Il-QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar l-Erbgha 21 ta' Marzu, 2018

Rikors Numru : 510/2017 JPG
Kawza Numru : 1

Raymond Portelli u Rita Portelli

vs

Marlon Vella

Il-Qorti :

Rat ir-rikors ta' **Marlon Vella** (K.I. 120490M) datat 6 ta' Gunju 2017, a fol 1 et seqq. li jaqra hekk:

1. *Illi permezz ta' digriet moghti fl-ismijiet fuq premessi u datat 15 ta' Marzu, 2017 in segwitu ta' rikors numru 994/2016 ta' l-intimati datat 12 ta Dicembru, 2017, din l-Onorabbli Qorti laqghet it-talba ghall-bejgh bl-irkant fil-pubbliku tas-segwenti proprjeta' tar-rikorrent Marlon Vella :*

   (i) *Il-garaxx internament immarkat bin-numru hamsa (5) sitwat fil-livell ta' semi basement u formanti parti mill-kumpless ta' garaxxijiet sottostanti l-blokka maghrufa bl-isem ta' 'Sunrose' bla numru ufficjali*

fi Triq San Gwann kantuniera ma' Triq il-Kartaginizi, B'Bugia suggett ghal cens annwu u perpetwu ta ewro u erba' centezmi (€1.04);

(ii) Il-garaxx bla numru bl-isem ta' 'Mary' gia maghruf bl'isem ta' 'Lupara' fi Triq il-Kanun gewwa Hal Qormi, liema garaxx huwa suggett ghas-servitujiet u jgawdi d-drittijiet kollha li jirrizultaw mill-posizzjoni tieghu, ezenti mill hlas ta' cens, liberu u frank bil-gustijiet, drittijiet u pertinenezi kollha tieghu u hieles minn kwalunkwe drittijiet a favur terzi kemm reali kif ukoll personali, bil-pussess vakanti u immedjat;

(iii) Appartament fil-first floor level internament immarkat bin-numru tnejn (2) fi stat lest sovrapost ghal appartament iehor preprjeta' ta' Michael Costa u sottopost ghal appartament proprjeta' tal-vendituri jew successuri taghhom fi blokk ta' bini bla numru bla isem fi Triq San Martin, Zurrieq, liema proprjeta' hija libera u franka u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha u hielsa minn kwalunkwe cnus, pizijiet u drittijiet reali jew personali favur terzi;
Liema proprjetajiet huma proprjeta' tar-rikorrent.

2. *Illi r-rikors numru 994/2016 gie pprezentat mill-intimati fuq il-premessa li l-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu datat 25 ta' Settembru, 2015 fl-atti tan-Nutar Dr Anton Borg huwa wiehed ghal-ammont li huwa cert, likwidu u dovut;*

3. *Illi r-rikorrent jirrileva li fl-istess kuntratt, liema kuntratt qed jigi esebit, anness u mmarkat bhala Dok. 'MV-1', permezz ta' l-artikolu numru 1, r-rikorrent inghata l-beneficcju taz-zmien sabiex ihallas lura l-ammont mertu ta' l-att in kwistjoni;*

4. *Illi l-intimati qieghdin jikkontendu li l-kuntratt sopracitat gie rez ezegwibbli permezz tal-ittra ufficjali numru 3132/16 pprezentata fit-23 ta' Settembru, 2016 permezz ta' liema huma kkontendew illi kien hemm ksur tal-kundizzjonijiet pattwiti fl-istess kuntratt stante li r-rikorrent m'ottemprax*

ruhu mal-kundizzjonijiet ta' l-istess kuntratt u konsegwentament unilateralment iddecidew illi l-att in kwistjhoni sar wiehed cert, likwidu u dovut u allura seta' jigi rez ezekuttiv permezz ta' l-ittra ufficjali de quo;

