Fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Malta)
Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 971/2022 DC

SEG Concessions Limited

vs

Seasport Limited
illum magħrufa bħala Bluerock Leisure Limited

Illum, 10 ta' Lulju, 2024

Il- Qorti

Rat **ir-rikors ġuramemntat tas-soċjeta attriċi** ppreżentat fil-21 ta' Ottubru, 2022 permezz ta' liema ppremettiet:-

> *1. Permezz t' att pubbliku magħmul qudiem in-Nutar Dottor Roberta Bisazza nhar is-7 ta' Lulju 2021, is-soċjeta' intimata assenjat u ċediet lis-soċjeta attriċi id-drittijiet u l-obbligi li hija kellha naxxenti minn konvenju datat il-11 ta' Novembru, 2020 rigwardandti il-bejgħ tal-utile dominium temporanju tal-fond magħruf bħala Mamo Beach Club ġewwa l-Armier versu l-prezz ta' Eur1,700,000 (Dok SEG1);*
>
> *2. Fl-istess kuntratt, is-soċjeta' intimata iddikjarata illi rċeviet mingħand is-soċjeta' attriċi s-somma ta' Eur 330,000 akkont tal-prezz u soċjeta, attriċi obbligat ruħha illi tħallas il-bilanċ rimanenti ta' Euro 1,270,000 għas-saldu sal-31 t' Awwissu 2021. Is-Soċjeta' intimata irriżervat għaliha privileġġ speċjali fuq l-imsemmija proprjeta' bħala garanzija tal-ħlas;*
>
> *3. Fl -istess kuntratt ukoll, il-partijiet ittrattaw ukoll il- bejgħ ta' goodwill tan-negozju li kien ġestit mill-proprjeta' fuq riferuta u wkoll in-negozjar ta' memorandum of understanding li tirregola parking maġenb dan is-sit, u dan sabiex dan il-parking jiġi immaniġjat konġuntivament miż-żewġ partijiet. Dan*

ifisser li dan l-att pubbliku ma kienx sempliċiment dwar iċ-ċessjoni tad-drittijiet naxxenti minn konvenju iżda pjutost kien att pubbliku li jirregola relazzjoni wiesgħa ta' bejn il-partijiet;

4. Fil-5 ta' Novembru, 2022 is-soċjeta' intimata preżentat ittra uffiċjali kontra s-soċjeta' attriċi u dan skond dak li jiddisponi l-Artiklu (256) (2) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta. F' din l-ittra s-soċjeta' intimata talbet il-ħlas Eur1,270,000 flimkien mal-imgħhax dekorribli bit-8 % (dok SEG2);

5. Din l-ittra uffiċjali ġiet notifikata permezz tal-pubblikazzjoni u l-affissjoni . L-ebda notifika ma saret ma saret fl-indirizzi tal-uffiċjali tas-soċjeta' attriċi;

6. Fit-28 t' April ,2022 is-soċjeta' intimata preżentat rikors fejn talbet il-ħruġ ta' mandat ta' qbid ta' ħwejjeg immobli fuq l-utile dominium tal-proprjeta' fuq riferuta;

7. Fl-10 ta' Mejju 2022, il-Qorti ordnat il-bejgħ bl-irkant tal-proprjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri;

8. Nhar il-11 ta' Ottubru, 2022 is-soċjeta' attriċi preżentat rikors sabiex jiġi sospiż il-bejgħ bl-irkant;

9. Permezz ta' digriet tas-17 ta' Ottubru , 2022 , il-Qorti laqgħet b' mod proviżorju t-talba għas-sospensjoni tal-bejgħ bl-ikrant u dan sabiex is-soċjeta' intimata tiġi notifikata bir-rikors promotur u dan wara li rappreżentat tagħha irrifjuta n-notifika tal-istess rikors ftit jiem qabel. Sad-data tal-preżentata ta' dina l-kawża dan ir rikors għadu pendenti għad-digriet finali;

10. Is-soċjeta' esponenti hija tal-fehma li l-att pubbliku mertu ta' dawn il-proċeduri ma setgħax jiġi reż eżegwibbli bil-proċedura indikata fl-Artikolu 256 (2) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

11. Illi f'dan il-kuntest jingħad illi , ai termini tal-art .253 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta : "Huma titoli eżekuttivi : (b) il-kuntratti rċevuti minn nutar pubbliku ta' Malta jew minn uffiċjal pubbliku ieħor ieħor awtorizzat li jirċevihom, meta l-kuntratt huwa dwar dejn ċert, likwidu u li għalaq , meta l-kuntratt huwa dwar dejn ċert, likwidu u li għalaq , u ma jikkonsistix f'eżekuzzjoni ta' fatt (sottolinear tal- esponenti);

12. Hanwhekk għandu jingħad li f'kuntratt ta' din ix-xorta, kull parti għandha drittijiet u obbligi . Biex wieħed jirriklama d-dritt irrid jiġi verifikament ġudizzjarjamanet illi huwa ma kisirx l-obbligi u b'hekk iddekkada għad-drttijiet li joħorġu mill-istess kuntratt u dan skond il-prinċipju indemplentii non est inademplendum;

