QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru.: 80/2020 MH

Illum, 26 ta' Jannar, 2022

Juliette Tango Holdings Limited (C 49462)

Vs

SouthCliff Developements Limited (C 27802)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tas-soċjeta' Juliette Tango Holdings Ltd fejn ġie premess illi:

Tesponi bir-rispett u Jeremy Tsung Tat Tan (K.I. nru. 48628A) għan-nom u in rappreżentanza ta' l-istess kumpanija 'Juliette Tango Holdings Limited' bil-ġurament tiegħu jikkonferma dan:

1. *Illi bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Bartolomeo Micallef tal-25 ta' Novembru, 2015, kopja ta' liema kuntratt qed tiġi annessa u mmarkata bħala "Dok: A", il-kumpanija intimata 'Southcliff Developments Limited' ikkostitwiet ruħha debitriċi tal-kumpanija rikorrenti 'Juliette Tango Holdings Limited' fis-somma ta' sebgħin elf u erbgħa u sittin Euro u disa'*

u għoxrin ċenteżmu (€70,064.29c) kapital u fis-somma ulterjuri ta' tmintax il-elf tmien mija u tnejn u ħamsin Euro u tmienja u erbgħin ċenteżmu (€18,852.48c) bhala imgħax li kien iddekorra fuq is-somma msemmija sat-30 jum tax-xahar ta' Ġunju, 2015 u għalhekk, fl-ammont komplessiv ta' tmienja u tmenin elf, disa' mija u sittax-il Ewro u seba' u sebgħin ċenteżmu (€88,916.77c);

2. *Illi bis-saħħa ta' l-imsemmi kuntratt il-partijiet qabblu illi fuq is-somma ta' sebgħin elf u erbgħa u sittin Euro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€70,064.29c) kellhom jiddekorru imgħaxijiet kalkolabbli mill-ewwel (1) jum tax-xahar ta' Lulju, 2015;*

3. *Illi inoltre, l-kumpanija intimata 'Southcliff Developments Limited' kienet ntrabtet u obbligat ruħha li tissalda d-dejn hekk kostitwit bis-saħħa ta' l-istess att sa mhux aktar tard mit-28 jum tax-xahar ta' Frar, 2017, imma madanakollu sal-ġurnata tal-lum, il-kumpanija intimata 'Southcliff Developments Limited' baqgħet inadempjenti f'tali obbligu u naqset milli tħallas id-dejn jew parti minnu;*

4. *Illi bis-saħħa ta' l-istess att pubbliku u bħala garanzija għall-ħlas tad-debitu hekk kostitwit il-kumpanija ntimata 'Southcliff Developments Limited' ikkostitwiet favur il-kumpanija rikorrenti ipoteka ġenerali fuq il-bini kollha tagħha u ipoteka speċjali li tolqot id-diversi immobbli msemmija fl-istess att nutarili;*

5. *Illi jeżistu r-rekwiżiti skond il-Liġi sabiex l-odjerna talba tiġi akkolta.*

Għaldaqstant, il-kumpanija rikorrenti 'Juliette Tango Holdings Limited' umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, ai termini tal-Artikolu 258 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, tawtorizzaha teseġwixxi il-kuntratt in atti tan-Nutar Dr Bartolomeo Micallef tal-25 ta' Novembru, 2015, bl-ispejjeż ta' din il-proċedura kontra l-kumpanija ntimata 'Southcliff Developments Limited'.

Rat ir-risposta tas-soċjeta' intimata SouthCliff fejn eċċepiet illi:

Jesponi bir-rispett u bil-guarment tieghu jikkonferma:

1. *Illi l-esponenti Raymond Agius huwa d-direttur uniku u ir-rappreżentant legali u ġudizzjarju tas-soċjeta' intimata Southcliff Developments Limited, liema soċjeta' hija rreġistrata f'Malta bin-numru ta' reġistrazzjoni C-*

27802, u li għandha l-indirizz uffiċjali tagħha ġewwa 86, Triq Manwel Dimech, Sliema;

2. *Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrenti għandha tispjega l-ħtieġa ta' dawn il-proċeduri billi, skont il-ġurisprudenza prevalenti, sabiex dawn il-proċeduri jkunu meħtieġa għandu jgħaddi ż-żmien ta' tlett (3) snin imposti mil-Liġi minn dakinhar illi t-titolu jkun reż eżekuttiv. F'dan ir-rigward huwa rilevat illi t-titolu tar-rikorrenti ma ġiex rez eżekuttiv u dan peress li qatt ma ntbghatet ittra ġudizzjarja kif maħsub mid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 256(2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.*