5. *Illi r-rikorrent jikkontendi illi huwa baqa jonora l-kundizzjonijiet u t-termini elenkati fil-kuntratt in kwistjoni u anki li kieku ma kienx jaghmel hekk tali kuntratt ma jikkontemplax mekkanizmu li bih l-istess kuntratt jista' jigi unilateralment iddikjarat cert, likwidu u dovut;*

6. *Illi, hekk kif jixhed id-dokument anness u mmarkat bhala Dok. 'MV-2', ir-rikorrent ghadu jiddepozita l-ammont maqbul fil-kont bankarju ta' l-intimati konjugi Raymond u Rita Portelli;*

7. *Illi, di piu, ir-rikorrent jikkontendi illi ma tezisti l-ebda kundizzjoni fil-kuntratt ta' Kostitjuzzjoni ta' Debitu surriferit illi tghid illi jekk ir-rikorrent ma jottemprax ruhu mat-termini u l-kundizzjonijiet ta' l-istess kuntratt, il-bilanc ikun dovut minnufih u jiddekorri fuqu imghax bl-oghla rata permessa mill-ligi;*

8. *Illi, jrid jinghad illi, in segwitu ta' l-ittra ufficjali numru 3132/16 li giet pprezentata fit-23 ta' Settembru, 2016 intalab il-hrug ta' mandat ta' sekwestru ezekuttiv, liema hrug gie michud min din l-Onorabbli Qorti diversament presjeduta (kopja annessa u mmarkata bhala Dok. 'MV-3') u dan peress 'illi mill-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu ma jirrizultax illi d-debitu hu cert, likwidu u dovut u ghalhekk ma jistax jitqies bhala ezekuttiv u ezegwibbli f'dan l-istadju';*

9. *Illi bir-rispett kollu, r-rikorrent jikkontendi li l-agir tal-intimati huwa abbuziv u vessatorju u li sar kontra l-procedura dettata mill-ligi.*

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi, r-rikorrent jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tordna t-twaqqif tas-subbasta numru 91/16 u taghti dawk il-provedimenti xierqa u opportuni.

Rat li l-atti tar-rikors, id-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi;

Rat illi fis-seduta tat-12 ta' Gunju 2017, Dr Ghaznavi informa lill-Qorti illi l-kontro-parti kienet ghadha mhux notifikata u li l-Perit nominat kien ghadu ma espletax l-istima tieghu. Il-Qorti ordnat is-sospensjoni pprovizorja tas-subbasta.

Rat illi fis-seduta tas-26 ta' Gunju 2017, ma deher hadd meta ssejjhet il-kawza. Il-Qorti nnotat ukoll li ma kienx hemm ebda prova ta' notifika mill-kontro-parti. (Vide fol 14)

Rat ir-risposta ta' Raymond Portelli u Rita Portelli, datata 23 ta' Gunju 2017, ghar-rikors ipprezentat minn Marlon Vella fis-6 ta' Gunju 2017, a fol 27 et seqq li taqra hekk:

Illi permezz tar-rikors ipprezentat fis-6 ta' Gunju, 2017, Marlon Vella qed jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tordna t-twaqqif tas-subbasta numru 91/16.

Illi r-rikorrent qed jibbaza' t-talba tieghu fuq s-segwenti:

i. *li huwa nghata l-beneficcju taz-zmien sabiex ihallas lura l-ammont mertu tal-att in kwistjoni;*
ii. *li huwa baqa' jonora l-kundizzjonijiet u t-termini elenkati fil-kuntratt in kwistjoni u anke li kieku ma kienx jaghmel hekk tali kuntratt ma jikkontemplax mekkanizmu li bih l-istess kuntratt jista' jigi unilateralment iddikjarat cert, likwidu u dovut.*
iii. *Li ma tezisti l-ebda kundizzjoni fil-kuntratt ta' Kostituzzjoni ta' Debitu li tghid li jekk ir-rikorrent ma jottemperax ruhu mat-termini u l-kundizzjonijiet ta' l-istess kuntratt, il-bilanc ikun dovut minnufih u jiddekorri fuqu bl-oghla rata permessa mil-Ligi.*