13. Dan ifisser illi s-soċjeta' intimata kellha ta' bilfors tintavola proċeduri ad hoc sabiex ġudizzjarjament tistabillixxi jekk d-dejn kienx verament wieħed li għalaq u jekk bħala stat ta' fatt u a bażi tal-obbligi kuntrattwali mil-partijiet tal-att pubbliku mertu ta' dawn il-proċeduri ,kienx hemm ksur tal-obbligi kuntrattwali da parti tas-soċjeta' eżekutanti , kif del resto qed tallega soċjeta' eżektutata;

14. Dan l-aċċertament ma jistax isir b'sempliċiment ittra uffiċjali . Is-soċjeta' intimata metaforikament 'ħadet il-liġi b'idejha' fis-sens illi użat proċedura li m'hix intiża għal ċirkostanzi bħal dawn pjuttost intiża għal sitwazzjonijiet li jkunu kristallizati ab initio fl- att pubbliku in kwistjoni . Ċertament mhux il-każ f'dan il-kuntratt partikolari . L-intenzjoni wara dan it-tip ta' kuntratti li fihom ukoll ċertu kumplikazzjoni ta' azzjonijiet hija li ċertament m' għandhomx jiġu maqbuża l-iskaluni tal-proċedura bil-għan illi tieħu eżekuzzjoni sommarja għal kwistjoni li suppost li trid tiġi deċiża b' kawza apposita , li fiha l-esponenti ikollu ċ-ċans iressaq id-difiża tiegħu;

15. Għalhekk biex tottjeni titolu eżekuttiv, is-soċjeta' eżekutanti kellha titlob permezz ta' kawża appożita sabiex il- Qorti tiddikjara illi fil-fatt id-dejn għalaq u titlob ulterjorment li b'riżultat ta' dan , is-soċjeta' eżekutata kellha tħallas is-soma rimanenti kollha. B' hekk biss tista' s-soċjeta' eżekutata tingħata smiegħ xieraq u l-opportunita' li tiddefendi lilha nnifisha b ' difiża bħal dik indikata aktar il-fuq tal-indemplenti non est inademplendum;

16. Għalhekk qegħedha ssir din il-kawża;

17. Is-Sur Dominic Grech għħan-nom tas-soċjeta' attriċi jiddikjara illi jaf b'dawn il-fatti personalment.

U wara li hekk ippremettiet, is-soċjeta attriċi talbet lil din il-Qorti:-

1. Tiddikjara illi l-kuntratt tas-7 ta' Lulju 2021 fl-atti tan-nutar Dr. Robert Bisazza u/ jew l-ittra Ġudizzjarja numru 4769/21 ma jagħtu u/ jew taw l-ebda titolu eżekuttiv lis-soċjeta' intimata fil-konfront tar-rikorrenti;

2. Tannulla u/ jew tirrevoka konsegwentament il-mandat ta' qbid ta' immobbli numru u l-proċeduri tas-subbasta konsegwenzjali bin -numru 24/22 , u l -atti kollha relattivi għall -istess li mod ieħor setgħu u / jew jistgħu jagħtu d-dritt lis-soċjeta' intimata tipproċedi bil-mezzi eżekuttivi fil-konfront tar-rikorrenti;

3. Tagħti dawk l-ordinijiet neċessarji jew meħtieġa lir-Reġistratur tal-Qorti, skont il-każ.

Bl-ispejjeż kontra s- soċjeta' intimata li minn issa tinsab inġunta għas-subizzjoni.

Rat **ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta' konvenuta** ppreżentata fis-17 ta' Novembru, 2022 permezz ta' liema eċċeppiet:-

It-talbiet tal-kumpanija rikorrenti huma kompletament infondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt u għandhom jiġu riġettati bl-ispejjeż kontra tagħha;

1. Illi l-azzjoni odjerna hija inammissibbli u għandha tiġi respinta u dana stante li l-azzjoni tal-kumpanija rikorrenti ma hija xejn għajr tentattiv li tiġi ottenuta s-sospensjoni tal-proċedura tas-subbasta bin-numru 24/22 proprju ftit ġranet qabel kellha ssir is-subbasta bl-isperanza li tali subbasta tiġi sospiża u l-eżekuzzjoni delungata inutilment;

2. Illi, għar-rigward tal-ewwel talba, din hija bla fundament ġuridiku in kwantu l-att riċevut u pubblikat nhar is-7 ta' Lulju 2021 min-Nutar Roberta Bisazza, li, abbażi tiegħu inħareġ il-mandat ta' qbid ta' ħwejjeġ immobli u ġiet ordnata l-eventwali subbasta, huwa titolu eżekuttiv u jissodisfa r-rekwiżiti tal-Artikolu 253(b) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Tali att pubbliku ġie reż eżegwibbli bis-saħħa tal-att ġudizzjarju li ġie intavolat fil-5 ta' Novembru 2021 kontra l-kumpanija rikorrenti ai termini tal-Artikolu 256(2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Wara s-sejħa għall-ħlas li saret permezz ta' tali att ġudizzjarju, u t-trapass ta' jumejn min-notifika lill-kumpanija rikorrenti, l-ammont dovut baqa' ma tħallasx;

