MALTA

QORTI ĊIVILI

PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF

LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-11 ta' Novembru, 2015

Rikors Revoka 828/15 LM fl-atti tal-
Mandat ta' Sekwestru Kawtelatorju Numru 341/15

Carmelo Mallia (ID 680158M) u martu Mary Grace Mallia (ID 95661M)

vs

All Invest Company Limited (C22239), Patrick Massa (ID 34356M), Wallace Falzon (ID 308986M), Rose Falzon (ID 323570M); Kenneth Falzon (ID 420594M) u Wallace Falzon (ID 308986M) u l-istess Rose Falzon għan-nom u in rappreżentanza ta' binhom minuri Keith Falzon (ID 63697M) u Rosewall Investments Limited (C38596)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ai termini tal-Artiklu 836 tal-Kap 12 tas-soċjetà sekwestrata **Rosewall Investments Limtied (C38596)** (minn issa "is-soċjetà sekwestrata

Rosewall") ippreżentat fit-2 ta' Settembru, 2015 fejn għar-raġunijiet imfissra talbet li din il-Qorti:

1. Illi in vista tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju bin-numru 341/15 ippreżentat mill-atturi eżekutanti u akkordat fit-28 ta' Frar, 2015, ġew issekwestrati l-kontijiet bankarji tas-soċjetà eżekutata;

2. Illi apparti l-imsemmi sekwestru, l-atturi talbu fil-konfront tal-konvenuti kollha l-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni numru 342/2015/1 li jżomm lill-esponenti eżekutata milli tbiegħ, tittrasferixxi, tneħħi jew tiddisponi inter vivos, sew b'titolu oneruż jew gratuwit, inkella tgħabbi b'xi dritt jew piż, reali jew personali, favur terzi, numru ta' proprjetajiet di proprjetà tal-konvenuti;

3. Illi l-mandat ta' inibizzjoni surreferit ġie akkordat permezz ta' digriet tal-Prim'Awla tas-17 t'April, 2015;

4. Illi b'riżultat ta' dan, fil-fehma tal-esponenti l-pretensjonijiet tal-atturi huma suffiċjentement kawtelati bil-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni, stante li kif jirriżulta mill-valutazzjoni (Dok RIL-1) relattiva għall-proprjetà li tikkonsisti fi blokka kummerċjali li tinkludi showroom u uffiċini bl-indirizz Rosewall Buildings, Triq Villabate, Żabbar li tinstab kawtelata mill-mandat ta' inibizzjoni, l-valur tagħha hu ta' €1,524,350 u għalhekk huwa ferm ikbar mill-pretensjonijiet tal-eżekutanti;

5. Illi għal kull buon fini, qiegħda tiġi hawn annessa kopja ċertifikata tar-riċerki ordnati mir-Reġistru Pubbliku (Dok RIL 2) tal-passiv tal-intimata eżekutata li tikkonferma li l-proprjetà de quo ma fihix piżijiet;

6. Illi għar-raġunijiet suesposti, ai termini tal-artikolu 836(1)(ċ) tal-Kap 12 il-proprjetà msemmija sservi bħala garanzija xierqa li tissodisfa l-pretensjoni tal-atturi u għalhekk għandu jkun hemm ir-revoka tal-mandat odjern.

Għaldaqstant in vista tas-suespost, l-intimata eżekutata talbet lill-Qorti, prevja d-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha neċessarji u opportuni, a tenur tal-artikolu 836(1)(ċ) u (e) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Rat ir-Risposta tal-atturi **Carmelo Mallia u martu Mary Grace Mallia** (minn issa "is-sekwestranti") ppreżentata fit-22 ta' Settembru, 2015 li permezz tagħha opponew it-talba billi l-mandat ta' inibizzjoni mhuwiex garanzija xierqa u biżżejjed. Huma taw il-verżjoni tagħhom tal-fatti li fis-sustanza huma kif ġej:

L-esponenti investew €600,000 ma' All Invest Company Limited bil-mezz tal-impjegat tagħha Alfred Massa;

Xi żmien ilu ma baqgħux jirċievu imgħaxijiet imbagħad skoprew li l-investimenti msemmija kienu riskjużi ħafna u fallew;

L-esponenti skoprew li Wallace Falzon, sid u direttur ta' All Invest Company Limited, għamel is-separazzjoni tal-beni minn ma' martu Rose Falzon u b'hekk għaddielha proprjetà sostanzjali, filwaqt li għadda proprjetà konsiderevoli lil uliedu b'obbligi onerużi ħafna jekk jgħaddu biex ibigħuhom;