Illi preliminarjament l-esponenti jossottomettu li r-rikorrenti Marlon Vella huwa n-neputi taghhom. Ftit qabel gie ffirmat il-Kostituzzjoni ta' Debitu datat 25 t a'

Settembru, 2015, ir-rikorrent Marlon Vella mar jibki ghand l-esponenti u qalilhom li kellu marda serja u li ma kienx f'posizzjoni li jhallas id-djun li kellu pendenti. Mhux biss izda gharrafhom li l-kredituri tieghu qed jhedduh b'hajtu.

Illi bhallikieku dan ma kienx sufficjenti, ir-rikorrenti m'onerax ukoll l-obbligi tieghu li jhallas is-somm ta' €500 fix-xahar, minkejja li huwa obbliga ruhu li "the said repayments shall be made on a monthly basis of not less than five hundred Euros (€500) every month, payable on the first day of each month".

Illi l-esponenti ma rcevewx kopja tad-Dok. MV-2 imsemmi fir-rikors promotur, pero' huwa fatt li huma ma rcevewx il-hlasijiet kollha dovuti mir-rikorrenti ai termini tal-kuntratt imsemmi.

Illi minhabba dan il-ksur fil-kundizzjonijiet stabbiliti fil-Kostituzzjoni ta' Debitu fuq citat, ir-rikorrenti tilef il-beneficcju tat-terminu lilu moghti bl-istess att u konsegwentement l-esponenti debitamentipprezentaw l-ittra ufficjali ai termini sabiex jirrendu ezegwibbli l-att notarili in kwisjtoni.

Illi l-kuntratt in kwistjoni m'huwiex kuntratt ta' self, izda kuntratt ta' Kostituzzjoni ta' Debitu. Ghalhekk min-nutara tieghu stess, permezz ta' dan il-kuntratt, id-debitur (ossija r-rikorrenti Marlon Vella) qed jirrikonoxxi debitu cert, likwidu u dovut. Ghalhekk dan certament ma jammontax ghal decizjoni unilaterali da parti tal-esponenti, izda hija konsegwenza ta' ftehim u obbligazzjoni iffirmata mir-rikorrenti nnifsu.

Illi mhux biss izda l-Artikolu 1141 (2) tal-Kodici Civili (Kap.16) tal-Ligijiet ta' Malta jistipula b'mod car li "l-imghaxijiet ghandhom ighaddu minn dakinhar illi issir sejha ghall-hlas b'att gudizzjarju, <u>ghalkemm il-ftehim ikun gie stabbilit zmien ghall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni".</u>

Illi ghar-rigward il-Mandat ta' sekwestru pprezentat mill-esponenti kontra r-rikorrenti, l-esponenti umilment jissottomettu li huma ma nghatawx il-fakolta' li jressqu s-sottomissjonijiet taghhom qabel inghata d-digriet imsemmi fit-23 ta' Settembru, 2016.

Ghaldaqstant, fl-isfond tas-suespost, l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tichad t-talbiet tar-rikorrenti u tordna l-prosegwiment tas-Subbasta numru 91/16.

Rat in-nota tas- 6 ta' Dicembru, 2017 li biha saret allegazzjoni tal-process 527/2017 fl-ismijiet premessi.

Rat in-nota ta' Marlon Vella tad-19 ta' Frar 2018, bl-annessa decizjoni tal-Imhallef Dr Anna Felice tal-24 ta' Jannar 2018 li permezz taghha hassret l-effetti ta' ittra ufficjali 3132/2016.
Rat in-nota ta' Dr Ruth Scott li permezz taghha irrinunzjat ghall-patrocinju ta' Raymond u Rita Portelli. (Vide fol 63)

Fis-seduta tal-15 ta' Marzu 2018, Raymond u Rita Portelli msejjhin diversi drabi, ma dehrux, u lanqas ma deher l-avukat defensur taghhom. Il-kawza giet posposta u baqgha ma deher hadd hlief Dr Mario Calleja ghal Marlon Vella. Il-kawza regghet giet posposta.
Meta regghet issejhet il-kawza ma deher hadd u ghaldaqstant, il-Qorti ddikjarat maghluqa ghall-provi tal-attur. (Vide fol 69 et seqq).