3. *Illi s-soċjeta' esponenti topponi bil-qawwa kollha għat-talba mressqa mis-soċjeta' rikorrenti għall-esekuzzjoni tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Bartolomeo Micallef tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Novembru tas-sena elfejn u ħmistax (2015) (il-"**Kostituzzjoni ta' Debitu")**, in vista tal-fatt illi t-talba kif dedotta fir-rikors tal-istess soċjeta' rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt, għal diversi raġunijiet, li ser jiġu spjegati fir-risposta odjerna u elaborati aħjar fil-mori tal-proċeduri quddiem din l-Onorabbli Qorti;*

4. *Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għas-suećċepit; is-soċjeta intimata ħalset id-debiti tagħha kollha lis-soċjeta' attriċi, inkluż dik dettaljata fil-Kostituzzjoni ta' Debitu, tramite s-soċjeta Alpha Investments Limited (C-44302), liema soċjeta hija ġestita wkoll mill-istess direttur Raymond Agius, u dan kif ser jiġi ampjament ippruvat fil-mori ta' dan ir-rikors;*

5. *Illi għal kull buon fini, huwa pertinenti li jiġi ssottolineat illi is-soċjeta' Alpha Investments Ltd. (C-44302) ħadet self ta' seba' mija u erbatax-il elf disa' mija u għoxrin euro (€714,920) li ġie kkristallizzat fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Robert Micallef tas-sittax (16) ta' Jannar tas-sena elfejn u għaxra (2010) (il-"**Kuntratt")** kopja ta' liema qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala "Dok. A", u liema self ġie mogħti lill-istess Alpha Investments Ltd. għax-xiri tal-proprjeta' li tinsab fid-destinazzjoni 14 u 16 fi Triq Żafran, Marsaskala u l-iżvilupp tagħha f'blokka konsistenti f'numru t'appartamenti u garaxxijiet (il-"**Progett**").*

   Illi d-dejn imsemmi fil-Kostituzzjoni ta' Debitu kien oriġinarjament dovut lis-soċjeta' Alpha Investments Limited li sussegwentament assenjat l-istess dejn lill-Juliette Tango Holdings Limited, liema somma kellha titnaqqas mid-dejn indikat bejn il-partijiet imsemmija fil-Kuntratt.

Illi l-Proġett illum tlesta u l-maġġor parti tal-appartamenti u l-garaxxijiet li jiffurmaw parti minnu, inbiegħu lil terzi persuni, kif ser jiġi ddettaljat 'il quddiem f'din ir-risposta;

Illi d-dħul kollu li għamlet is-soċjeta' Alpha Investments Limited mill-Proġett ġie mħallas lill-kredituri tagħha, inkluż lis-soċjeta' attriċi, u fil-fatt kienet l-istess soċjeta' attriċi li rċeviet il-maġġoranza tal-flus miġbura mis-soċjeta' Alpha Investments Limited mal-bejgħ tal-propjetajiet formanti parti mill-Proġett;

Illi l-istess Alpha Investments Ltd. saldat ukoll id-dejn soġġett għar-rikors odjern u li ġie kkristalizzatt fil-Kostituzzjoni ta' Debitu, kif ser jiġi spjegat iktar 'il quddiem f'din ir-risposta;

Illi sa llum il-ġurnata Alpha Investments Ltd. baqgħet m'għamlet ebda dħul mill-Proġett u baqalgħa tiġbor spejjeż dovuta lilha;

Illi f'dan is-sens, is-saldar assolut tad-dejn kollhu, huwa preċiżament r-raġuni ewlenija għalfejn it-talbiet tas-soċjeta' attriċi m'għandhomx jiġu akkolti minn din l-Onorabbli Qorti. L-ammont pretiż mis-soċjeta' attriċi tħallas fl-intier tiegħu mis-soċjeta' Alpha Investments Ltd. u di piu; fil-fatt tħallset somma li teċċedi b'mod sostanzjali l-valur kumplessiv tas-self mogħti permezz tal-Kuntratt u l-Kostituzzjoni ta' Debitu, u dan kif ser jiġi dettaljat hawn taħt;

a. *Illi permezz ta' kuntratt ta' komprovendita' datat it-tnejn (2) ta' Marzu tas-sena elfejn u ħdax (2011), fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa, is-soċjeta' attriċi Juliette Tango Holdings Limited tħallset erbatax-il elf mitejn u sittin euro (€14,260) mis-soċjeta' esponenti, wara l-bejgħ ta' garaxx formanti parti mill-Proġett, liema propjeta' hija dettaljata aħjar fil-kuntratt ta' komprovendita' hawn anness u mmarkat bħala "Dok B";*

b. *Illi permezz ta' kuntratt ta' komprovendita' datat il-ħamsa (5) ta' Ġunju tas-sena elfejn u tnax (2012), fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa, is-soċjeta' attriċi Juliette Tango Holdings Limited tħallset tlieta u sebghin elf erba' mija u sebgħin euro (€73,470) mis-soċjeta' esponenti, wara l-bejgħ t' appartament formanti parti mill-Proġett, liema propjeta' hija dettaljata aħjar fil-kuntratt ta' komprovendita' hawn anness u mmarkat bħala "Dok C";*