4. Isegwi, għar-rigward tat-tieni talba, illi din ukoll ma treġix u għandha tiġi respinta in kwantu t-titolu eżekuttiv, reż eżegwibbli kif fuq spjegat, seta' jiġi validament eżegwit bil-ħruġ tal-atti eżekuttivi maħsuba fil-liġi, inkluż bil-ħruġ tal-mandat ta' qbid fuq immobili u l-eventwali proċeduri ta' subbasta bin-numru 24/22 u għalhekk m'hemm xejn fil-proċeduri tas-subbasta li b'xi mod jirrendi l-istess nulla;

5. Fid-dawl tas-suepost m'hemm ebda ordnijiet neċessarji jew meħtieġa x'jingħataw lir-Reġistratur tal-Qorti, u kwindi t-tielet talba għandha wkoll tiġi respinta.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-Liġi.

Rat id-digriet mogħti fit-13 ta' Jannar 2023 mill-Unur Tiegħu l-Prim Imħallef permezz ta' liema din il-kawża ġiet assenjata lil din il-Qorti kif preseduta. [1]

Semgħet il-provi tal-partijiet.

Rat l-atti proċesswali.

Ikkunsidrat

[1] Fol 55

Illi din hija sentenza dwar talba għal dikjarazzjoni li kuntratt bejn il-partijiet ma setax jikkostitwixxi titolu eżekuttiv.

IL-PROVI

Illi permezz ta' kuntratt pubbliku datat 7 ta' Lulju 2021[2] bejn il-partijiet, il-konvenuta ċediet lill-attriċi d-drittijiet tagħha fuq konvenju datat 11 ta' Novembru 2020. Dan il-konvenju kien għall-bejgħ tal-utile dominju temporanju tal-fond Mambo Beach Club fl-Armier għall-prezz ta' miljun u seba' mitt elf euro (€1,700,000) li minnu tħallset is-somma ta' erba' mija u tletin elf euro (€430,000) u l-bilanċ kellu jitħallas sal-31 ta' Awwissu 2021. F'Mejju 2012 il-Gvern ta' b'ċens temporanju għal ħamsa u għoxrin sena dan il-fond lill-koppja Zahra. Zahra daħal f'konvenju mal-konvenuta li se jbiegħlha l-utile dominju ta' dan il-fond. Il-konvenuta mbagħad ittrasferiet id-drittijiet tagħha fuq dan il-konvenjut lill-attriċi. Kollox sar bil-permess tal-Awtorita' tal-Artijiet.[3]

Illi minn eżami tal-kuntratt jidher li fih kien hemm żewġ ċessjonijiet ta' drittijiet minn żewġ konvenji, wieħed datat 28 ta' Novembru bejn Dominic Micallef u l-attriċi, u ieħor datat 11 ta' Novembru bejn il-konvenuta (Luke Gatt) u l-attriċi (Dominic Micallef). Dan tal-aħħar kien għall-bejgħ tal-utile dominju li fadal fuq Belmar Bungalow magħruf ukoll bħala Mambo Beach Club (iċ-ċens oriġinali kien mogħti fis-17 ta' Mejju 2012).

Illi fil-5 ta' Novembru 2021 il-konvenuta ppreżentat ittra uffiċjali[4] kontra l-attriċi ai termini tal-artiklu 256(2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta (Minn issa imsejjaħ "il-Kap 12"), fejn talbet il-ħlas tal-bqija tas-somma u 8% imgħax.[5] Din l-ittra kienet notifikata bil-proċedura tal-publikazzjoni u affissjoni.

Illi fit-28 t'April 2022[6] il-konvenuta talbet il-ħruġ ta' mandat ta' qbid ta' immobbli fuq l-utile dominju tal-proprjeta' u l-konsegwenti bejgħ b'subasta tiegħu.

Illi fl-10 ta' Mejju 2022 il-Qorti ordnat il-bejgħ bl-irkant[7] tal-utile dominju fuq il-fond u ordnat ir-reġistrazzjoni tad-digriet fir-Reġistru Pubbliku.[8] Fil-11 t'Ottubru

---

[2] Fol 7
[3] Fol 44
[4] Fol 11
[5] Ara kunteġġ ta' parti mill-imgħax a fol 139 u a fol 144
[6] Fol 111
[7] Fol 156
[8] Fol 157 sa fol 159

2022 l-attriċi ppreżentat rikors biex ikun sospiż il-bejgħ bl-irkant,[9] u dan ir-rikors kien milqugħ proviżorjament sakemm il-konvenuta tkun notifikata bir-rikors promutur. Iktar tard ir-rikors kien milqugħ definittivament u l-irkant kien imwaqqaf waqt li jistenna l-eżitu ta' dawn il-proċeduri.

