QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 23 ta' Gunju, 2021

Rikors Guramentat Nru: 81/2020 AF

Juliette Tango Holdings Limited
[Co. Reg. Nru. C-49462]

vs

Alpha Investments Limited
[Co. Reg. Nru. C-44302]

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Juliette Tango Holdings Limited maħluf minn Jeremy Tsung Tat Tan li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Robert Micallef tas-16 ta' Jannar, 2010, kopja ta' liema kuntratt qed tigi hawnhekk annessa u mmarkata bhala "Dok. A", il-kumpannija rikorrenti "Juliette Tango Holdings Limited" ikkoncediet b'titolu ta' self lill-kumpannija intimata "Alpha Investments Limited" is-somma ta' seba' mija u erbatax-il elf, disa' mija u ghoxrin Ewro (€714,920.00c) li kien ripagabbli skond it-termini u kundizzjonijiet deskritti fl-istess kuntratt.

Bis-sahha tal-istess att pubbliku l-kumpannija intimata "Alpha Investments Limited" ntrabtet u obbligat ruhha li trodd lura u tissalda s-somma kollha lilha mislufa mir-rikorrenti sa mhux aktar tard minn erbgha (4) snin mid-data tal-pubblikazzjoni tal-istess att.

Il-kumpannija rikorrenti rceviet s-somma ta' hames mija u sebghin elf tmien mija u tmienja u tletin Ewro u hamsa u sebghin centezmu (€570,838.75c), biex b'hekk il-kumpannija intimata hija llum il-gurnata debitrici fil-konfront tal-kumpannija rikorrenti fis-somma bilancjali ta' mija u erbgha u erbghin elf u wiehed u tmenin Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€144,081.25c), u dan oltre imghaxijiet li ddekorrew u ghadhom qed jiddekorru kif miftiehem permezz tal-kuntratt imsemmi fl-atti tan-Nutar Dr. Robert Micallef.

Bhala garanzija ghall-hlas lura tas-somma moghtija b'self il-kumpannija intimata "Alpha Investments Limited" ikkostittwiet favur il-kumpannija rikorrenti, bis-sahha tal-att pubbliku msemmi, ipoteka generali fuq il-beni kollha taghha kif ukoll ipoteka specjali li tolqot il-proprjetà immobbli venduta u akkwistata permezz tal-istess att pubbliku.

Jezistu r-rekwiziti skond il-Ligi sabiex l-odjerna talba tigi akkolta.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

Ai termini tal-Artikolu 258 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta tawtorizzaha tesegwixxi il-kuntratt in atti tan-Nutar Dr. Robert Micallef tas-16 ta' Jannar, 2010, bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra l-kumpannija intimata "Alpha Investments Limited".

Intalbet din il-Qorti sabiex tawtorizza lis-socjetà rikorrenti tesegwixxi t-titolu ezekuttiv derivanti mill-kuntratt pubbliku tas-16 ta' Jannar 2010 fl-atti tan-Nutar Dottor Robert Micallef.

Rat id-dokumenti anness.

Rat ir-risposta mahlufa ta' Raymond Agius ghan-nom u in rapprezentanza ta' Alpha Investments Limited, li tghid hekk:

L-esponenti Raymond Agius huwa d-direttur uniku u rapprezentant legali u gudizzjarju tas-socjetà intimata Alpha Investments Limited, liema socjetà hija rregistrata f'Malta bin-numru ta' registrazzjoni C-44302, u li ghandha l-indirizz ufficjali taghha gewwa 86, Triq Manwel Dimech, Sliema.

Fl-ewwel lok u preliminarjament, il-procedura odjerna hija intempestiva, u b'hekk konsegwentament, irrita u nulla, in vista tal-fatt illi l-kostituzzjoni ta' debitu fl-atti tan-Nutar Dr. Robert Micallef tas-sittax (16) ta' Jannar tas-sena elfejn u ghaxra (2010), ghadha ma gietx reza ezegwibbli ai termini tal-Artikolu 256(2) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, in kwantu ma saret ebda sejha ghall-hlas mis-socjetà esponenti permezz ta' att gudizzjarju, u ghaldaqstant l-istess kostituzzjoni ta' debitu irid jerga jigi rez ezegwibbli ai termini tal-istess Artikolu 256(2) qabel ma tintalab li jigi ravvivat u ezekutat.

Fit-tieni lok, s-socjetà esponenti topponi bil-qawwa kollha ghat-talba mressqa mis-socjetà attrici ghall-esekuzzjoni tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Robert Micallef tas-sittax (16) ta' Jannar tas-sena elfejn u ghaxra (2010) (il-"**Kuntratt")**, in vista tal-fatt illi it-talba kif dedotta fir-rikors tal-istess socjetà attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt, ghal diversi ragunijiet, li ser jigu ampjament spjegati fir-risposta odjerna, kif ukoll fil-mori tal-kawza li ser tigi pprezentata mis-socjetà esponenti kontra s-

socjetà attrici, liema kawza hija intiza ghall-kancellament tal-ipoteki u l-privilegg b'numru 2592/2010, u ghal dikjarazzjoni li d-debitu kostitwit permezz tal-Kuntratt, gie saldat fl-intier tieghu mis-socjetà esponenti (vide "Dok. A").