Barra minn hekk dawwar il-fond f'Ħaż-Żabbar li minnu All Invest Company Limited kienet topera a favur ta' Rosewall Investments Limited u għalhekk din tal-aħħar hi parteċipi fir-raġġiri pprattikati minn Wallace Falzon;

Wallace Falzon m'għadux azzjonist ta' Rosewall Investments Limited għalkemm baqa' direttur u segretarju, billi f'Mejju 2013 itrasferixxa l-ishma kollha li kumpannija nominee bil-beneficial owner mhux iddikjarat;

L-aħħar kontijiet irreġistrati mal-MFSA tar-rikorrenti huma tat-2013 u juru qliegħ nett ta' €3,596 filwaqt li fis-sena ta' qabel qalgħet €13,549;

B'kuntrast qawwi mal-valutazzjoni tal-proprjetà li biha r-rikorrenti qed tagħmel tajjeb għall-pretensjoni tal-esponenti wara l-mandat ta' inibizzjoni, jirriżulta mid-dokumenti rreġistrati fl-MFSA li s-share capital tal-kumpannija huwa ta' €58,234.32 biss. Inoltre, fl-aħħar kontijiet reġistrati, Wallace Falzon bħala direttur iddikjara li l-kumpannija kellha €8,706 valur ta' property, plant and equipment u €532,609 valur ta' investment property. Skont dawn il-kontijiet, il-kumpannija spiċċat sempliċement b'€845 cash and cash equivalents; filwaqt li għandha dejn favur Wallace Falzon ta' €448,045 u djun oħra ta' €13,933 – total ta' €461,978;

Għalkemm m'hemmx ipoteki jew privileġġi fuq il-proprjetà tar-rikorrenti, fil-verità għandha djun sostanzjali, u sitwazzjoni finanzjarja li tista' tkun anke ħażina, l-istess kif ġara lis-soċjetà All Invest Company Limited, illum fil-proċess li tiġi xjolta minħabba falliment, fuq talba ta' Wallace Falzon innifsu. L-esponenti m'għandhomx mod kif ikunu jafu x'inhi s-sitwazzjoni finanzjarja reali tar-rikorrenti, u dan

minħabba li bosta mid-djun li s-soċjetà rikorrenti jista' għandha, jew ikollha, ma' terzi, jistgħu ma jkunux reġistrati però xorta waħda jgawdu preferenza fuq il-kreditu tal-esponenti, inklużi kredituri pprivileġġjati bħall-Kummissarju tat-Taxxi Interni (Art. 23(10) tal-Income Tax Management Act Kap. 372), lill-Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Miżjud (Art. 59 tal-Att dwar it-Taxxa fuq il-Valur Miżjud, Kap. 406) u lid-Direttur tas-Sigurtà Soċjali (Art. 116 tal-Att dwar is-Sigurtà Soċjali, Kap. 318).

Bil-mandat ta' inibizzjoni dawn id-djun mhumiex milquta u lanqas miżmuma milli jiżdiedu. L-esponenti lanqas għandhom mezz kif jassiguraw ruħhom li ma jkunx hemm terzi kredituri, li jottjenu ġudizzju kontra tagħhom, u jiskrivu bis-saħħa tal-istess ipoteki ġudizzjali fuq il-proprjetà tagħhom, bi dritt li jitħallsu wkoll bi preferenza fuq l-esponenti.

Wara din l-espożizzjoni tal-fatti, is-sekwestranti ċċittaw is-segwenti ġurisprudenza:

- **Franstan vs Kashmiri Palace Limited et,** provvediment mogħti mill-Prim'Awla fil-11 ta' Ġunju, 2015:

> "Din il-Qorti diversament presjeduta fil-proċeduri **Magri vs Magri** (6 ta' Novembru, 2014) ippreċiżat fil-kuntest ta' garanzija alternattiva illi: "Id-diċitura tal-art. 836(1)(ċ) ma tistax titqies b'mod superfiċjali iżda għandha titqies b'mod akkurat għaliex hija tal-fehma li bl-għażla tal-aġġettivi xierqa u biżżejjed li għamel, il-leġislatur ried jassikura li l-garanzija alternattiva tkun tajba daqs dik kawtelata bil-mandat"".

