il-fallut, kemm dawk prezenti u **futuri.**

"Dawn huma l-ipoteka numru 8271/2008; u 18748/2008.

"Ghandu jinghad ukoll li l-kuratur tal-fallut jaghmel referenza ghall-ipoteka numru 6562/2010 li kkoregiet l-ipoteka numru 8838/2009 ghal valur ta` EUR 95,000. In effetti, ghal dak li ghandu x` jaqsam ma` dan l-immobbli partikolari, il-valur huwa ta` l-ipoteka generali fis-somma kawtelata ta` EUR 70,000 oltre imghax.

"Naqas ukoll li jiehu konjizzjoni tal-ipoteka specjali maghmula bin-numru 13938/2009 bl-ammont ikkawtelat ta` EUR 95,000.

"Ghal darb`ohra, jigi senjalat li l-kuratur tal-falliment ma ghamilx distinzjoni bejn l-ipoteka generali bin-numru 16846/2009 a favur ta` Eugenio Bondin u ghall-ipoteka specjali bin-numru 757/2013 li kienet ukoll tkopri dan l-immobbli. Kif diga` nghad, dan qed jigi senjalat biss peress li din il-Qorti mhijiex ser tiehu in konsiderazzjoni l-ebda wahda minn dawn l-ipoteki partikolari ghar-raguni mfissra aktar kmieni..

"**Tenut kont tal-imghaxijiet dekorsi, il-gradwazzjoni fir-rigward ta` dan l-immobbli hija din :**

"i. L-ispejjez tal-falliment u d-drittijiet tal-Kuratur tal-Falliment

"**Isegwu l-IPOTEKI SPECJALI**

"ii. 13938/2009 a favur Bank of Valletta ghas-somma ta` EUR 104,152.40c
"iii. 14399/2009 a favur Bank of Valletta plc ghas-somma ta` EUR176,268.82c
"iv. 4583/2011 a favur Bank of Valletta plc ghas-somma ta` EUR 52,969. 60c
"v. 4744/2011 a favur Bank of Valletta ghas-somma ta` EUR 115,132.93c
"vi. 14450/2011 a favur Bank of Valletta plc ghas-somma ta` EUR 53,420.94c
"vii. 14451/2011 a favur Bank of Valletta plc ghas-somma ta` EUR 54,825.21c;

“viii. 19018/2011 a favur Alf Mizzi and Sons (Marketing) Limited a favur ta` EUR 22,118 oltre interessi fl-ammont ta` EUR 2,618;

“ix. 7862/2013 a favur ta` SM Marketing Limited a favur ta` EUR 198,000 oltre l-imghax ammontanti ghal EUR 6,943.56c;

“Imbaghad isegwu l-IPOTEKI GENERALI

“x. 8271/2008 a favur Bank of Valletta plc ghas-somma ta` EUR 98,391.08c;

“xi. 18748/2008 a favur Bank of Valletta plc ghas-somma ta` EUR 27,408.53c.

“xii. 8838/2009 a favur Bank of Valletta plc ghas-somma ta` EUR 76,743.87c;

“xiii. 19781/2011 a favur Malta Beef Company Limited ghas-somma ta` EUR 62,341 (li huwa l-ammont li ammettiet din il-Qorti fid-digriet relattiv taghha) oltre l-interessi ammontanti ghal EUR 1,690.90c;

“xiv. 15688/2012 a favur Nazzareno u Rita Zammit ghas-somma ta` EUR 17,500 (li hija s-somma li ammettiet din il-Qorti fid-digriet relattiv taghha) oltre l-interessi fl-ammont ta` EUR 1453.70c;

“xv. 8279/2013 a favur Five Effs Import Co Ltd ghas-somma ta` EUR 53,499 oltre l-interessi ammontanti ghal EUR 1,747.75c;

“xvi. 8917/2013 a favur George Borg fl-ammont ta` EUR 62,857 oltre l-interessi ammontanti ghal EUR 2095.26c;

“**U finalment il-kredituri semplici *pro rata***

“3. <u>Ground floor maisonette bin-numru 4 jismu Shelik, parti minn kumpless ta` bini jismu Eureka gewwa Triq it-Taghlim, Zejtun, mixtri b`kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Smith La Rosa fl-14 ta` Mejju 2008 ghall-prezz ta` EUR 99,000</u>