Illi fid-dettall, il-kuntratt tas-7 ta' Lulju 2021 fih dawn il-kundizzjonijiet taċ-ċessjoni tad-dritt tal-utile dominju fuq il-fond Mambo Bar:

- Il-prezz hu ta' €1.7 miljun, li minnhom il-konvenuta ġa rċeviet mitt elf euro (€100,000) u tliet mija u tletin elf euro (€330,000)[10]. Il-kumplament, miljun mitejn u sebgħin elf euro (€1,270,000) kellhom jitħallsu sal-31 t'Awwissu 2021. Il-konvenut żamm privileġġ speċjali fuq dan l-utile dominju, liema privileġġ kien insinwat fir-Reġistru Pubbliku.
- Kien hemm brokerage fee ta' mija u ħmistax-il elf euro (€115,000) li kellu jitħallas sal-istess data. Ma jidhirx li dan l-ammont hu parti minn din il-vertenza.
- Jidher li mal-kuntratt sar il-ħlas ta' tlett elef euro (€3000) rifużjoni tal-boll tal-konvenju
- Il-konvenuta għamlet surroga ta' drittijiet favur l-attriċi.
- Mal-kuntratt sar il-ħlas ta' tletin elf euro (€30,000) deposit li l-konvenuta ħallset lis-sid
- L-attriċi ħallset ukoll iċ-ċens b'lura[11] dovut lill-Awtorita' tal-Artijiet, liema somma kienet imħallsa mill-konvenuta f'isem is-sidien
- Permezz tal-kuntratt inbiegħet il-goodwill tal-Mambo Bar, inkluż liċenzji u permessi u l-attriċi ħadet ir-responsabilta' tan-negozju
- Kienet ġa tħallset is-somma ta' mitejn elf euro (€200,000) tal-fond bħala going concern
- Mal-kuntratt l-attriċi ħallset ħamsin elf euro (€50,000) talli dam ma sar il-kuntratt
- Il-ħlas inkluda l-mobbli hem maqbula.
- F'każ li jirriżultaw xi pendenzi ta' liċenzji u kontijiet mhux imħallsa sa dakinhar, kellha tħallashom l-attriċi
- Sebat elef disa' mija tnejn u erbgħin euro (€7942) bilanċ li kien fadal minn somma ikbar għal ħlas ta' night security u konsum ta' dawl u ilma
- Il-partijiet qablu li se jagħmlu memorandum of understanding fuq parking maġeb il-fond, biex imbagħad jużawh kemm l-attriċi u kemm il-konvenuta.

---

[9] Fol 203
[10] Ara cheque a fol 105 fl-ammont ta' €300,000
[11] €148,531

Illi fl-affidavit tiegħu Dominic Micallef[12] direttur tal-kumpanija attriċi, ikkonferma li hu ffirma fuq kuntratt ta' ċessjoni li bih il-kumpanija attriċi xtrat id-drittijiet li l-konvenuta kellha f'konvenju għall-bejgħ tal-utile dominju għas-snin li fadal fuq Mambo Bar fl-Armier. Ikkonferma li fil-5 ta' Novembru 2021 kienet preżentata ittra uffiċjali kontrihom u fit-28 t'April 2022 intalab il-bejgħ bis-subasta tal-istess fond. Fl-10 ta' Mejju 2022 il-Qorti ordnat il-bejgħ bis-subasta imma fis-17 t'Ottubru 2022 il-Qorti ssospendiet is-subasta proviżorjament wara rikors tal-attriċi[13] u mbagħad permezz ta' digriet tat-22 ta' Novembru 2022 il-Qorti waqqfet l-irkant sakemm ikun magħruf l-eżitu ta' dawn il-proċeduri.[14] Qal li kif imxiet il-konvenuta mhuwiex skont il-liġi, pero' ma spjegax għaliex qed igħid hekk.