c. *Illi permezz ta' kuntratt ta' komprovendita' datat it-tletin (30) t' Ottubru tas-sena elfejn u tnax (2012), fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, is-soċjeta' attriċi Juliette Tango Holdings Limited tħallset erbgħa u tmenin elf erba' mija u sitta u tmenin euro (€84,486) mis-soċjeta' esponenti, wara l-bejgħ t' appartament formanti parti mill-Proġett, liema propjeta' hija dettaljata aħjar fil-kuntratt ta' komprovendita' hawn anness u mmarkat bħala "Dok D". Illi tant hu hekk illi fl-istess kuntratt, is-soċjeta' attriċi tat il-kunsens tagħha għar-riduzzjoni tan-nota ipotekarja naxxenti mill-Kuntratt (vide "Dok. D");*

d. *Illi permezz ta' kuntratt ta' komprovendita' datat id-disgħa (9) t'Awwissu tas-sena elfejn u dsatax (2019), fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli, is-soċjeta' attriċi Juliette Tango Holdings Limited tħallset mitejn u elf u tmien mitt euro (€201,800) mis-soċjeta' esponenti, wara l-bejgħ ta' appartament u garaxx formanti parti mill-Proġett, liema propjetajiet huma dettaljati aħjar fil-kuntratt ta' komprovendita' hawn anness u mmarkat bħala "Dok. E". Illi tant hu hekk illi fl-istess kuntratt, is-soċjeta' attriċi rrinunzjat għad-drittijiet tagħha t' Ipoteka Ġenerali, Ipoteka Speċjali u Privileġġ Speċjali inskritti favur tagħha kontra s-soċjeta' esponenti, mill-Kuntratt (vide "Dok. E");*

e. *Illi permezz ta' kuntratt ta' komprovendita' datat is-sitta u għoxrin (26) ta' Mejju tas-sena elfejn u sittax (2016), fl-atti tan-Nutar Alicia Agius, is-soċjeta' attriċi Juliette Tango Holdings Limited tħallset wieħed u erbgħin elf erba' mija sebgħa u erbgħin euro u ħmistax-il ċenteżmu (€41,447.15) mis-soċjeta' esponenti, wara l-bejgħ ta' maisonette formanti parti mill-Proġett, liema propjeta' hija dettaljata aħjar fil-kuntratt ta' komprovendita' hawn annessa u mmarkata bħala "Dok. F". Illi tant hu hekk illi fl-istess kuntratt, is-soċjeta' attriċi tat il-kunsens tagħha għar-riduzzjoni tan-Nota ipotekarja naxxenti mill-Kuntratt (vide "Dok. F");*

f. *Illi permezz ta' kuntratt ta' komprovendita' datat is-sitta u għoxrin (26) ta' Lulju tas-sena elfejn u tmintax (2018), fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, is-soċjeta' attriċi Juliette Tango Holdings Limited tħallset ħamsin elf erba' mija wieħed u sebgħin euro u wieħed u disgħin ċenteżmu(€50,471.91) mis-soċjeta' esponenti, wara l-bejgħ ta' maisonette formanti parti mill-Proġett, liema propjeta hija*

dettaljata aħjar fil-kuntratt ta' komprovendita' hawn anness u mmarkat bħala "Dok. G". Illi tant hu hekk li s-soċjeta' attriċi tat il-kunsens tagħha għar-riduzzjoni tan-nota ipotekarja u n-nota ta' privileġġ naxxenti mill-Kuntratt (vide "Dok. G"), kif ikkonfermat ukoll miċ-ċekk tal-ħlas maħruġ lilha, kopja ta' liema qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "Dok. H";

g. *Illi permezz ta' kuntratt ta' komprovendita' datat is-sitta u għoxrin (26) ta' Lulju tas-sena elfejn u tmintax (2018), fl-atti tan-Nutar Justin Fenech, is-soċjeta' attriċi Juliette Tango Holdings Limited tħallset mija u tlieta u sittin elf ħames mija u sebgħin euro (€163,570) mis-soċjeta' esponenti, wara l-bejgħ ta' appartament formanti parti mill-Proġett, liema propjeta hija dettaljata aħjar fil-kuntratt ta' komprovendita' hawn anness u mmarkat bħala "Dok. I". Illi l-ħlas relattiv huwa mixħud miċ-ċekk tal-ħlas maħruġ lill-istess soċjeta' esponenti minn dik intimata, kopja ta' liema qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "Dok. J";*