Ghal kull buon fini, huwa pertinenti li jigi ssottolineat illi s-self moghti lill-istess socjetà esponenti kien jirrigwarda x-xiri tal-proprjetà li tinsab fid-destinazzjoni 14 u 16 fi Triq Zafran, Marsaskala, u l-izvilupp taghha f'blokka konsistenti f'numru t'appartamenti u garaxxijiet (il-"**Progett**").

Il-Progett illum tlesta u l-maggor parti tal-appartamenti u l-garaxxijiet li jiffurmaw parti minnu, inbieghu lil terzi persuni, kif ser jigi ddettaljat 'il quddiem f'din ir-risposta.

Id-dhul kollu li ghamlet is-socjetà Alpha Investments Limited mill-Progett gie mhallas lill-kredituri taghha, inkluz lis-socjetà attrici, u fil-fatt kienet l-istess socjetà attrici li rceviet il-maggoranza tal-flus migbura mis-socjetà Alpha Investments Limited mal-bejgh tal-proprjetajiet formanti parti mill-Progett.

Kien b'dan il-mod li l-istess Alpha Investments Limited saldat id-dejn soggett ghar-rikors odjern u li gie kkristalizzatt fil-Kuntratt, fl-intier tieghu, u dana kif ser jigi spjegat iktar 'il quddiem f'din ir-risposta.

Sal-lum il-gurnata Alpha Investments Ltd. baqghet ma ghamlet ebda dhul mill-Progett surreferit, minkejja l-fatt li nbieghu l-maggor parti tal-proprjetajiet tal-Progett, u tajjeb li jigi ssottolineat illi hi jonqosha tigbor l-ispejjez maghmulha minnha f'dan ir-rigward, li ghadhom dovuta lilha.

F'dan is-sens is-saldar assolut tad-dejn kollhu, huwa precizament r-raguni ewlenija ghalfejn it-talbiet tas-socjetà attrici m'ghandhomx jigu akkolti minn din l-Onorabbli Qorti. L-ammont pretiz mis-socjetà attrici thallas fl-intier tieghu mis-socjetà esponenti – fil-fatt thallset somma mis-socjetà esponenti li teccedi b'mod sostanzjali l-valur tas-self moghti lilha mill-istess socjetà attrici, in forza tal-kuntratt surreferit, u dan kif ser jigi dettaljat hawn taht:

a. Illi permezz ta' kuntratt ta' komprovendita datat it-tnejn (2) ta' Marzu tas-sena elfejn u hdax (2011), fl-atti tan-Nutar Carmel Gafà, is-socjetà attrici Juliette Tango Holdings Limited thallset erbatax-il elf mitejn u sittin euro (€14,260) mis-socjetà esponenti, wara l-bejgh ta' garaxx formanti parti mill-Progett, liema proprjetà hija dettaljata ahjar fil-kuntratt ta' komprovendita hawn anness u mmarkat bhala "Dok B";

b. Illi permezz ta' kuntratt ta' komprovendita' datat il-hamsa (5) ta' Gunju tas-sena elfejn u tnax (2012), fl-atti tan-Nutar Carmel Gafà, is-socjetà attrici Juliette Tango Holdings Limited thallset tlieta w sebghin elf erba' mija u sebghin euro (€73,470) mis-socjetà esponenti, wara l-bejgh ta' appartament formanti parti mill-Progett, liema proprjetà hija dettaljata ahjar fil-kuntratt ta' komprovendita hawn anness u mmarkat bhala "Dok C";

c. Illi permezz ta' kuntratt ta' komprovendita datat it-tletin (30) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tnax (2012), fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, is-socjetà attrici Juliette Tango Holdings Limited thallset erbgha u tmenin elf erba' mija u sitta u tmenin euro (€84,486) mis-socjetà esponenti, wara l-bejgh ta' appartament formanti parti mill-Progett, liema proprjetà hija dettaljata ahjar fil-kuntratt ta' komprovendita hawn anness u mmarkat bhala "Dok D". Illi tant hu hekk illi fl-istess kuntratt, is-socjetà attrici tat il-kunsens taghha ghar-riduzzjoni tan-nota ipotekarja naxxenti mill-Kuntratt (vide "Dok. D");