“Il-kuratur tal-falliment irrelata diversi ipoteki u privileggi li nstabu fuq din il-proprjeta` u dana fis-segwenti ordni ta` prijorita:

“i. 8271/2008 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 99,100

“ii. 18748/2008 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 25,000

“iii. 8838/2009 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 70,000

“iv. 14399/2009 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 186,500

“v. 16846/2009 favur Eugenio Bondin fl-ammont ta` EUR 103,000

“vi. 6562/2010 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 70,000
“vii. 4583/2011 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 50,000
“viii. 4744/2011 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 200,000
“ix. 14450/2011 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta`EUR 50,000
“x. 14451/2011 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` Eur 50,000
“xi. 19018/2011 favur Alf Mizzi & Sons (Marketing) Ltd fl-ammont ta` EUR 22,118
“xii. 19781/2011 favur Malta Beef Limited fl-ammont ta` EUR 62,341
“xiii. 15688/2012 favur Nazzareno Zammit fl-ammont ta` EUR 17,500
“xiv. 7862/2013 favur SM Marketing Limited fl-ammont ta`EUR 198,000
“xv. 8279/2013 favur Five Effs Ltd fl-ammont ta`EUR 53,499
“xvi. 8915/2013 favur George Borg fl-ammont ta`EUR 62,857.

“Jirrizulta illi l-ipoteka numru 8838/2009 kienet tirrigwarda valur ta` EUR 70,000 fir-rigward ta` dan l-immobbli. Il-kuratur tal-falliment rega` ha in konsiderazzjoni l-ipoteka korrettiva bin-numru 6562/2010 izda din ma biddlet xejn mill-ammont ikkawtelat precedentement fir-rigward ta` dan l-immobbli partikolari. Ghalhekk, kulma kellu jitnizzel huwa biss l-ammont kawtelat bl-ipoteka numru 8838/2009.

“Irrizulta wkoll illi l-ipoteki elenkati 4583/2011; 4744/2011; 19018/2011 19781/2011; 15688/2012; 8279/2013; u 8917/2013 (li bi zvista l-kuratur elenka bin-numru 8915/2013) ma kinux ipoteki specjali maghmula fir-rigward ta` dan l-immobbli hekk kif elenka l-kuratur tal-falliment, izda sempliciment ipoteki generali u ghalhekk dawn ghandhom jigu elenkati wara l-ipoteki specjali; hekk kif spjegat iktar `il fuq f`dan il-provvediment.

“Jigi wkoll iccarat li l-ammont kopert bl-ipoteka generali bin-numru 4744/2011 huwa fl-ammont ta` EUR 105,000 u mhux EUR 200,000 hekk kif elenkat mill-kuratur.

“Ghal darb` ohra, jigi senjalat li l-kuratur tal-falliment ma ghamilx distinzjoni bejn l-ipoteka generali bin-numru 16846/2009 a favur ta` Eugenio Bondin u ghall-ipoteka specjali bin-numru 757/2013 li kienet ukoll tkopri dan l-immobbli. Ghalkemm, kif gia` inghadd, dan qed jigi senjalat biss peress li din il-Qorti mhijiex ser tiehu in konsiderazzjoni l-ebda wahda minn dawn l-ipoteki in vista li dawn jghajjtu lil John Pace u mhux lil Jonathan Pace.

“**Per konsegwenza, tenut kont ukoll ta` l-imghaxxjiet dekorsi, il-gradwazzjoni hija s-segwenti fir-rigward ta` dan l-immobbli:**

“i. L-ispejjez tal-falliment u d-drittijiet tal-Kuratur tal-Falliment

“**Isegwu l-IPOTEKI SPECJALI**

“ii. 8271/2008 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 98,391.08c
“iii. 18748/2008 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 27,408.53c.
“iv. 8838/2009 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 76,743.87c.
“v. 14399/2009 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 176,268.82c.
“vi. 14450/2011 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` 53,420.94c
“vii. 14451/2011 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 54,825.21c.
“viii. 7862/2013 favur SM Marketing Limited fl-ammont ta`EUR 198,000 oltre l-imghax fl-ammont ta` EUR 6,943.56c;