h. *Illi permezz ta' kuntratt ta' komprovendita' datat it-tmienja u għoxrin (28) ta' Jannar tas-sena elfejn u dsatax (2019), fl-atti tan-Nutar Ruben Casingena, is-soċjeta' attriċi Juliette Tango Holdings Limited tħallset sittax-il elf disa' mija u tnejn u ħamsin euro (€16,952) mis-soċjeta' esponenti, wara l-bejgħ ta' garaxx formanti parti mill-Proġett, liema propjeta hija dettaljata aħjar fil-kuntratt ta' komprovendita' hawn anness u mmarkat bħala "Dok. K". Illi tant hu hekk illi s-soċjeta' attriċi tat il-kunsens tagħha għar-riduzzjoni tan-nota ipotekarja naxxenti mi mill-Kuntratt (vide "Dok. K");*

i. *Illi permezz ta' kuntratt ta' komprovendita' datat il-wieħed u tletin (31) ta' Mejju tas-sena elfejn u dsatax (2019), fl-atti tan-Nutar Dorianne Arapa, is-soċjeta' attriċi Juliette Tango Holdings Limited tħallset għaxart elef disa' mija u tnejn u ħamsin euro u tnejn u erbgħin ċenteżmu (€10,952.42) mis-soċjeta' esponenti, wara l-bejgħ ta' garaxx formanti parti mill-Proġett, liema propjeta hija dettaljata aħjar fil-kuntratt ta' komprovendita' hawn anness u mmarkat bħala "Dok. L". Illi tant hu hekk illi s-soċjeta' attriċi tat il-kunsens tagħha għar-riduzzjoni tan-nota ipotekarja naxxenti mill-Kuntratt, filwaqt li rrikonoxxiet ukoll li rċeviet l-istess somma fl-imsemmi kuntratt (vide "Dok. L");*

j. *Illi permezz ta' kuntratt ta' komprovendita' datat it-tnax (12) ta' Lulju tas-sena elfejn u dsatax (2019), fl-atti tan-Nutar Andre Farrugia, is-soċjeta' attriċi Juliette Tango Holdings Limited tħallset mija u sitta w ħamsin elf tmien mija u disgħa u sebgħin euro u tmenin ċenteżmu (€156,879.80) mis-soċjeta' esponenti, wara l-bejgħ t' appartament formanti parti mill-Proġett, liema propjeta hija dettaljata aħjar fil-kuntratt ta' komprovendita' hawn anness u mmarkat bħala "Dok. M". Illi is-soċjeta' attriċi rrinunzjat għad-drittijiet tagħha tan-nota ta' privileġġ naxxenti mill-Kuntratt, filwaqt li rrikonoxxiet ukoll li rċeviet l-istess somma fl-imsemmi kuntratt (vide "Dok. M");*

6. *Illi inoltre apparti l-ħlasijiet dettaljati u mixħuda fil-paragrafu preċedenti, is-soċjeta' Alpha Investments Ltd. ħallset ukoll l-ammonti dettaljati hawn taħt, liema ħlasijiet ser jiġu mixħuda iżjed 'il quddiem, fil-mori tal-kawża;*

   a. *L-ammont ta' tlieta u disgħin elf mija u tnejn u ħamsin euro (€93,152) mal-bejgħ ta' maisonette fi blokka ittra "A" tal-Proġett;*

   b. *L-ammont ta' ħmistax-il elf mija u tmenin euro (€15,180) mal-bejgħ tal-garaxx numru wieħed (1) formanti parti mill-Proġett;*

   c. *L-ammont ta' għaxart elef erba' mija u wieħed u tletin euro (€10,431) mal-bejgħ tal-garaxx numru disgħa (9) formanti parti mill-Proġett;*

   d. *L-ammont ta' tmint elef tmien mija u sbatax-il euro (€8,817) mal-bejgħ tal-garaxx numru tlettax (13) formanti parti mill-Proġett:*

   e. *L-ammont ta' sebgħa u sebgħin elf disa' mija u sebgħa u tmenin euro (€77,987) mal-bejgħ tal-appartament numru wieħed (1) fi blokka ittra "A" tal-Proġett;*

7. *Illi b'hekk in vista tas-surreferit, is-soċjeta' attriċi Juliette Tango Holdings Limited tħallset somma kumplessiva ta' miljun dsatax-il elf tmien mija sitta u ħamsin euro u tmienja u għoxrin ċenteżmu (€1,019,856.28) mis-soċjeta' Alpha Investments Limited, liema somma diga tħallset it-taxxa minnha u li qiegħda tiġi dettaljata b'mod iktar preċiż fir-rendikont ppreparat mill-*

istess Alpha Investments Limited, hawn anness u mmarkat bħala "Dok. N";

8. *Illi s-soċjeta' attriċi Juliette Tango Holdings Limited kellha tieħu total ta' self ta' seba' mija u erbatax-il elf disa' mija u għoxrin euro (€714,920) mis-soċjeta' esponenti u s-soċjeta' Alpha Investments Limited, permezz tal-Kostituzzjoni ta' Debitu u l-Kuntratt, rispettivament;*