Illi fl-affidavit tiegħu Luke Gatt[15] f'isem il-konvenuta kkonferma dawn il-fatti. Ikkonferma li l-kumpanija konvenuta qabel kien jisimha Expo Events. Qal li oriġinarjament il-kuntratt ta' ċessjoni kellu jsir sas-17 ta' Mejju 2021 imma Dominic Micallef ma kienx wera kif se jsir il-ħlas. Allura donnu l-ħsieb kien li l-kuntratt ma kienx se jsir. Pero' fis-17 ta' Mejju 2021 Micallef talab li l-kuntratt isir[16] u ftehmu biex jestendu l-konvenju tal-assenjazzjoni[17] (ara l-estensjoni tal-ftehim datata 10 ta' Ġunju 2021[18]) u hu spjega kif se jħallas. Sar il-kuntratt ta' assenjazzjoni u diversi ħlasijiet u baqa' bilanċ ta' miljun mitejn u sebgħin elf euro (€1,270,000) li kellu jitħallas sal-31 t'Awwissu 2021. Qal li wara sar jaf li l-attriċi kienet għadha kemm ġiet reġistrata mar-Reġistru tal-Kumpaniji[19] u mbagħad baqgħet ma daħħlitx audited accounts[20]. Qal li hu kien ifakkar lil Micallef fil-ħlas u dan dejjem assigurah li se jħallas. F'Settembru 2021 bagħatlu messaġġi permezz tal-pjattaforma *whatsapp* fejn wera li se jħallas u assigurah minn dan. Fis-6 ta' Settembru 2021 il-konvenuta bagħtet ittra bl-avukat lil Micallef[21] imma hu ma weġibx. Micallef iktar tard bagħat email li fl-agħar ipotesi, sa t-22 t'Ottubru jsir il-ħlas[22] u reġa kkonferma dan b'email oħra datata 14 t'Ottubru 2021[23]. Qal li pero' sal-aħħar t'Ottubru 2021 il-ħlas baqa' ma sarx. Imbagħad il-konvenuta ppreżentat ittra uffiċjali kontra l-attriċi fil-5 ta' Novembru 2021 biex

[12] Fol 70
[13] Fol 260
[14] Fol 302
[15] Fol 74
[16] Ara ittra uffiċjali esebita a fol 97
[17] Datat 28 ta' Novembru 2020, iffirmat bejn Expo Events Ltd (Clint Axisa u Luke Gatt), u Dominic Micallef, a fol 82
[18] Fol 99
[19] Fol 106
[20] Fol 107
[21] Fol 108
[22] Fol 78
[23] Fol 79

tirrendi l-kuntratt eżekuttiv. F'Diċembru 2021[24] saru diversi wegħdiet oħra mill-attriċi dwar kif se jsir il-ħlas sal-aħħar ta' Jannar 2022, anke permezz ta' korrispondenza bejn l-avukati. Imma l-ħlas baqa' ma sarx. Fit-22 ta' Marzu 2022 il-konvenuta ppreżentat mandat ta' sekwestru eżekuttiv[25], li ma kienx oppost, imma flus ma kien depożitat xejn. Fit-28 t'April 2022 l-konvenuta talbet il-bejgħ b'subbasta tal-fond. F'Ġunju 2022 saru l-aċċessi fil-fond biex issir valutazzjoni.[26] Sebat ijiem qabel kellha ssir is-subasta, l-attriċi ppreżentat rikors biex twaqqaf is-subasta, mingħajr spjega ta' kif se jsir il-ħlas, għax qalet li suppost il-konvenuta għamlet kawża u mhux ipproċediet permezz ta' ittra uffiċjali biex tirrendi l-kuntratt eżekuttiv. Ix-xhud qal li sadattant l-attriċi kienet qed tgawdi mill-użu tal-istabbiliment kummerċjali in kwistjoni u dan sa minn Lulju 2021, waqt li ħallset parti żgħira mill-ammont dovut. Fl-ebda ħin tul din l-istorja kollha ma kien hemm xi ħjiel li l-attriċi kienet qed tgħid li l-ammont mhux dovut. Qal li l-goodwill kien f'parti oħra tal-kuntratt u tħallas diġa. Qal li l-konvenuta wettqet l-obbligi tagħha imma l-attriċi ma wettqithomx u baqgħet ma ħallsitx. Qal li dan id-dewmien qed joħolqilhom problemi anke għall-privileġġ li għandha l-konvenuta fuq il-fond, għax l-attriċi la ħallset iċ-ċens lill-Awtorita' tal-Artijiet u lanqas il-lawdemju. Qal li llum hi kumpanija oħra li qed topera n-negozju u b'hekk l-attriċi qed tevita li tħallas lill-konvenuta billi d-dħul min-negozju qed imur f'kumpanija oħra flok jitħallas lill-attriċi, b'periklu li l-konvenuta tibqa' ma titħallasx. Qal li l-konvenuta qed titlob il-ħlas tal-bilanċ tal-prezz u m'għandhiex iktar obbligi xi twettaq. Qal li l-attriċi ammettiet diversi drabi, anke wara l-kuntratt, li dan l-ammont għadu dovut.

KUNSIDERAZZJONIJIET

Illi kif intqal din hija sentenza dwar talba għal dikjarazzjoni li kuntratt bejn il-partijiet ma setax jikkostitwixxi titolu eżekuttiv. L-attriċi tgħid li l-kuntratt ta' Lulju 2021 ma setax ikun reż eżegwibbli taħt artiklu 256(2) tal-Kap 12, u dan skont artiklu 253. Tgħid li l-kuntratt fih drittijiet u obbligi u għad irid ikun stabbilit jekk il-kuntratt għalaqx u kienx hemm ksur t'obbligi. Allura ma setax ikun reż eżekuttiv b'dik l-ittra uffiċjali imma suppost kellha ssir kawża biex l-attriċi tiddefendi ruħha; dan skont il-prinċipju *inademplenti non est inademplendum*.