- **Carmel Debono vs Paul Demanuele**, provvediment mogħti mill-Prim'Awla fil-11 ta' Novembru, 2014:

> *"Huwa ben risaput illi meta proprjetà tigi mibjugha b'subbasta fuq ordni tal-Qorti, m'hemm ebda ċertezza li din tikseb il-valur kollu tagħha daqs li kieku nbiegħet liberalment u privatament. Il-Qorti tqis inoltre illi sabiex kreditur jasal għall-bejgħ b'subbasta dan ikollu jgħaddi minn ħafna proċeduri spendjużi ta' ħin, enerġija u flus sabiex jiġbor dak li hu dovut lilu. Madankollu, l-proprjetà tad-debitur illum offerta b'garanzija tista' dejjem tintuża sabiex jinkiseb self minn bank għal depożitu u b'hekk f'każ ta' eżitu favorevoli għall-konjuġi Debono, id-dejn ikun jista' faċilment jiġi sodisfatt.*

- **Stephen Magri et vs Emanuel Magri**, provvediment mogħti mill-Prim'Awla fis-6 ta' Novembru, 2014:

> *"Dak li qiegħed joffri r-rikorrent bħala garanzija ma jistax jitqies biss f'kuntest ristrett ta' kemm tiswa l-proprjetà, xi djun qegħda tagħmel tajjeb u l-bilanċ "liberu". Apparti li l-Qorti trid tqis ukoll id-dejn li mhuwiex ipotekat li xorta wahda jibqa' dejn li jista' jissarraf b'ipoteki ġodda fuq il-proprjetà, l-aċċess tal-intimati għal fondi fil-każ ta' esekuzzjoni ta' eventwali titolu esekuttiv huwa bla dubju ta' xejn bil-ferm aħjar bil-mandat in vigore milli mingħajru."*

Is-sekwestrati jiċċitaw ukoll **Paul Borg et vs Joseph Spiteri**[1] u **Claude Zammit et vs Saviour Micallef**[2].

[1] PA - 11.06.2015.
[2] PA - 30.06.2015.

Fid-dawl tal-ġurisprudenza minnhom iċċitata, u taċ-ċirkostanzi tal-każ, is-sekwestrati jinsistu li l-unika garanzija adegwata li tista' tingħatalhom biex is-soċjetà sekwestrata Rosewall u/jew is-sekwestrati l-oħra, jeħilsu mis-sekwestru, hija garanzija bankarja minn kull wieħed u waħda mis-sekwestrati, inkluż is-soċjetà sekwestrata Rosewall, għall-ammont sħiħ reklamat bil-mandat, li s-sekwestranti jkunu jistgħu isarrfu b'mod immedjat, u mingħajr l-intervent tas-sekwestrati, f'każ ta' ġudizzju favorevoli għalihom kontra l-istess sekwestrati, jew kontra xi ħadd mis-sekwestrati l-oħra, jew kontrihom ilkoll bejniethom.

Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti li ġew esebiti mill-kontendenti.

Semgħet lill-avukati difensuri tal-partijiet jittrattaw il-kawża.

Rat il-verbal tas-seduta tad-29 t'Ottubru, 2015 fejn il-kawża tħalliet għall-provvediment għall-11 ta' Novembru 2015;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni bbażata fuq id-dispożizzjonijiet tal-artiklu 836(1)(ċ) u (e) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta li jaqraw, testwalment, kif ġej:-

836. (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 qiegħda tittratta dik il-kawża li fih jitlob li l-att kawtelatorju jiġi revokat, sew għalkollox jew f'parti minnu, għal xi waħda minn dawn ir-raġunijiet li ġejjin:

-omissis-

(ċ) li jkun hemm garanzija xierqa oħra sabiex tissodisfa l-pretensjoni ta' min ikun talab il-ħruġ tal-att kawtelatorju sew bil-ħruġ ta' att kawtelatorju ieħor, jew inkella jekk dik il-garanzija oħra tista' għas-sodisfazzjon tal-qorti tassigura biżżejjed il-pretensjoni; jew

-omissis-

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

Is-soċjetà sekwestrata Rosewall ipproduċiet bħala uniku xhud tagħha lil Daniel Camilleri[3], li l-kumpannija tiegħu Camilleri Galea Limited hija l-awditur tas-soċjetà sekwestrata Rosewall. Daniel Camilleri pproduċa l-*audited accounts* ta' Rosewall Investments Limited sal-31 ta' Diċembru 2014, esibiti bħala Dok DC-1[4]. Fix-xhieda tiegħu Camilleri sostna li t-taxxi dovuta minn Rosewall Investments Limited kienu kollha mħallsa u li din il-kumpannija kienet fi stat finanzjarju tajjeb. L-*audited accounts* juru li l-'loan from director' żdied minn €448,045 fit-2013 għal €606,390 fit-2014.[5]

---

[3] Ara xhieda li tinsab a fol. 70A sa 70F tal-proċess.
[4] A fol. 71 sa 92.
[5] A fol 89.