9. *Illi b'hekk mhux talli ġew saldati id-djun rispettivi tas-soċjeta' esponenti u t' Alpha Investments Limited, iżda di piu - is-soċjeta' attriċi Juliette Tango Holdings Limited tħallset ammont li jeċċedi b'mod sostanzjali l-ammont kumplessiv li kellha titħallas mis-soċjeta' esponenti u Alpha Investments Limited, u speċifikament tlett mija u erba' t'elef, disa' mija u sitta u tletin Euro u tmienja u għoxrin ċentemżu (€304,936.28) in eċċess;*

   Illi b'hekk ma teżisti ebda raġuni valida għalfejn il-Kostituzzjoni ta' Debitu għandha tiġi esegwita, hekk kif qed jiġi mitlub mis-soċjeta' attriċi, in kwantu li l-istess dejn gie saldat fl-intier tieghu mis-soċjeta' Alpha Investments Limited, u b'hekk il-Kostituzzjoni ta' Debitu m' għandhiex tieħu effett, u s-soċjeta' esponenti rebus sic stantibus, għandha tiġi eżonerata mill-obbligi tagħha kif ikkostitwiti permezz tal-istess kuntratt ta' Kostituzzjoni ta' Debitu;

10. *Illi inoltre mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, permezz ta' ittra datata it-tlettax (13) ta' Novembru tas-sena elfejn u dsatax (2019) – u għaldaqstant biss ftit ġimgħat qabel ma ġie intavolat r-rikors odjern - liema ittra ġiet mibgħuta fuq inkarigu tas-soċjeta' rikorrenti (vide Dok O), għall-kuntrarju ta' dak li ġie dikjarat minnha u ġuramentat mid-direttur tagħha Jeremy Tsung Tat Tan, hi stqarret illi s-soċjeta' esponenti kellha tħallasha somma totali ta' mija u tlettax il-elf erba' mija u għaxar euro u tmienja u erbgħin ċenteżmu (€113,410.48) fir-rigward tal-Kostituzzjoni ta' Debitu, filwaqt li fir-rikors odjern kuntrarjament ddikkjarat illi għandha titħallas biss tmienja u tmenin elf disa' mija u sittax-il euro u sebgħa u sebgħin ċenteżmu (€88,916.77);*

    Illi d-diskrepanza bejn dawn iż-żewġ ċifri tiżvela kemm tassew l-istess soċjeta' attriċi ma żammitx rendikont sewwa tas-somom li tħallset fir-rigward tas-self mogħti minnha lil Alpha Investments Ltd., jew agħar, li qed tipprova tabbuża u tapprofitta mill-proċedimenti ġudizzjarji odjerni sabiex tiskapriċċa lis-soċjeta' esponenti u tagħmel qligħ frawdolenti;

Illi kemm is-soċjeta' attriċi kif ukoll is-soċjeta' Alpha Investmetns Limited, kemm il-darba talbu li jiġu ppreżentati audited accounts tas-soċjeta' rikorrenti sabiex tipprova u tissustanza l-ammonti li hi qiegħda titlob, iżda dawn qatt ma ġew ippreżentati. Inoltre s-soċjeta' rikorrenti l-aħħar li ppreżentat l-accounts tagħha mal-Awotirta ta' Malta għas-servizzi finanzjarji kienet fis-sena elfejn u tlettax (2013).

11.*Illi subordinatament, u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, b'hekk ma jikonkorrux l-elementi meħtieġa sabiex jiġi applikat l-Artikolu 258 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u t-talba tas-soċjeta' rikorrenti m'għandhiex tintlaqa' jew tiġi akkolta, għaliex hija infondata fil-fatt u fid-dritt.*

12.*Illi ġialadarba jiġu akkolti dawn l-osservazzjonijiet u eċċezzjonijiet, allura mbagħad l-ispejjeż kollha relatati mal-proċedura odjerna għandhom jiġu sopportati interament mis-soċjeta' attriċi;*

13.*Illi l-fatti surreferiti ser jiġu kkonfermati u elaborati fil-mument opportun fil-kors ta dawn il-proċedimenti.*

14. *Salv kull eċċezzjoni oħra permessa mil-liġi.*

Ikkunsidrat:

Illi sintetikament hawn si tratta ta' talba biex wara t-trapass taż-żmien statutorju l-Qorti ai termini tal-artikolu 258 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta tawtorizza lis-soċjeta' rikorrenti teseġwixxi l-kuntratt esebit bħala Dok SA mar-rikors promotur fl-atti tan-Nutar Dr. Bartolomeo Micallef datat 25 ta' Novembru, 2015.

Għal din it-talba is-soċjeta' intimata avvanzat difiża estensiva ta' diversi ħlasijiet li saru lir-rikorrenti ta' sommom varji li fil-fatt magħduda flimkien jmorru oltre il-kreditu mitlub u kkanoniżżat fl-att pubbliku msemmi. Esebit fil-fatt sensiela kbira ta' atti pubbliċi u dokumenti oħra relatati[1] biex tipprova turi diversi pagamenti riċevuti mis-soċjeta' rikorrenti u sodisfazzjon tal-kreditu tagħha li tiegħu qed tfittex l-eżekuzzjoni.