“**Imbaghad isegwu l-IPOTEKI GENERALI**

“ix. 4583/2011 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 52,969.60c
“x. 4744/2011 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 115,132.93c.
“xi. 19018/2011 favur Alf Mizzi & Sons (Marketing) Ltd fl-ammont ta` EUR 22,118 oltre l-interessi fl-ammont ta` EUR 2,618;
“xii. 19781/2011 a favur Malta Beef Company Limited ghas-somma ta` EUR 62,341 (li huwa l-ammont li ammettiet din il-Qorti fid-digriet relattiv taghha) oltre l-interessi fl-ammont ta` EUR 1,690.90c;
“xiii. 15688/2012 a favur Nazzareno u Rita Zammit ghas-somma ta` EUR 17,500 (li hija s-somma li ammettiet din il-Qorti fid-digriet relattiv taghha) oltre l-interessi fl-ammont ta` EUR 1453.70c;
“xiv. 8279/2013 a favur Five Effs Import Co Ltd ghas-somma ta` EUR 53,499 oltre l-interessi fl-ammont ta` EUR 1,747.75c;
“xv. 8917/2013 a favur George Borg fl-ammont ta` EUR 62,857 oltre l-interessi fl-ammont ta` EUR 2095.26c.

“**Finalment il-kredituri semplici pro rata.**

“**4.** **<u>L-appartamenti enumerati 2,3 u 4 fil_Waveline Complex fuq gia riferita, akkwistati b` kuntratt fl-atti tan-Nutar Reuben Debono fil-21 ta` Marzu 2011 ghall-prezz ta` EUR 230,000</u>**

“Il-kuratur tal-falliment irrelata diversi ipoteki u privileggi li nstabu fuq din il-proprjeta` u dana fis-segwenti ordni ta` prijorita:

“i. 16846/2009 favur Eugenio Bondin fl-ammont ta` EUR 103,000
“ii. 4583/2011 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 50,000
“iii. 4744/2011 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 200,000
“iv. 14450/2011 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta`EUR 50,000
“v. 14451/2011 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` Eur 50,000
“vi. 19018/2011 favur Alf Mizzi & Sons (Marketing) Ltd fl-ammont ta` EUR 22,118
“vii. 19781/2011 favur Malta Beef Limited fl-ammont ta` EUR 62,341
“viii. 15688/2012 favur Nazzareno Zammit fl-ammont ta` EUR 17,500
“ix. 7862/2013 favur SM Marketing Limited fl-ammont ta`EUR 198,000
“x. 8279/2013 favur Five Effs Ltd fl-ammont ta`EUR 53,499
“xi. 8915/2013 favur George Borg fl-ammont ta`EUR 62,857.

“Irrizulta li l-kuratur tal-falliment naqas li jqies ukoll l-ipoteka generali li saru stante li dawn ilkoll saru fuq hwejjeg il-fallut, kemm dawk prezenti u **<u>futuri</u>.** Dawn huma l-ipoteka numru 8271/2008; 18748/2008; 8838/2009; u14399/2009; izda dawn semmai ser ikopru nofs indiviz ta` din il-proprjeta` gialadarba jirrelataw ghal debiti parafernali tal-fallut.

“Irrizulta wkoll illi l-ipoteki elenkati 16846/2009 ; 19781/2011; 15688/2012; 8279/2013; u 8917/2013 (li bi zvista l-kuratur elenka bin-numru 8915/2013) ma kinux ipoteki specjali maghmula fir-rigward ta` dan l-immobbli hekk kif elenka l-kuratur tal-falliment, izda sempliciment ipoteki generali u ghalhekk dawn ghandhom jigu elenkati wara l-ipoteki specjali; hekk kif spjegat iktar `il fuq f`dan il-provvediment.

“Il-Qorti terga` taghmel referenza ghal dak sottolinjat aktar kmieni dwar jekk l-ammonti kkawtelati ghandhomx ikopru l-intier jew in-nofs indiviz ta` dawn l-immobbli partikolari.