Ix-xhud Daniel Camilleri stqarr li l-proprjetà immobbli tal-kumpannija ġiet valutata minnu €689,223 bbażata fuq kemm inxtrat u d-deprezzament, iżda "l-valur tas-suq jista' jkun iktar"[6]. Skont ċertifikat rilaxxjat *ex parte* mill-perit Joe Grech, il-proprjetà tiswa €1,524,250 fis-suq.

Mistoqsi mill-Qorti jekk il-proprjetà li qiegħda tkun offruta bħala garanzija mis-soċjetà sekwestrata Rosewall lis-sekwestranti, ġietx offruta bħala *collateral* lill-bank sabiex dan ikun jista' joħroġ garanzija bankarja favur is-sekwestranti, ix-xhud Daniel Camilleri rrefera lill-Qorti lid-direttur tal-kumpannija Rosewall Investments u lill-bank. Ix-xhud Daniel Camilleri rrifjuta jgħid min hu l-*beneficial owner* ta' Rosewall Investments Limited, minkejja li ġie eżentat mis-sigriet professjonali mill-Qorti.

Tqis illi jekk wieħed joqgħod fuq l-*audited accounts* tas-soċjetà sekwestrata Rosewall stess, wieħed jinduna li l-valur tal-proprjetà huwa ftit iktar mis-self mogħti mid-direttur, liema self huwa ftit ikbar mis-somma dovuta lis-sekwestranti. Dan ifisser li kieku l-proprjetà kellha tinbiegħ abbażi tal-valur indikat fl-istess *audited accounts*, żgur li l-kreditu tas-sekwestranti ma jkunx jista' jiġi sodisfatt kollu.

Skont ir-rapport tal-perit *ex parte*, il-proprjetà tiswa tliet darbiet iktar mill-valutazzjoni tal-*audited accounts* ċjoè l-prezz li nxtrat bih tenut kont tad-deprezzament. Bir-rispett kollu, din il-Qorti ma tistax tistrieħ b'konvinzjoni

[6] A fol. 70Ċ.

fuq dan ir-rapport tal-perit *ex parte*. Fl-ewwel lok, din l-istima tal-perit lanqas biss kienet maħlufa u għalhekk ma tikkostitwixxix l-aħjar prova.

Fit-tieni lok, għalkemm mir-riċerki tas-soċjetà sekwestrata ma jirriżultax meta nxtrat din il-proprjetà, għax ġew esibiti l-*liabilities* iżda mhux ukoll it-*transfers*, jirriżulta mir-risposta tas-sekwestranti li l-proprjetà ġiet akkwistata mis-soċjetà eżekutata fit-2006. Li jfisser li skont dan il-perit il-valur tal-proprjetà ittrippla f'perijodu ta' 9 snin u dan f'Ħaż-Żabbar, lokalità li mhix meqjusa fost dawk f'Malta fejn il-proprjetà tapprezza ruħha f'qasir żmien u li ssib malajr il-bejgħ tagħha bi prezz tajjeb, aħseb u ara kemm tittrippla fil-valur tagħha f'anqas minn 9 snin. Terġa' u tgħid mill-istess ċertifikat tal-Perit Grech jidher li ma sarux miljoramenti fil-fond inkwistjoni fis-snin li għaddew: "The premises have been finished to a good standard, however it is to be noted that the building was completed way back in 1996 and therefore the existing finishes are quite out of trend".[7]

Jekk tabilħaqq din il-proprjetà tiswa kif ġie allegat, m'għandux ikun hemm diffikultà biex din tintuża bħala *collateral* sabiex tingħata garanzija bankarja. Il-fatt li ntweriet retiċenza biex tingħata informazzjoni dwar jekk din intalbitx jew le, u li l-abbli avukat tal-kumpannija ta x'jifhem lill-Qorti li diffiċli tottjeni garanzija bħal din, ma jistax ma jkomplix iħalli f'moħħ din il-Qorti ċertu xettiċiżmu rigward il-valur kif stmat mill-perit, u dwar il-vera qagħda finanzjarja tal-kumpannija Rosewall Investments Limited.

[7] A fol. 68.