[1] Folio 23 sa 164.

Da parti tiegħu Jeremy Tsung Tat Tan in rappresentanza tas-soċjeta' rikorrenti preżenta affidavit fejn b'referenza għal kuntratt pubbliku imsemmi ġġuramenta lis-soċjeta' intimata kienet kkostitwit ruħha debitriċi t' ammont ċert, likwidu u dovut a favur is-soċjeta' rikorrenti ukoll li ta' dan ma effettwat ebda ħlas bil-konsegwenza lill-kapital u l-imgħaxijiet inkorsi kienu għadhom pendenti u dovuti.

Aktar tard xehed viva voce fejn ukoll in kontro-eżami qal lill-kreditu de quo kien oriġini ta' self, ikkonferema ukoll li minn bejgħ ta' diversi propjetajiet kien hemm sodisfazzjon bi tpaċija ta' sommom oħra dovuti lis-soċjeta' rikorrenti. Fil-fatt tramite dan il-kontro-eżami tax-xhud s-soċjeta' intimata ttentat turi lis-somma suġġetta għal eżekuzzjoni kienet ġiet mħallsa minn bejgħ ta' propjeta' kif indikat fl-atti pubbliċi minnha esebiti.

Għal dawn id-domandi u provi kien hemm protesta ġusta tal-avukat tar-rikorrenti in vista tal-proċedura hawn in eżami kif se jiġi espost fil-ġurisprudenza nostrali.

Ikkunsidrat:

Il-liġi hawn applikabbli tgħid;

Skont l-**Art 253(b) tal-Kap.12**, "*huma titoli esekuttivi … l-kuntratti rċevuti minn nutar pubbliku ta` Malta, jew minn uffiċjal pubbliku ieħor awtorizzat li jirċevihom, meta l-kuntratt huwa dwar dejn ċert, likwidu u li għalaq, u ma jikkonsistix f`esekuzzjoni ta` fatt.*"

Skont l-**Art 256(2) tal-Kap.12, "***l-esekuzzjoni ta` kull titolu esekuttiv ieħor* (mhux sentenza) *ma tistax issir ħlief wara jumejn għall-anqas min-notifika ta` sejħa għall-ħlas magħmula b`att ġudizzjarju.*"

Skont l-**Art 258(c) tal-Kap.12, "***wara … l-għeluq ta` ħames snin minn dak in-nhar li fih skont il-liġi it-titolu esekuttiv imsemmi fil-paragrafi (b) … tal-artikolu 253 … seta` ġie esegwit, l-esekuzzjoni tista` ssir biss wara talba magħmula b`rikors quddiem il-qorti kompetenti. Ir-rikorrent għandu wkoll jikkonferma bil-ġurament ix-xorta tad-dejn jew tat-talba li jkun qed ifittex.*"

Ġurisprudenza

Fid-deċizjoni fl-ismijiet **HSBC Bank Malta plc vs John Dalli et**[2] ingħad hekk :-
" ... l-uniku eżami li għandha tagħmel l-istess Qorti għall-akkoljiment tal-istess rikors huwa biss li tindaga u taċċerta ruħha dwar l-esistenza tal-istess titolu eżekuttiv u li l-ammont hekk kanonizżat jew parti minnu huwa dovut u dan tramite l-konferma bil-ġurament tal-istess rikorrenti. Fil-fatt xejn iżjed m' huwa rikjest skont l-istess artikolu, lanqas in-notifka lill-kontro-parti, u wisq inqas li l-istess rikors jiġi appuntat għas-smigħ."

Ingħad fid-deċiżjoni li tat il-Qorti tal-Appell fil-5 ta` Ottubru 1988 fil-kawża "**Emmanuele Falzon pro et noe vs Joseph Vella** li *"...kieku l-Qorti kellha taċċetta li l-intimati jitħallew iqajjmu eċċezzjonijiet fil-mertu, tkun qegħda tiftaħ il-bieb għall-abbuż tas-sistema ġudizzjarja fis-sens li l-intimati jkunu qegħdin jingħataw l-opportunita` li jtawwlu proċediment li ma kienx intiż mil-leġislatur biex ikun ikkontestat b`eċċezzjonijiet dwar mertu."*

Fil-kawża ***Bank of Valletta vs Sundry Limited et*** *(PA 05/10/2015) intqal hekk:*
"L-artikolu tal-liġi li abbażi tiegħu qiegħda ssir din il-proċedura, ċioe l-Artikolu 258 tal-Kap. 12, jirregola l-kwistjoni fejn il-liġi tagħti l-fakoltà lil min ikollu titolu eżekuttiv li jgħaddilu t-terminu ta' żmien li fih setgħet issir l-eżekuzzjoni tiegħu, li tali titolu jista' jiġi ravvivat permezz ta' din il-proċedura.