d. Illi permezz ta' kuntratt ta' komprovendita datat id-disgha (9) t'Awwissu tas-sena elfejn u dsatax (2019), fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli, is-socjetà attrici Juliette Tango Holdings Limited thallset mitejn u elf u tmien mitt euro (€201,800) mis-socjetà esponenti, wara l-bejgh ta' appartament u garaxx formanti parti mill-Progett, liema proprjetajiet huma dettaljati ahjar fil-kuntratt ta' komprovendita hawn anness u

mmarkat bhala "Dok. E". Illi tant hu hekk illi fl-istess kuntratt, is-socjetà attrici rrinunzjat ghad-drittijiet taghha ta' Ipoteka Generali, Ipoteka Specjali u Privilegg Specjali inskritti favur taghha kontra s-socjeta esponenti, mill-Kuntratt (vide "Dok. E");

e. Illi permezz ta' kuntratt ta' komprovendita datat is-sitta u ghoxrin (26) ta' Mejju tas-sena elfejn u sittax (2016), fl-atti tan-Nutar Alicia Agius, is-socjetà attrici Juliette Tango Holdings Limited thallset wiehed u erbghin elf erba' mija sebgha u erbghin euro u hmistax-il centezmu (€41,447.15) mis-socjetà esponenti, wara l-bejgh ta' maisonette formanti parti mill-Progett, liema proprjetà hija dettaljata ahjar fil-kuntratt ta' komprovendita hawn annessa u mmarkata bhala "Dok. F". Illi tant hu hekk illi fl-istess kuntratt, is-socjetà attrici tat il-kunsens taghha ghar-riduzzjoni tan-Nota ipotekarja naxxenti mill-kuntratt (vide "Dok. F");

f. Illi permezz ta' kuntratt ta' komprovendita datat is-sitta u ghoxrin (26) ta' Lulju tas-sena elfejn u tmintax (2018), fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, is-socjetà attrici Juliette Tango Holdings Limited thallset hamsin elf erba' mija wiehed u sebghin euro u wiehed u disghin centezmu (€50,471.91) mis-socjetà esponenti, wara l-bejgh ta' maisonette formanti parti mill-Progett, liema proprjetà hija dettaljata ahjar fil-kuntratt ta' komprovendita hawn anness u mmarkat bhala "Dok. G". Illi tant hu hekk li s-socjetà attrici tat il-kunsens taghha ghar-riduzzjoni tan-nota ipotekarja u n-nota ta' privilegg naxxenti mill-kuntratt (vide "Dok. G"), kif ikkonfermat ukoll mic-cekk tal-hlas mahrug lilha, kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dok. H";

g. Illi permezz ta' kuntratt ta' komprovendita datat is-sitta u ghoxrin (26) ta' Lulju tas-sena elfejn u tmintax (2018), fl-atti tan-Nutar Justin Fenech, is-socjetà attrici Juliette Tango Holdings Limited thallset mija u tlieta u sittin elf hames mija u sebghin euro

(€163,570) mis-socjetà esponenti, wara l-bejgh ta' appartament formanti parti mill-Progett, liema proprjeta hija dettaljata ahjar fil-kuntratt ta' komprovendita hawn anness u mmarkat bhala "Dok. I". Illi l-hlas relattiv huwa mixhud mic-cekk tal-hlas mahrug lill-istess socjetà esponenti minn dik intimata, kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dok. J";

h. Illi permezz ta' kuntratt ta' komprovendita datat it-tmienja u ghoxrin (28) ta' Jannar tas-sena elfejn u dsatax (2019), fl-atti tan-Nutar Ruben Casingena, is-socjetà attrici Juliette Tango Holdings Limited thallset sittax-il elf disa' mija u tnejn u hamsin euro (€16,952) mis-socjetà esponenti, wara l-bejgh ta' garaxx formanti parti mill-Progett, liema proprjetà hija dettaljata ahjar fil-kuntratt ta' komprovendita hawn anness u mmarkat bhala "Dok. K". Illi tant hu hekk illi s-socjetà attrici tat il-kunsens taghha ghar-riduzzjoni tan-nota ipotekarja naxxenti mill-Kuntratt (vide "Dok. K");

i. Illi permezz ta' kuntratt ta' komprovendita datat il-wiehed u tletin (31) ta' Mejju tas-sena elfejn u dsatax (2019), fl-atti tan-Nutar Dorianne Arapa, is-socjetà attrici Juliette Tango Holdings Limited thallset ghaxart elef disa' mija u tnejn u hamsin euro u tnejn u erbghin centezmu (€10,952.42) mis-socjetà esponenti, wara l-bejgh ta' garaxx formanti parti mill-Progett, liema proprjetà hija dettaljata ahjar fil-kuntratt ta' komprovendita hawn anness u mmarkat bhala "Dok. L". Illi tant hu hekk illi s-socjetà attrici tat il-kunsens taghha ghar-riduzzjoni tan-nota ipotekarja naxxenti mill-kuntratt, filwaqt li rrikonoxxiet ukoll li rceviet 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-socjetà attrici Juliette Tango Holdings Limited thallset mija u sitta w hamsin elf tmien mija u disgha u sebghin euro u tmenin

centezmu (€156,879.80) mis-socjetà esponenti, wara l-bejgh ta' appartament formanti parti mill-Progett, liema proprjetà hija dettaljata ahjar fil-kuntratt ta' komprovendita hawn anness u mmarkat bhala "Dok. M". Illi s-socjetà attrici rrinunzjat ghad-drittijiet taghha tan-nota ta' privilegg naxxenti mill-kuntratt, filwaqt li rrikonoxxiet ukoll li rceviet l-istess somma fl-imsemmi kuntratt (vide "Dok. M");