“**Tenut kont ukoll ta` l-imghaxijiet dekorsi, il-gradwazzjoni hija s-segwenti fir-rigward ta` dan l-immobbli:**

“i. L-ispejjez tal-falliment u d-drittijiet tal-Kuratur tal-Falliment

“**Isegwu l-IPOTEKI SPECJALI**

“ii. 4583/2011 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 52,969.60c. DAN GHANDU JIRRIGWARDA L-INTIER TAL-PROPRJETA`.

“iii. 4744/2011 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 219,300.83c. DAN GHANDU JIRRIGWARDA L-INTIER TAL-PROPRJETA.

“iv. 14450/2011 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` 53,420.94c DAN GHANDU JIRRIGWARDA L-INTIER TAL-PROPRJETA`.

“v. 14451/2011 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 54,825.21c. DAN GHANDU JIRRIGWARDA L-INTIER TAL-PROPRJETA`.

“vi. 19018/2011 favur Alf Mizzi and Sons (Marketing) Limited fl-ammont ta` EUR 22,118 oltre l-imghax fl-ammont ta` EUR 2,618; DAN GHANDU JIRRIGWARDA L-INTIER TAL-PROPRJETA`.

“vii. 7862/2013 favur SM Marketing Limited fl-ammont ta`EUR 198,000 oltre l-imghax fl-ammont ta` EUR 6,943.56c; DAN GHANDU JIRRIGWARDA NOFS INDIVIZ TAL-PROPRJETA`

“**Imbaghad isegwu l-IPOTEKI GENERALI**

“viii. 8271/2008 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 98,391.08c ; DAN GHANDU JIRRIGWARDA NOFS INDIVIZ TA` DAN L-IMMOBBLI;

“ix. 18748/2008 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 27,408.53c. DAN GHANDU JIRRIGWARDA NOFS INDIVIZ TA` DAN L-IMMOBBLI

“x. 8838/2009 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 76,743.87c. DAN GHANDU JIRRIGWARDA NOFS INDIVIZ TA` DAN L-IMMOBBLI.

“xi. 14399/2009 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 176,268.82c. DAN GHANDU JIRRIGWARDA NOFS INDIVIZ TA` DAN L-IMMOBBLI.

“xii. 19781/2011 a favur Malta Beef Company Limited ghas-somma ta` EUR 62,341 (li huwa l-ammont li ammettiet din il-Qorti fid-digriet relattiv taghha) oltre l-interessi fl-ammont ta` EUR 1,690.90c; DAN GHANDU JIRRIGWARDA L-INTIER TAL-PROPRJETA`.

“xiii. 15688/2012 a favur Nazzareno u Rita Zammit ghas-somma ta` EUR 17,500 (li hija s-somma li ammettiet din il-Qorti fid-digriet relattiv taghha) oltre l-interessi fl-ammont ta` EUR 1453.70c; DAN GHANDU JIRRIGWARDA L-INTIER TAL-PROPRJETA`.

“xiv. 8279/2013 a favur Five Effs Import Co Ltd ghas-somma ta` EUR 53,499 oltre l-interessi fl-ammont ta` EUR

1,747.75c; DAN GHANDU JIRRIGWARDA L-INTIER TAL-PROPRJETA`.

“xv. 8917/2013 a favur George Borg fl-ammont ta` EUR 62,857 oltre l-interessi fl-ammont ta` EUR 2095.26c; DAN GHANDU JIRRIGWARDA L-INTIER TAL-PROPRJETA`.

“**Finalment il-kredituri semplici *pro rata*.**

“**5. <u>Mobbli</u>**

“Jifdal il-gradwazzjoni fir-rigward tal-mobbli appartenenti lill-fallut.

“Din ghandha ssir fir-rigward ta` l-ipoteki generali li saru peress li dawn ikopru kwalunkwe beni prezenti u futuri, kuntrarjament ghall-ipoteki specjali li huma marbuta ma` immobbli specifici.

“Jinghad li l-mobbli elenkati li jinsabu fid-dar matrimonjali gew imsemmija fil-kuntratt ta` separazzjoni ezebit a fol 850 et seq, fejn f`pagna 5 tal-kuntratt (fol 854) gie dikjarat li z-zewg kmamar tas-sodda tal-minuri li jinsabu f`dik id-dar matrimonjali huma proprjeta` ta` Rita Bondin mentri r-rimanenti mobbli, il-partijiet jaqblu li dawn jinbieghu skond kif tiddeciedi l-Qorti waqt dawn il-proceduri. Ghalhekk, dawn iz-zewg kmamar tas-sodda tal-minuri ma ghandhomx jigu inkluzi.