Din il-Qorti taqbel pjenament mal-pronunzjamenti tal-ġurisprudenza ċċitata mill-avukati difensur tas-sekwestranti u a skans ta' ripetizzjoni tagħmel riferenza għalihom u partikolarment għall-fatt li bejgħ b'subbasta apparti li jieħu fit-tul u hu spendjuż, jista' ma jġibx il-prezz tas-suq. B'żieda mal-imsemmija sentenzi tixtieq ukoll tiċċita b'approvazzjoni dan il-bran mill-provvediment fl-ismijiet **Q.P vs N.D.P.** mogħti mill-Imħallef Robert Mangion sedenti fil-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Familja) fit-23 ta' Lulju, 2015:

> *"Kif ġie ritenut fid-deċiżjoni fl-ismijiet* ***Mary Rose Carbonaro vs Jesmond Carbonaro*** *(Familja – 06.08.2014) sabiex proprjetà immobbli titqies li toffri garanzija xierqa fit-termini tal-Artikolu 836 jeħtieġ illi r-rikorrent jipprova sodisfacentement li l-immobbli offrut huwa "....ġid disponibbli u realizzabbli biex jagħmel tajjeb għall-pretensjoni tal-istess eżekutanti u li ma hemmx fuqha djun jew piżijiet li jagħtu preferenza għal terzi."*
>
> *Apparti li kif supra osservat il-valur mogħti mill-perit tal-fiduċja tar-rikorrent ma hux biżżejjed sabiex jikkawtela l-ammont indikat fis-sekwestru kawtelatorju, ir-rikorrent ma ressaq l-ebda prova dwar jekk tali proprjetajiet humiex kolpiti minn djun jew piżijiet li jagħtu preferenza lil terzi. Konsiderazzjoni oħra hi illi anke jekk għas-saħħa tal-argument proprjetà immobiljari llum tista' tkun ħielsa minn kull dejn jew piż, ma hux eskluż li tali proprjetà tista' tiġi hekk kolpita fil-futur fuq azzjoni ta' terzi fil-mori tal-kawża ta' separazzjoni mingħajr ma l-kreditu(r) jkun jista' jieħu xi forma ta' azzjoni sabiex jikkawtela l-posizzjoni tiegħu fir-rigward ta' tali proprjetà. Dan qed jingħad għaliex il-Qorti m'għandiex il-poter li bis-saħħa tal-Artikolu in diżamina tipprojbixxi terzi in bona fede minn, eżempju jiskrivu fuq proprjetà ipoteki in kawtela ta' krediti tagħhom li jkunu gew kanonizzati."*

Illi tenut kont ta' dak li ġjà ingħad, il-Qorti ma tqisx illi l-proprjetà milquta bil-Mandat ta' Inibizzjoni numru 342/2015/1 u l-garanzija li ġiet offruta mis-

soċjetà sekwestrata Rosewall Investments Limited fil-forma ta' ipoteka speċjali fuq l-istess proprjetà milquta bl-imsemmi Mandat ta' Inibizzjoni, hija waħda xierqa jew biżżejjed biex tissodisfa l-pretensjoni tas-sekwestranti f'każ li din il-Qorti tasal biex tilqa' t-talbiet tagħhom fil-kawża dwar il-mertu. Għalhekk din il-Qorti ma ssib l-ebda ġustifikazzjoni l-għala għandha tirrevoka l-Mandat ta' Sekwestru kawtelatorju numru 341/15 abbażi tal-Artikolu 836(1)(ċ) u (e) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet kollha premessi, il-Qorti qiegħda tiċħad it-talba tas-soċjetà sekwestrata Rosewall Investments Limited għar-revoka tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru 341/15 LM fl-ismijiet Carmelo Mallia (ID 680158M) u martu Mary Grace Mallia (ID 95661M) vs All Invest Company Limited (C22239), Patrick Massa (ID 34356M), Wallace Falzon (ID 308986M), Rose Falzon (ID 323570M); Kenneth Falzon (ID 420594M) u Wallace Falzon (ID 308986M) u l-istess Rose Falzon għan-nom u in rappreżentanza ta' binhom minuri Keith Falzon (ID 63697M) u Rosewall Investments Limited (C38596), kif dedotta fir-rikors tagħha tat-2 ta' Settembru 2015.

L-ispejjeż ta' dan il-proċediment jibqgħu riżervati għall-ġudizzju finali dwar l-istanza fil-mertu bejn il-partijiet.

Moqrija

--------------------TMIEM---------------------