Inoltre apparti l-hlasijiet dettaljati u mixhuda fil-paragrafu precedenti, s-socjetà Alpha Investments Ltd. hallset ukoll l-ammonti dettaljati hawn taht, liema hlasijiet ser jigu mixhuda izjed 'il quddiem, fil-mori tal-kawza;

k. L-ammont ta' tlieta u disghin elf mija u tnejn u hamsin euro (€93,152) mal-bejgh ta' maisonette fi blokka ittra "A" tal-Progett;

l. L-ammont ta' hmistax-il elf mija u tmenin euro (€15,180) mal-bejgh tal-garaxx numru wiehed (1) formanti parti mill-Progett;

m. L-ammont ta' ghaxart elef erba' mija u wiehed u tletin euro (€10,431) mal-bejgh tal-garaxx numru disgha (9) formanti parti mill-Progett;

n. L-ammont ta' tmint elef tmien mija u sbatax-il euro (€8,817) mal-bejgh tal-garaxx numru tlettax (13) formanti parti mill-Progett;

o. L-ammont ta' sebgha u sebghin elf disa' mija u sebgha u tmenin euro (€77,987) mal-bejgh tal-appartament numru wiehed (1) fi blokka ittra "A" tal-Progett.

B'hekk in vista tas-surreferit, is-socjetà attrici Juliette Tango Holdings Limited thallset somma kumplessiva ta' miljun dsatax-il elf tmien mija sitta u hamis euro u tmienja u ghoxrin centezmu (€1,019,856.28) mis-socjetà Alpha Investments Limited, liema somma digà thallset it-taxxa minnha u li qed tigi dettaljata b'mod iktar preciz fir-rendikont ppreparat mill-istess Alpha Investments Limited, hawn anness u mmarkat bhala "Dok. N".

Inoltre, is-socjetà intimata assenjat dejn ta' tmienja u tmenin elf, disa' mija u sittax-il euro u sebgha u sebghin centezmu (€88,916.77), li kien dovut lejha mis-socjetà kummercjali Southcliff Developments Limited (C-27802), sabiex jigi mnaqqas mid-dejn dovut minnha lejn is-socjetà attrici naxxenti mill-kuntratt. Fil-fatt it-trasferiment ta' dan id-dritt gie fformalizzat, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef, datat il-hamsa u ghoxrin (25) ta' Novembru tas-sena elfejn u hmistax (2015), kopja ta' liema qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "Dok. O".

L-imsemmi kreditu tas-socjetà Southcliff Developments Limited gie ukoll imhallas mis-socjetà Alpha Investment Limited, tramite il-pagamenti maghmulin minnha lis-socjetà attrici, kif spjegat ahjar iktar 'il fuq, f'paragrafi numru erbgha (4) u hamsa (5) ta' dan ir-rikors.

B'hekk is-socjetà attrici Juliette Tango Holdings Limited kellha tiehu total ta' seba' mija u erbatax-il elf disa' mija u ghoxrin euro (€714,920) b'mod kumplessiv minghand iz-zewg socjetajiet msemmija, u cioè mis-socjetà esponenti u s-socjetà Southcliff Developments Limited.

Ghaldaqstant, abbazi tal-fatti indikati tul din ir-risposta, u kif mixhuda mid-dokumentazzjoni hawn annessa, johrog b'mod carissimu illi d-dejn kostitwit permezz tal-kuntratt gie saldat fl-intier tieghu, u *di più*, anzi, is-socjetà attrici thallset tlett mija u erbat elef, disa' mija u sitta u tletin euro u tmienja u ghoxrin centezmu (€304,936.28) izjed mill-ammont li kellha tithallas skond l-imsemmi Kuntratt.

B'hekk ma jikkonkorrux l-elementi mehtiega sabiex jigi applikat l-Artikolu 258 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta u t-talba tas-socjetà attrici m'ghandhiex tintlaqa' jew tigi akkolta, ghaliex hija infondata fil-fatt u fid-dritt.