“**Tenut kont tal-imghaxijiet dekorsi, il-gradwazzjoni hija s-segwenti fir-rigward ta` dan l-immobbli:**

“i. L-ispejjez tal-falliment u d-drittijiet tal-Kuratur tal-Falliment

“ii. 8271/2008 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 98,391.08c ; DAN GHANDU JIRRIGWARDA NOFS INDIVIZ TAL-MOBBLI GHAX IKOPRI DEJN PARAFERNALI ;

“iii. 18748/2008 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 27,408.53c. DAN GHANDU JIRRIGWARDA NOFS INDIVIZ.

“iv. 8838/2009 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 76,743.87c. DAN GHANDU JIRRIGWARDA NOFS INDIVIZ

“v. 14399/2009 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 176,268.82c. DAN GHANDU JIRRIGWARDA NOFS INDIVIZ

“vi. 4583/2011 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 52,969.60c. DAN GHANDU JIRRIGWARDA L-INTIER.

“vii. 4744/2011 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 115,132.93c. DAN GHANDU JIRRIGWARDA L-INTIER .

“viii. 14450/2011 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta`53,420.94c DAN GHANDU JIRRIGWARDA L-INTIER.

“ix. 14451/2011 favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta` EUR 54,825.21c. DAN GHANDU JIRRIGWARDA L-INTIER.

“x. 19018/2011 favur Alf Mizzi and Sons Marketing Limited fl-ammont ta` EUR 22,118 oltre l-imghax fl-ammont ta` EUR 2,618; DAN GHANDU JIRRIGWARDA L-INTIER .

“xi. 19781/2011 a favur Malta Beef Company Limited ghas-somma ta` EUR 62,341 (li huwa l-ammont li ammettiet din il-Qorti fid-digriet relattiv taghha) oltre l-interessi fl-ammont ta` EUR 1,690.90c; DAN GHANDU JIRRIGWARDA L-INTIER

“xii. 15688/2012 a favur Nazzareno u Rita Zammit ghas-somma ta` EUR 17,500 (li hija s-somma li ammettiet din il-Qorti fid-digriet relattiv taghha) oltre l-interessi fl-ammont ta` EUR 1453.70c; DAN GHANDU JIRRIGWARDA L-INTIER

“xiii. 7862/2013 favur SM Marketing Limited fl-ammont ta`EUR 198,000 oltre l-imghax fl-ammont ta` EUR 6,943.56c; DAN GHANDU JIRRIGWARDA NOFS INDIVIZ

“xiv. 8279/2013 a favur Five Effs Import Co Ltd ghas-somma ta` EUR 53,499 oltre l-interessi fl-ammont ta` EUR 1,747.75c; DAN GHANDU JIRRIGWARDA L-INTIER .

“xv. 8917/2013 a favur George Borg fl-ammont ta` EUR 62,857 oltre l-interessi fl-ammont ta` EUR 2095.26c; DAN GHANDU JIRRIGWARDA L-INTIER.

“**Finalment il-kredituri semplici *pro rata.***

“**Fl-ahhar nett, il-Qorti tghid illi dan il-provvediment huwa bla hsara ghal dak li jiddisponi l-Art 536 tal-Kap 13.**”

Minn din is-sentenza preliminari, appella l-Bank of Valletta plc, li, fil-qosor, tista’ tghid li ressaq tlett aggravji:

(i) li l-ewwel Qorti qieset ipoteka generali bhala inferjuri ghal dik specjali, meta ma ghandux ikun hekk;

(ii) li l-ipoteki taghha jkopru l-fondi immobbli kollha tad-debitur, u mhux nofs indiviz; u

(iii) hemm bzonn ta’ riforma tas-sentenza ghal dak li jirrigwarda certi bilanci dovuti lill-istess Bank.

Trattat l-ewwel aggravju, din il-Qorti taqbel mas-sottomissjoni tal-Bank appellant. L-ipoteki, kemm dawk specjali u kemm dawk generali, jiggradwaw skont l-ordni tal-iskrizzjoni u ma jaghmel assolutament l-ebda differenza jekk ipoteka hijiex ta' natura generali jew specjali. L-unika differenza li l-ligi tippreskrivi lill-ipoteki generali minn dawk specjali, huma li l-ipoteki generali huma fuq il-beni kollha tad-debitur, mentri l-ipoteki specjali huma fuq oggett partikolari u li l-ipoteki specjali ghandhom id-*diritto di seguito*, mentri l-ipoteki generali ma ghandhomx tali dritt. Dan ifisser li kreditur munit b'ipoteka generali iskritta qabel kull ipoteka ohra, anke specjali, jekk isib proprjeta` immobbli f'idejn id-debitur tieghu u jipprocedi biex ibiegh dik il-proprjea` bis-subbasta, hu ghandu dritt jithallas l-ewwel, u ma jiggradwax wara xi ipoteka specjali li tkun giet registrata wara l-ipoteka generali tieghu. Dan jista' wkoll jigi desunt mis-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet "**Cassar noe v. Vella et**" deciza fid-19 ta' Mejju, 1995.

Jidher, f'dan il-kaz, li l-ipoteki tal-bank appellant huma registrati qabel kull ipoteka ohra, u ma hemmx kredituri ohra li, ghalhekk, ghandhom jippregradwaw il-kreditu tal-bank appellant. L-aggravju relattiv qed jigi, ghalhekk, milqugh.

Fil-kuntest tat-tieni aggravju, anke hawn din il-Qorti tasal biex taqbel mal-bank appellant. L-ipoteki tal-bank gew registrati fuq il-fondi l-intier, u ghalkemm id-dejn relattiv jista' jkun parafernali ghal Jonathan Pace, ma jidhirx li da parti ta' martu Melanie saret xi azzjoni skont l-artikolu 1326 tal-Kodici Civili. Jekk l-intervenuta fil-kawza dehrilha li proprjeta` taghha (sehemha minn bini immobbli) gie soggett ghall-piz li hi ma kellhiex x'taqsam mieghu, kellha (u forsi ghad ghandha) dritt tagixxi biex tissalvagwardja l-interessi taghha; dan sallum ma ghamlitux. Jonathan Pace qabel iz-zwieg kien qieghed jiggarantixxi d-dejn tieghu bil-proprjeta` kollha tieghu, u wara z-zwieg il-bank dejjem ottjena l-garanzija solidali tal-istess Melanie Pace. Ma jidhirx, ghalhekk, li, anke fin-nuqqas ta' azzjoni tal-intervenuta fil-kawza, l-ipoteki tal-bank appellant ma ghandhomx, f'kull kaz, jitqiesu li jkopru l-immobbli kollha tad-debitur.

Kwindi, anke dan l-aggravju qed jigi, ghalhekk, milqugh.

Anke t-tielet aggravju jirrizulta gustifikat. Fil-fatt jirrizulta illi bank bl-ipoteki u privileggi generali specjali tieghu, jgawdi prima pozjorita fuq il-kredituri kollha ta' dan il-konkors, kemm dawk illi huma muniti b'xi ipoteka u multo magis dawk il-kredituri kirografarji. Il-bank, ghalhekk, ghandu jithallas is-somma ta' €699,950.42 qabel il-kredituri kollha – wara, ovvjament, li jithallsu l-ispejjez gudizzjarji privileggjati.

Mill-premess, isegwi lit-talbiet tal-bank appellant, almenu l-ewwel hamsa, jimmeritaw li jkunu akkolti kif dedotti.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tas-socjeta` Bank of Valletta plc billi tilqa' l-istess u tirriforma s-sentenza tal-ewwel Qorti, b'dan li tirriformaha kif mitlub fl-ewwel hames talbiet tal-bank appellant fir-rikors tal-appell tieghu li maghhom din il-Qorti taqbel.

L-ispejjez in prim istanza jidher gew rizervati ghall-gudizzju finali, fil-waqt li l-ispejjez marbuta ma dan l-appell jithallsu mill-appellati Dr Christopher Chircop *nomine* u Melanie Pace, *in solidum*.

L-atti qed jigu rinvjati lill-ewwel Qorti ghall-kontinwazzjoni.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
gr