[24] Fol 109
[25] Fol 147 u kopja oħra a fol 228
[26] Fol 167

Illi l-artiklu relevanti għal din il-kwistjoni hu l-artiklu 253(b) tal-Kap 12, moqri flimkien mal-artiklu 256(2) tal-Kap 12, li a bażi tiegħu saret l-ittra uffiċjali tal-5 ta' Novembru 2021.

Illi l-artiklu 253 jipprovdi li:

> *Huma titoli esekuttivi:*
> *(a) is-sentenzi u d-digrieti tal-qrati tal-ġustizzja ta' Malta;*
>
> *(b)* ***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 ma jikkonsistix f'esekuzzjoni ta' fatt;*** *… … …*

Illi l-artiklu 256 tal-Kap 12 mbagħad jipprovdi li:

> *(1) Kull sentenza oħra definittiva illi ma jkunx fiha kondizzjonijiet sospensivi, u li tkun tikkundanna lid-debitur għal ħlas ta' somma likwida, jew biex jagħti jew jitlaq ħaġa ċerta, jew biex jesegwixxi fatt jew obbligu partikolari, hija esegwibbli wara jumejn minn dak in-nhar li tingħata.*
>
> *(2)* ***L-esekuzzjoni ta' kull titolu esekuttiv ieħor ma tistax issir ħlief wara jumejn għall-anqas min-notifika ta' sejħa għall-ħlas magħmula b'att ġudizzjarju****.*

<u>L-imġieba ts-soċjeta attriċi</u>

Illi bħala fatt, irriżulta ppruvat li m'hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet dwar l-ammont dovut. L-attriċi ma topponix għall-fatt li baqagħlha tagħti s-somma ta' €1,270,000 lill-konvenuta. Lanqas m'hemm kontestazzjoni dwar il-konvenji u kuntratti li saru u dak li kien maqbul fihom. L-unika kontestazzjoni tidher li hi l-fatt li l-attriċi rrendiet il-kuntratt eżekuttiv permezz ta' ittra uffiċjali ai termini tal-artiklu 256(2). L-attriċi tgħid li d-dejn mhux ċert likwidu u li għalaq u allura riedet issir kawża biex il-Qorti tiddetermina dan, qabel ma l-konvenuta titlob il-ħruġ tal-mandati eżekuttivi.

Illi l-Qorti tosserva li bejn meta l-konvenuta ppreżentat l-ittra uffiċjali sa meta l-attriċi talbet it-twaqqif provisorju tas-subasta, il-konvenuta ħadet diversi passi ta' natura eżekuttiva. Pero' l-attriċi qatt m'opponiet għall-ħruġ tagħhom. L-attriċi setgħet opponiet għall-ittra uffiċjali nnifisha permezz ta' rikors. Setgħet opponiet għall-mandat ta' sekwestru eżekuttiv u għall-mandat ta' qbid ta' immobbli ai

termini tal-artiklu 281 tal-Kap 12. Pero' kien biss jiem qabel kellha ssir is-subasta, li l-attriċi ħadet azzjoni kontra tali proċedura, u dan wara li d-data għas-subasta kienet ilha stabbilita madwar sitt xhur.

Illi anke issa, meta s-subasta twaqqfet, pendenti l-eżitu ta' din il-kawża, l-attriċi ma ġabet ebda prova li turi għaliex id-dejn mhux ċert, likwidu u li għalaq, għajr dak li qalet fir-rikors promutur. L-attriċi naqset ukoll li tippreżenta nota ta' sottomissjonijiet biex tissustanzja l-argumenti tagħha u lanqas għamlet sottomissjonijiet orali.

<u>Il-kuntratt tas-7 ta' Lulju 2021</u>

Illi l-Qorti fliet bir-reqqa dan il-kuntratt li hu l-qofol ta' din il-kwistjoni. Fih, issir iċ-ċessjoni tad-drittijiet li l-konvenuta kellha fuq il-konvenju tal-11 ta' Novembru 2020 rigwardanti l-utile dominju temporanju fuq Mambo Bar f'Armier. Il-kuntratt fih ukoll rendikont ta' somom li diġa tħallsu mill-attriċi lill-konvenuta, jew li tħallsu mal-kuntratt innifsu, inkluż għall-avvjament, biex hekk il-kuntratt jikkostitwixxi rċevuta għalihom. Hemm ukoll qbil li l-partijiet se jagħmlu memorandum of understanding fuq parkeġġ. Hemm imbagħad obbligu li l-attriċi tħallas lill-konvenuta s-somma ta' €1,270,000 sal-31 t'Awwissu 2021. Ma' dan l-obbligu, u anke mal-klawsoli l-oħra, m'hemm ebda kundizzjoni marbuta. Bħala tali, l-uniċi żewġ klawsoli fil-kuntratt fejn l-attriċi tintrabat li tagħmel xiħaġa huma din il-klawsola tal-ħlas tas-somma ta' €1,270,000 sal-31 t'Awwissu 2021 u dik fejn il-partijiet jaqblu li se jidħlu f'memorandum of understanding. L-attriċi ma tikkontestax il-punt li hi m'għamlitx il-ħlas li kellha tagħmel sal-31 t'Awwissu 2021.