Illi l-liġi tqis bħala titolu eżzekuttiv, fost l-oħrajn, il-kuntratti rċevuti minn nutar pubbliku ta' Malta, jew minn uffiċjal pubbliku ieħor awtorizzat li jirċevihom, meta l-kuntratt huwa dwar dejn ċert, likwidu u li għalaq, u li ma jikkonsistix f'eżekuzzjoni ta' fatt. (Ara s-sentenza fl-ismijiet ***HSBC Malta plc vs Charmaine Saliba****, PA 27/09/2012).*

Ir-rikors li jsir abbażi tal-Artikolu 258 tal-Kap. 12 m'għandux l-iskop li jrendi t-titolu eżekuttiv eżegwibbli u għalhekk mhux applikabbli f'dan il-każ l-Artikolu 256(2) tal-Kap. 12, iżda għandu biss l-iskop li l-Qorti tirravviva t-titolu eżekuttiv biex il-kreditur ikun f'pożizzjoni li jirrendih eżegwibbli mill-ġdid u dan għax ikunu għaddew tlett snin mindu seta' jiġi eżegwit.

[2] P.A. 18 ta' April, 2002

Billi jidher li għaddew aktar minn tlett snin minn meta seta' jiġi eżegwit il-kuntratt inkwistjoni, il-kreditur kellu jiftaħ din il-proċedura li għandha biss l-iskop li tirriavviva t-titolu eżekuttiv u konsegwentement l-eżegwibbiltà tiegħu skont l-Artikolu 258(c) tal-Kap. 12.

Illi dan il-proċediment ai termini tal-Artikolu 258(c) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, ċertament li m'huwiex intiż biex issir komputazzjoni u kanonizzazzjoni mill-ġdid tal-bilanċ tal-kreditu dovut lir-rikorrenti.

Din il-proċedura sommarja ta' verifika għandha biss l-għan li tinkiseb l-awtorizzazzjoni tal-Qorti sabiex it-titolu eżekuttiv ikun jista' jerġa' jsir eżegwibbli wara li jkun għadda t-terminu ta' żmien stabbilit mil-liġi ta' tlett snin u jkun ġie verifikat li għad hemm ħlas dovut, ċioe li l-obbligazzjoni tal-ħlas għadha teżisti u li għalhekk ikun għadu jeżisti t-titolu eżekuttiv favur il-kreditur.

*Illi kif ġie spjegat fis-sentenza deċiża fit-12 ta' April 2012 fl-**ismijiet Bank of Valletta plc vs. Refco Co Ltd u Paul u Marika miżżewġin Ciantar**:*
"Irrispettivament x'inhu l-ammont li għadu dovut mill-intimati, f'dan it-tip ta' proċediment m'huwiex il-kompitu tal-Qorti li toqgħod tagħmel konteġġi u kkundanna lill-intimati jħallsu xi ammont. L-eżerċizzju li jrrid isir hu pjuttost wieħed ta' verifika li għad hemm ħlas dovut, ċioe li l-obbligazzjoni tal-ħlas għadha teżisti u li għalhekk ikun għadu jeżisti t-titolu eżekuttiv favur il-kreditur. Ovvjament l-eżekuzzjoni għandha ssir biss fuq il-bilanċ li għadu dovut mill-intimat."

Fil-provediment fl-ismijiet **Braden Mamo (K.I. 261989M) vs Dr. Alessandro Lia noe et**.[3] intqal dan:

"L-artikolu tal-liġi li abbażi tiegħu qiegħda ssir din il-proċedura, ċioè l-Artikolu 258 tal-Kap. 12 jirregola l-kwistjoni fejn il-liġi tagħti l-fakolta lil min ikollu titolu eżekuttiv li jgħaddilu t-terminu ta' żmien li fih setgħet issir l-eżekuzzjoni tiegħu, li tali titolu jista' jiġi ravvivat b'din il-proċedura.[4]

Illi l-liġi tqis bħala titolu eżekuttiv, fost l-oħrajn, il-kuntratti rċevuti minn nutar pubbliku ta' Malta, jew minn uffiċjal pubbliku ieħor awtorizzat li jirċevihom, meta l-kuntratt huwa dwar dejn ċert, likwidu u li għalaq, u li ma jikkonsistix f'eżekuzzjoni ta' fatt.[5]

---

[3] Rikors numru 1103/2014LM tad-9 ta' Gunju, 2015

[4] *Ara s-sentenza fl-ismijiet HSBC Malta plc vs Charmaine Saliba, deċiża fis-27 ta' Settembru 2012 PA mill-Imħallef J.R. Micallef.*

[5] *3 L-Art. 253(b) tal-Kap. 12.*

Biex kuntratt jew titolu bħal dak ikollu effett eżekuttiv, il-liġi trid li jintbagħat att ġudizzjarju lid-debitur b'sejħa għall-ħlas u jkunu għaddew minn tal-anqas jumejn min-notifika lid-debitur ta' dak l-att ġudizzjarju. Minn dak il-ħin 'l hemm, it-titolu jkun jista' jkun eżegwit bil-ħruġ tal-atti eżekutivi maħsuba fil-liġi bla ma jeħtieġ proċeduri oħrajn jew xi sentenza li tikkonferma li dak il-kuntratt sar eżegwibbli.