Inoltre, u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, permezz ta' ittra datata t-tlettax (13) ta' Novembru tas-sena elfejn u dsatax (2019) – u ghaldaqstant biss ftit gimghat qabel ma gie intavolat r-rikors odjern - liema ittra giet mibghuta fuq inkarigu tas-

socjetà attrici; ghall-kuntrarju ta' dak li gie dikjarat minnha u guramentat mid-direttur taghha Jerey Tsung Tat Tan, hi stqarret illi s-socjetà esponenti kien fadlilha thallas bilanc totali ta' sitt mitt elf elfejn mitejn, hames mija tlieta u tmenin euro u disghin centezmu (€602,583.90) mid-dejn kostitwit permezz tal-kuntratt, filwaqt li fir-rikors odjern ddikjarat illi jifdlilha tithallas biss mija u erbgha u erbghin elf u wiehed u tmenin euro u hamsa u ghoxrin centezmu (€144,081.25).

Id-diskrepanza bejn dawn iz-zewg cifri hija tant distakkata illi tizvela kemm tassew l-istess socjetà attrici ma zammitx rendikont sewwa tas-somom li thallset mis-socjetà intimata, jew aghar - li qed tipprova tabbuza u tapprofitta mill-procedimenti gudizzjarji odjerni sabiex tiskapricca lis-socjetà intimata, u taghmel qligh frawdolenti.

Kemm is-socjetà intimata, kif ukoll is-socjetà Southcliff Developments Limited kemm-il darba talbu li jigu pprezentati *audited accounts* tas-socjetà attrici sabiex tipprova u tissustanza l-ammonti li hi qieghda titlob, izda dawn qatt ma gew ipprezentati. Inoltre l-ahhar li s-socjetà attrici pprezentat l-*accounts* taghha ma' l-Awtorità ta' Malta ghas-Servizzi Finanzjarji kien fis-sena elfejn u tlettax (2013).

Gjaladarba jigu akkolti dawn l-osservazzjonijiet u eccezzjonijiet, allura mbghad l-ispejjez kollha relatati mal-procedura odjerna ghandhom jigu sopportati interament mill-attrici.

Il-fatti surreferiti ser jigu kkonfermati u elaborati fil-mument opportun fil-kors ta dan ir-rikors.

Salv kull eċċezzjoni oħra permessa mil-liġi.

Rat id-dokumenti annessi.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-partijiet.

Rat li r-rikors tħalla għall-provvediment.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat illi din hija azzjoni biex kuntratt pubbliku jiġi dikjarat esegwibbli. Is-soċjetà rikorrenti trid li tirriavviva titolu ezekuttiv minħabba li għadda ż-żmien previst mill-artikolu 258(ċ) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta meta il-kuntratt seta' jiġi esegwit. Ir-rikorrenti trid li tirrendi esegwibbli kuntratt pubbliku ta' self mogħti lill-intimata.

Skont l-artikolu 253(2) tal-Kap. 12, huma titoli esekuttivi (fost 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 ma jikkonsistix f'ezekuzzjoni ta' fatt.

Imbagħad, skont l-artikolu 256(2), biex kuntratt jew titolu bħal dak ikollu effett ezekuttiv, il-liġi trid li jintbagħat att ġudizzjarju lid-debitur b'sejħa għall-ħlas u jkunu għaddew minn tal-inqas jumejn min-notifika lid-debitur ta' dak l-att ġudizzjarju. Minn dak inhar 'l quddiem, it-titolu jkun jista' jiġi esegwit bil-ħruġ tal-atti ezekuttivi maħsuba fil-liġi bla ma jkunu meħtieġa l-ebda proċeduri oħrajn jew sentenza tal-Qorti li tikkonferma li dak it-titolu ezekuttiv sar esegwibbli.

L-artikolu 258 tal-Kap. 12 huwa maħsub biex jirregola l-ezekuzzjoni ta' titoli ezekuttivi li jkun għadda minn fuqhom żmien minn meta setgħu jkunu esegwiti. Dan huwa hekk għaliex kull titolu ezekuttiv għandu ħajja limitata u determinata sa meta tista' ssir l-ezekuzzjoni tiegħu. Wara li jgħaddi ż-żmien preskritt, tista' titħaddem il-proċedura msemmija fl-artikolu 258 (HSBC Bank Malta p.l.c. vs Charmaine Saliba, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-27 ta' Settembru 2012).

Fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawża fl-ismijiet HSBC Bank Malta p.l.c. vs John Dalli et, deċiża fit-18 ta' April 2002, ingħad:

> "*Illi minn dan jidher li l-uniku eżami li għandha tagħmel l-istess Qorti għall-akkoljiment tal-istess rikors huwa biss li tindaga u taċċerta ruħha dwar l-eżistenza tal-istess titolu eżekuttiv, u li l-ammont hekk kannonizzat jew parti minnu*

huwa dovut, u dan tramite l-konferma bil-ġurament tal-istess rikorrenti. Fil-fatt, xejn iżjed ma huwa rikjest skond l-istess artikolu, lanqas in-notifika lill-kontro-parti u wisq inqas li l-istess rikors jiġi appuntat għas-smigħ."