Illi fis-sottomissjonijiet bil-miktub li l-attriċi għamlet fl-atti tas-subasta biex l-istess subasta titwaqqaf, kopja ta' liema hi esebita in atti, l-attriċi tgħid li artiklu 253(b) jitlob li d-dejn irid ikun għalaq qabel ma l-kreditur ikun jista' jmexxi għall-eżekuzzjoni tat-titolu. Jekk id-dejn ma jkunx għalaq fil-kuntratt, hi l-Qorti li trid tiddetermina jekk id-dejn għalaqx jew le, permezz ta' proċedura apposta. Għalhekk ma tistax issir il-proċedura tal-ittra uffiċjali li tirrendi kuntratt eżekuttiv.

Illi fis-sentenza **Rita Galea vs Gordon Mayo**[27] ntqal li:

> *22. Rigward dan l-ammont ta' ħamest elef, mija, erbgħa u għoxrin Euro u tnejn u sittin ċenteżmi (€5,124.62), ix-xenarju legali huwa differenti minn dak li jirrigwarda l-ammont ta' erbatax-il elf, mija, ħamsa u erbgħin Euro u sittin ċenteżmi (€14,145.60), għax din is-somma tinsab*

[27] Deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 t'Awwissu 2013

espressament indikata fil-kuntratt u l-obbligu tal-ħlas tagħha da parti tar-rikorrent joħroġ mill-att stess. Għalhekk inkwantu għal dan id-debitu, il-kuntratt tas-separazzjoni de quo jikkostitwixxi att eżekuttiv, stante li jirrigwarda dejn li hu ċert, likwidu u dovut fit-termini tal-Artikolu 253[b] fuq ċitat, u bħala tali huwa dovut wara tliet (3) snin mid-data tal-kuntratt stess kif pattwit bejn il-partijiet.

Illi mbagħad fis-sentenza **HSBC Bank Malta p.l.c. vs Small Properties Limited et** [28] il-Qorti qalet:

Il-kontestazzjoni tal-intimati hija li l-kuntratt tas-17 ta` Settembru 2007 ma jistax jitqies bħala titolu eżekuttiv għall-fini tal-Art.253(b) ta` l-Kap.12 billi d-dejn mertu tal-istess kuntratt mhuwiex ċert, likwidu u li għalaq.

Wara li qieset il-provi fl-assjem tagħhom, din il-Qorti ma tistax tikkondividi l-kontestazzjoni tal-intimati. Fil-kuntratt tas-17 ta` Settembru 2007 (DOK HSBC1), li sar b`att pubbliku, mhux biss kien stabbilit l-ammont li l-bank rikorrent kien qiegħed jislef lill-kumpannija debitriċi Small Properties Limited, li kellha lill-kumpannija l-oħra Portbart Limited bħala garanti, iżda kienu stabbiliti l-pattijiet u l-kondizzjonijiet li kellhom jirregolaw l-għoti tas-self, il-ħlas lura u l-imgħax. Favur tiegħu, il-bank rikorrent, aċċettanti l-kumpanniji debitriċi, żamm id-diskrezzjoni illi jibdel ir-rati tal-imgħax, purche` illi meta jagħmel hekk javża lid-debituri fi żmien raġonevoli qabel jimponi imgħax rivedut. Il-pattijiet u l-kondizzjonijiet huma ċari u univoċi. Fil-kawża tal-lum, l-intimati mhux qegħdin jikkontestaw il-kuntratt de quo u l-kontenut tiegħu....

Mhuwiex kontestat mill-intimati illi kienu notifikati kemm biż-żewġ ittri uffiċjali tat-18 ta` Marzu 2011 u kif ukoll biż-żewġ noti tal-25 ta` Marzu 2011. Del resto l-atti preżentati mill-bank rikorrent fil-proċediment tal-lum hekk jikkonfermaw. Eppure l-intimati ma weġbux għall-ittri uffiċjali u għan-noti nonostante illi kien indikat ben ċar lilhom illi dawk l-atti kienu qegħdin jiġu preżentati skond l-Art.256(2) tal-Kap.12 sabiex irendu eżegwibbli l-att pubbliku tas-17 ta` Settembru 2007. Kien biss fil-proċediment tal-lum illi l-intimati qalu li d-dejn ma kienx likwidu, ċert u dovut, bil-ħsieb ċar illi jġegħlu lill-bank rikorrent jagħmel kawża u jottjeni titolu esekuttiv biss wara li jikseb sentenza li tgħaddi in ġudikat.