Il-kosituzzjoni tad-debitu ai termini tal-Artikolu 253 tal-Kap. 12 issir eżegwibbli skont ma' jrrid l-Artikolu 256(2) jumejn wara n-notifika ta' ittra uffiċjali lid-debituri.

Ir-rikors li jsir abbażi tal-Artikolu 258 tal-Kap. 12 m'għandux l-iskop li jrendi ttitolu eżekuttiv eżegwibbli u għalhekk mhux applikabbli f'dan il-każ l-Artikolu 256(2) tal-Kap. 12, iżda għandu biss l-iskop li l-Qorti tirravviva t-titolu eżekuttiv biex il-kreditur ikun f'pożizzjoni li jirrendih eżegwibbli mill-ġdid u dan għax ikunu għaddew tliet snin mindu seta' jiġi eżegwit.

Billi jidher li għaddew aktar minn tliet snin minn meta seta' jiġi eżegwit il-kuntratt inkwistjoni, il-kreditur kellu jiftaħ din il-proċedura li għandha biss l-iskop li tirravviva t-titolu eżekuttiv u konsegwentement l-eżegwibbilta tiegħu skont l-Artikolu 258(ċ) tal-Kap. 12.

Illi dan il-proċediment ai termini tal-ArAkolu 258(ċ) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, ċertament li m'huwiex intiż biex issir komputazzjoni u kanonizzazzjoni mill-ġdid tal-bilanċ tal-kreditu dovut lir-rikorrenti. Lanqas m'hija intiża din il-proċedura biex il-Qorti tidħol fi kwistjonijiet bħal jekk l-ammont dovut mill-intimata huwiex milqut mill-illeċitu minħabba użura, jew jekk l-ipoteka speċjali iskritta mill-intimata hijiex legalment valida jew le.

Din il-proċedura sommarja ta' verifika għandha biss l-għan li tinkiseb l-awtorizzazzjoni tal-Qorti sabiex it-titolu eżekutiv ikun jista' jerġa' jsir eżegwibbli wara li jkun għadda t-terminu ta' żmien stabbilit mil-liġi ta' tliet snin u jkun ġie verifikat li għad hemm ħlas dovut, ċioe li l-obbligazzjoni tal-ħlas għadha teżisti u li għalhekk ikun għadu jeżisti t-titolu eżekutiv favur il-kreditur."

Ikkunsidrat:

Illi mill-ġurisprudenza huwa ċar illi hawn il-Qorti mhux qed tiċċertifika kanonizazzjoni mill-ġdid tal-flejjes dovuti, inveċe f'dawn il-proċeduri r-rikorrenti qiegħed javvanza talba biex jottjeni awtorizzazzjoni biex jgħaddi biex jeseġwixxi t-titolu eżekuttiv ġia kanozzizzat u determinat f'att pubbliku. Rat il-kuntratt pubbliku fejn sar il-kostituzzjoni ta' debitu fl-atti tan-Nutar Dr. Bartholomeo Micallef. Dan id-dejn kien wieħed ċert u likwidu. Kien għadu dovut. Dan ġie ukoll ikkonfermat bil-ġurament ta' Jeremy Tsung Tat Tan. Tara li għaddew ukoll aktar minn ħames snin minn meta t-titolu eżekuttiv seta' jiġi eżegwit. Dawn mhux proċeduri intiżi biex kif tippretendi is-soċjeta' intimata jiġi eżaminat id-dovut jew le. Jiġi premess ukoll illi nonostante li jiġi rivvivat titolu biex jkun jista' jiġi eżeġewit pero d-debitur xorta għandu rimedji oħra biex jegħleb il-pretensjonijiet tal-kreditur, **pero' mhux f'dawn il-proċeduri.**

Tenut tal-premess il-Qorti qegħda tiċħad kull eċċezzjoni mressqa mill-intimata SouthCliff Developements Limited u tgħaddi biex tilqa' t-talba tar-rikorrenti Juliette Tango Holdings Limited u qiegħda ai termini ta' l-artikolu 258 tal-Kap 12 tirrendi eżegwibbli t-titolu eżekuttiv lis-soċjeta' rikorrenti għandha kontra is-soċjeta' intimata skont il-kuntratt esebit.

L-ispejjeż għandhom ikunu a karigu tas-soċjeta' intimata.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.