Fis-sentenza fl-ismijiet George Pace vs Charles Gauci, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-24 ta' Novembru 2004, ġie osservat li l-intimat f'dawk il-proċeduri:

"*...ma setax jissolleva eċċezzjonijiet fil-meritu f'kawża għall-awtorizzazzjoni ta' eżekuzzjoni ta' sentenza. Dan anke għaliex eċċezzjonijiet konsimili setgħu dejjem jiġu faċilment sollevati fil-proċeduri anteċedenti li wasslu għas-sentenza. Kif kienet irraġunat is-sentenza fl-ismijiet "**Emmanuele Falzon proprio et nomine -vs- Joseph Vella et**", Appell Civili, 5 ta' Ottubru 1988, kieku l-Qorti kellha taċċetta l-prinċipju li l-konvenut jitħalla jqajjem eċċezzjonijiet fil-meritu tkun qegħda tiftaħ il-bieb għall-abbużi fis-sens li konvenut jingħata l-opportunita` li jtawwal il-proċeduri kontrih;*

*Huwa evidenti minn din l-osservazzjoni illi f' kawża ta' din ix-xorta r-rikorrenti ma jkunx qed jitlob kanonizzazzjoni mill-ġdid tal-kreditu tiegħu iżda biss awtoriżżazzjoni biex jeżegwixxi titolu eżekuttiv ġja kanoniżżat bis-sentenza preċedenti. F'dan is-sens hi d-deċiżjoni fl-ismijiet "**John Portelli nomine -vs- Henry Azzopardi proprio et nomine**", Appell, 29 ta' Mejju 1997."*

Rilevanti wkoll hija s-sentenza fl-ismijiet Carmelo Borg vs Rosaria Vella, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-31 ta' Mejju 2000, fejn il-Qorti qalet:

"...*illi dwar it-tieni kawża ċitata, fejn allegatament qed tiġi attakkata l-validità tal-ewwel kuntratt ċitat, din ukoll ma hijiex ostakolu għal din il-proċedura, limitata fl-iskop tagħha għal dak indikat fl-Artikolu 258 tal-Kap 12 u xejn iżjed, ħlief l-aċċertament li l-att partikolari li qed tintalab l-esekuzzjoni tiegħu wara ħames (5) snin ikun wieħed mit-titoli eżekuttivi indikati fl-artikolu 253 tal-Kap 12*."

Kif ritenut ukoll fil-każ fl-ismijiet Bank of Valletta p.l.c. vs Multi Investments Limited et, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-31 ta' Mejju 2012:

"*Dak li jrid jiġi mistħarreġ u deċiż hu biss jekk jeżistix titolu eżekuttiv a bażi tal-Artikolu 253(b) tal-Kap. 12 u jekk in-natura ta' dan it-titolu għadux viġenti u li d-debitu jew parti minnu għadu dovut. Jekk ir-risposta għal dawn il-kweżiti hu fl-affermattiv, jiskatta d-dritt tar-rikorrenti li dan it-titolu jerġa jiġi reż eżekuttiv. Billi jkun skada t-terminu li fih dan it-titolu skont il-liġi seta' jiġi eżegwit kontra d-debitur, il-liġi terġa ġġedded a bażi tal-Artikolu 258 tal-Kap. 12 l-eżegwibilita tat-titolu eżekuttiv*."

Finalment, kif spjegat ukoll din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Bank of Valletta p.l.c. vs Refco Co Ltd et, tat-12 ta' April 2012:

"*Irrispettivament x'inhu l-ammont li għadu dovut mill-intimati, f'dan it-tip ta' proċediment mhuwiex il-kompitu tal-Qorti li toqgħod tagħmel konteġġi u tikkundanna lill-intimati jħallsu xi ammont. L-eżerċizzju li jrid isir hu pjuttost wieħed ta' verifika li għad hemm ħlas dovut, ċioè li l-obligazzjoni tal-ħlas għadha teżisti u li għalhekk ikun għadu jeżisti t-titolu eżekuttiv favur il-kreditur. Ovjament, l-eżekuzzjoni għandha ssir biss fuq il-bilanċ li għadu dovut mill-intimati*."

Is-soċjetà intimata tgħid li l-proċedura odjerna hija intempestiva in kwantu li l-kuntratt pubbliku in kwistjoni ma ġiex reż esegwibbli ai termini tal-artikolu 262(2) tal-Kap. 12 peress li ma saret l-ebda sejħa għall-ħlas permezz ta' att ġudizzjarju, kif irid l-imsemmi artikolu. Din il-Qorti ma taqbilx. Kif proprju qalet il-Qorti tal-Appell fil-każ riċenti ta' Joseph Gatt et vs Peter Agius et, tat-23 ta' Novembru 2020:

"*L-Artikolu 253(b) tal-Kap. 12 iqies bhala "titoli ezekuttivi", kuntratti ricevuti minn nutar pubbliku meta l-kuntratt huwa dwar dejn cert, likwidu u li ghalaq. Ghall-kaz in ezami, dan ifisser li hekk kif ghaddiet sena fuq il-kuntratt ta' Lulju, 2002 u d-debitu ma giex imhallas, l-atturi bdew igawdu minn titolu*

ezekuttiv. Dan it-titolu seta' jigi ezekwit wara jumejn min-notifika ta' sejha ghall-hlas maghmula b'att gudizzjarju (Artikolu 256(2) ibid).

Skont l-Artikolu 258 tal-istess Kap. 12, wara hames snin minn dakinhar li fih il-kuntratt seta' jigi esegwit, l-ezekuzzjoni tista' ssir biss wara talba maghmula b'rikors quddiem il-Qorti kompetenti. Dan ifisser li gheluq il-perjodu ta' hames snin, kif inhu l-kaz f'din il-kawza, l-ezekuzzjoni ma tistax issir aktar b'semplici sejha b'att gudizzjarju, izda b'kawza ad hoc fil-qorti. L-att gudizzjarju mhux mehtieg ghall-akkwist tat-titolu ezekuttiv, izda ghall-ezekuzzjoni tieghu biss. Il-kuntratti ta' holqien ta' debiti huma fihom infushom titolu ezekuttivi, u l-ezekuzzjoni taghhom tista' ssir, fi zmien hames snin, bis-sejha ghall-hlas maghmula b'att gudizzjarju, jew wara hames snin, permess ta' kawza. Iz-zewg metodi jitkomplew bl-ezekuzzjoni tat-titolu ezekuttiv, li jsir hekk malli z-zmien moghti ghall-hlas ikun ghalaq. L-att gudizzjarju mhux mehtieg biex irendi l-att bhala wiehed ezekuttiv, ghax dan tirrendih hekk il-ligi stess. Hija l-ezekwibbilità tieghu li tista' ssir b'zewg metodi skont iz-zmien li jkun ghadda minn fuq it-titolu."

Skont il-ġurisprudenza, dak li l-Qorti trid teżamina u tinvestiga sabiex tawtorizza l-esekuzzjoni ta' dan il-kuntratt pubbliku huwa biss (i) li hemm titolu ezekuttiv (ii) li għadda ż-żmien previst mil-liġi meta setgħet issir l-ezekuzzjoni tal-istess (iii) li l-ammont jew parti minnu għadu dovut u (iv) li l-intimat huwa l-istess leġittimu kontradittur dwar it-titolu ezekuttiv indikat.

Huwa stabbilit li kuntratt notarili ta' self dwar dejn likwidu, ċert u dovut, bħal dak in eżami, huwa fih innifsu titolu ezekuttiv. Skont dan il-kuntratt, id-dejn kellu jitħallas mill-intimata sas-16 ta' Jannar 2014. Isegwi għalhekk li jonqos biss li jiġi stabbilit jekk għadx hemm bilanċ x'jitħallas.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-kontendenti f'dawn il-proċeduri kienu daħlu bi sħab għall-iżvilupp ta' blokk ta' appartamenti u garaxxijiet ġewwa Marsaskala. Is-soċjetà rikorrenti kienet silfet lis-soċjetà intimata s-somma ta' €714,920 għall-akkwist tal-art

li fuqha sar dan l-iżvilupp permezz tal-kuntratt pubbliku mertu tal-każ.

Ir-rikorrenti tgħid illi l-intimata ħallset biss €570,838.75 u li fuq is-somma bilanċjali ta' €144,081.25 qed jiddekorri l-imgħax. Fil-fatt, fl-affidavit tiegħu Jeremy Tsung Tat Tan in rappreżentanza tar-rikorrenti jgħid illi hija dovuta s-somma komplessiva ta' €682,280.28.

Mill-kuntratt pubbliku *de quo* jirriżulta li fuq is-somma mislufa ma kellux jiddekorri imgħax ħlief jekk l-intimata tikser il-kundizzjonijiet tal-kuntratt, f'liema każ kellu jiddekorri l-imgħax minn dakinhar tal-ksur bl-għola rata li tippermetti l-liġi.

Għalhekk, is-somma ta' 'l fuq minn €680,000 riklamata mis-soċjetà rikorrenti, f'dan l-istadju, la hija ċerta u lanqas dovuta in kwantu li ma tirriżultax mill-att pubbliku li jikkostitwixxi t-titolu ezekuttiv li fuqu qed tibbaża t-talba tagħha r-rikorrenti u lanqas ir-rikorrenti ma ġiet kanonizzata kreditriċi tal-intimata permezz ta' xi sentenza tal-Qorti. Dan aktar u aktar meta jidher *prima facie* li r-rikorrenti qed titlob imgħax minn dak inhar tal-kuntratt. Mill-kuntratt nnifisu ma jirrizultax jekk kienx hemm ksur tal-obbligi kontrattwali hemmhekk imsemmija u allura dan bilfors li jrid jiġi determinat f'ġudizzju kontenzjuż.

Dawn il-proċeduri mhumiex intiżi sabiex issir komputazzjoni u kanonizzazzjoni mill-ġdid tal-bilanċ tal-kreditu dovut lir-rikorrenti. Madanakollu, il-fatt li t-titolu jigi ravvivat għall-esegwibilità tiegħu ma jfissirx li r-rikorrenti tista' tesiġi liema ammont trid u d-debitur dejjem għandu r-rimedji disponibbli fil-ligi li fl-istadju opportun jattakka l-ammont li talvolta jista' jesiġi l-kreditur.

L-argument prinċipali tal-intimata hu fis-sens li mhijiex debitriċi tar-rikorrenti in kwantu li d-debitu ġie saldat. Jidher li bejn l-2010 u l-2014 l-intimata ma kienitx titmexxa mid-diriġenti preżenti imma minn Dr. Marco Ciliberti. Raymond Agius, in rappreżentanza tal-intimata, jgħid illi dak iż-żmien Jeremy Tsung Tat Tan u Dr. Ciliberti kienu qed jaħdmu flimkien biex is-soċjetà intimata tibqa' inadempjenti u ma tħallasx id-dejn.

Raymond Agius ikompli billi jgħid li minn dakinhar illi huwa ħa lura t-tmexxija tas-soċjetà intimata fil-bidu tas-sena 2014 sa meta saru dawn il-proċeduri, is-soċjetà rikorrenti tħallset somma akbar mill-bilanċ li qed tirriklama.

Madanakollu, il-Qorti tqis illi l-intimata ma ġabet l-ebda prova ta' dak li qed tallega. Għalkemm ippreżentat kopji ta' sensiela ta' kuntratti ta' bejgħ ta' proprjetajiet li jagħmlu parti mill-iżvilupp ta' Marsaskala fejn deher ukoll Jeremy Tsung Tat Tan noe sabiex jagħti l-kunsens tiegħu għar-riduzzjoni tal-iskrizzjoni ipotekarja u privileġġjata iskritti fir-reġistru pubbliku kontra l-intimata sa fejn dik in-nota kienet tolqot il-proprjeta li qed tinbiegħ, fl-ebda wieħed minn dawn il-kuntratti ma ġie dikjarat illi l-flus kienu ser imorru għand is-soċjetà rikorrenti.

Il-Qorti tinnota wkoll li Raymond Agius stess jammetti li sas-sena 2014 huwa ma ngħata l-ebda rendikont dwar fejn marru l-flus li tħallset l-intimata għall-bejgħ tal-appartamenti u garaxxijiet.

Fuq kollox, fil-ftehim li ffirmaw il-partijiet fl-1 ta' Settembru 2015 bl-għan li jirrisolvu l-pendenzi ta' bejniethom u kif ukoll mal-kredituri l-oħra tal-intimata, ġie maqbul li '*Alpha Investments Limited has to-date failed in its obligation to repay unto Juliette Tango Holdings Limited the sum granted to it on loan or any part thereof*.' Fuq dan il-kuntratt deher Raymond Agius f'ismu personali u kif ukoll in rappreżentanza tas-soċjetà intimata.

Il-Qorti ser iżżid tgħid li anke li kieku kellha taċċetta t-teżi tal-intimata li l-qliegħ kollu li għamlet fuq il-kuntratti li saru wara Settembru 2015 marru għand is-soċjetà rikorrenti, skont l-imsemmi ftehim tal-1 ta' Settembru 2015, dawn il-flus ma kellhomx imorru kollha sabiex jiġi saldat id-dejn tal-intimata mar-rikorrenti imma kellu jiġi saldat id-dejn tal-kredituri l-oħra tal-intimata wkoll, b'dan illi r-rikorrenti kellha tirċievi biss 82% mill-qliegħ li jsir fuq kull kuntratt.

Għalhekk, il-Qorti qiegħda tasal għall-konklużjoni li għad hemm kreditu x'jitħallas favur is-soċjetà rikorrenti skont il-kuntratt tas-16 ta' Jannar 2010 li tiegħu qiegħda titlob l-ezekuzzjoni.

Għaldaqstant il-Qorti qiegħda tilqa' t-talba tas-soċjetà rikorrenti u tawtorizzaha tesegwixxu kontra s-soċjetà intimata t-titolu ezekuttiv li oriġina mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Robert Micallef tas-16 ta' Jannar 2010 u dan għall-bilanċ li għadu mhux imħallas mill-ammont misluf ta' €714,920.

L-ispejjeż ta' dan il-provvediment jitħallsu mis-soċjetà intimata.

IMHALLEF

DEP/REG