[28] Deċiża mill-Prim Awla fl-4 ta' Ġunju 2012, mhux appellata

Speċifikament dwar din il-konsiderazzjoni tal-aħħar, din il-Qorti tgħid illi fil-każ tal-lum jirriżulta l-maqlub ta` dak pretiż mill-intimati. Infatti jirriżultaw kollha r-rekwiżiti sabiex id-dejn jitqies bħala ċert, likwidu u dovut skond l-Art.253(b) tal-Kap.12 mingħajr il-ħtieġa li ssir kawża biex jinkiseb titolu esekuttiv ieħor. Li d-dejn huwa ċert, likwidu u dovut huwa ikkonfermat mhux biss mill-kontenut tal-ittri uffiċjali u min-noti tal-bank rikorrent li kienu ppreżentati għall-fini tal-Art.256(2) tal-Kap.12 iżda kompla jkun kkonfermat mill-atti tal-kawża tal-lum, inkluż il-prospett markat DOK HSBC4, bla ma kien effettivament kontradett mill-intimati, mqar bid-deposizzjoni ta` rappreżentanti tagħhom jew ta` xhieda oħra.

Fl-isfond tal-premess, u wara li rat l-atti tal-proċediment tal-lum, din il-Qorti tgħid illi da parti tal-bank rikorrent kienu sodisfatti r-rekwiżiti kollha tal-Art.258 tal-Kap.12.

Illi wkoll fis-sentenza **Betty Cini vs Michael Verzin**[29] il-Qorti qalet:

Fl-ewwel lok, ir-rikorrenti Verzin qed jallega illi l-manteniment m'huwiex dejn "li għalaq" ai termini ta' l-Artikolu 253(b) tal-Kapitolu 12, għaliex il-kuntratt ta' separazzjoni mhux kostituzzjoni ta' debitu. Il-Qorti ma taqbilx ma' din l-interpretazzjoni, stante li l-kuntratt in kwistjoni jispeċifika manteniment li għandu jitħallas kull xahar bil-quddiem b'rata ta' ħamsa u għoxrin lira Maltin (LM25) fil-ġimgħa. M'hemmx dubbju li fil-perjodi ndikati fl-ittra uffiċċjali fuq imsemmija, ċioe erba' (4) ġimgħat u disgħa u għoxrin (29) ġimgħa kienu dovuti tlieta u tletin (33) pagament li jammontaw għas-somma ta' tmien mija u ħamsa u għoxrin lira Maltin (LM825) ekwivalenti għal elf disa' mija u wieħed u għoxrin euro u tlieta u sebgħin ċenteżmu (€1921.73). Dak l-ammont jirriżulta dovut minn kuntratt pubbliku, u kien ċert, likwidu u "għalaq". Għaldaqstant, l-intimata kellha dritt tirrendi dak il-kuntratt ta' seperazzjoni eżekuttiv ghal dak l-ammont ta' manteniment.

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Raymond Zammit vs Carmelo Bonello**[30] il-Qorti qalet:

Ir-rikorrenti debituri jallegaw ukoll li l-kuntratt tal-21 ta' Lulju, 2000, mhux titolu eżekuttiv, peress li l-kuntratt mhux "dwar dejn ċert, likwidu u li għalaq". Il-Qorti ma taqbilx ma' dan. Il-kuntratt jispeċifika ċar l-ammont ta' dejn, u l-ammont tal-kreditu (riżultanti minn self) hu ċert,

[29] Deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati fit-2 t'Ottubru 2013, Avviż 261/2013, mhux appellata
[30] Deċiża mill-Prim Awla fit-3 ta' Novembru 2005, Rik 901/2005, mhux appellata

> *likwidu u dovut, peress li skadew il-5 snin konċessi lid-debituri għall-ħlas.* ***Ma hux meħtieġ li l-kuntratt ikun wieħed ta' kostituzzjoni ta' debitu biex ikollu n-natura ta' titolu eżekuttiv; la darba s-somma tad-dejn tirriżulta ċara u ċerta, l-kuntratt igawdi minn dik il-kwalita'.*** *Il-fatt li saru xi pagamenti akkont ma jtellfux min-natura tal-kuntratt. Il-kuntratt stess jikkontempla r-rifussjoni tad-dejn b'pagamenti mensili, u dawn il-ħlasijiet ma jtellfux il-kuntratt milli jibqa' jitqies bħala titolu eżekuttiv.*[31]

Illi fil-każ odjern fil-kuntratt m'hemm ebda kundizzjoni fuq il-ħlas tas-somma msemmija; l-attriċi sempliċiment intrabtet li tħallas lill-konvenuta s-somma ta' €1,270,000 sa data partikolari. Id-data għaddiet u l-ħlas ma sarx u għalhekk, l-ammont sar dovut u għadhu dovut sallum. M'għandu jkun hemm l-ebda dubbju li dan il-kuntratt huwa *dwar dejn ċert, likwidu u li għalaq, u ma jikkonsistix f'esekuzzjoni ta' fatt*.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi fil-waqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta, **tiċħad it-talbiet kollha tal-attriċi** bl-ispejjeż kollha kontra l-istess attriċi.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR

---

[31] L-enfasi hija ta' din il-Qorti.