Rat id-dokumenti esebiti;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni minn Dr Mario Calleja.

Ikkonsidrat:

It-talba li ghandha quddiema din il-Qorti hija talba ghall-waqfin tas-subbasta 91/16. D-debitur Marlon Vella jikkontendi illi l-ittra ufficcjali 3132/6 datata 23 ta' Settembru 2016, li permezz taghha inhareg il-Mandat ta' Sekwestru ezekuttiv, giet kontestata mid-debitur u michuda minn din il-Qorti preseduta mill-Imhallef Dr Anna Felice, stante li d-debitu ma jirrizultax li kien wiehed cert likwidu u dovut.

Min-naha l-ohra s-subbastanti ssottomettew illi d-debitur Marlon Vella kiser l-kondizzjonijiet tal-kuntratt ta' Kostituzzjoni ta' Debitu u li huma esegwew ai termini ta' l-istess ftehim.

Ikkonsidrat:

Illi skond d-decizjoni tal-Onorevoli Mhallef Dr Anna Felice tal-24 ta' Jannar 2018 (Vide fol 65 et seqq), dik il-Qorti hassret l-ittra ufficjali 3132/16 li rrendiet esekuttiv il-kuntratt ta' Kostituzzjoni ta' Debitu.

Kienet l-oppinjoni konsiderata ta' dik il-Qorti, fuq l-insenjament tas-sentenza ***Muscat vs Xuereb***[1] illi l-kreditur ma jistghax jitlob li tkun esegwita obbligazzjoni qabel l-gheluq tat-terminu moghti lid-debitur.

> ***"Konsegwentement, una volta li l-kreditur ma setghax jitlob l-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni qabel l-gheluq tat-terminu li f'dan il-kas kien gie estiz bi ftehim ta' pagament b'rati soggett ta' klawzola ta' dekadenza, kien car li ma setghax jinghad li l-kreditu kien ghalaq u li allura kien dovut qabel ma jkun gie verifikat gudizzjarjament li c-cirkostanzi li provokaw id-dekadenza kienu sehhew.***
> ***F'dan il-kuntest il-frazi "u li ghalaq" kellha tigi bi precizjoni nterpretata. Illi l-ligi ma titkellimx fuq kuntratt dwar dejn cert likwidu u li jaghlaq imma fuq dejn cert likwidu u li jkun definittivament ghalaq".***

Gialadarba b'decizjoni tal-Qorti l-ittra ufficjali ta' 3132/16, li rrendiet esekuttiv il-kuntratt ta' Kostituzzjoni ta' Debitu, giet mhassra, jsegwi li l-kuntratt fl-atti tan-nutar Dr. Anton Borg[2] mhuwiex titolu ezekuttiv kif trid il-ligi, li fuqu l-kredituri jistghu jkomplu jipprocedu bis-subbasta 91/16.

---

[1] Deciza fit-28 ta' Jannar 2000
[2] Vide Dok A, a fol 4 – 6 tal-Atti tas-Subbasta 91/16

Ghal dawn il-motivi il-Qorti tichad l-eccezzjonijiet tal-konjugi Raymond u Rita Portelli, tilqa' t-talba ta' Marlon Vella u tordna l-waqqfien tas-subbasta 91/16 fl-ismijiet Raymond u Rita Portelli vs Marlon Vella.

.

Tordna notifika tal-istess lir-Registratur tas-Subbasti.

Spejjes a karigu tal-konjugi Portelli.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur