QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar il-Gimgha 12 ta' Lulju 2019

Numru 19

Rikors numru 1129/18 LM

Vinco Limited (C14479)

v.

i) Josephine Cilia
ii) Mary Dingli

Il-Qorti:

Rat ir-rikors promotur tas-socjetà rikorrenti Vinco Limited tad-9 ta' Novembru, 2018, li permezz tieghu nghad:

"*1. Illi l-esponenti ġiet notifikata b'Ittra Uffiċjali Numru 3875/2018 ppreżentata mill-konvenuti a tenur tal-Artikolu 253 (b) u 256 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta (vide kopja tal-ittra uffiċjali u l-kuntratt relattiv annessi u mmarkati bħala Dok. A);*

"*2. Illi permezz tal-istess Ittra Uffiċjali l-konvenuti qegħdin jikkontendu li ai termini tal-kuntratt ta' akkwist datat 13 ta' Mejju, 2017 in atti Nutar Robert Micallef l-esponenti huwa debitur versu l-konvenuti fis-somma*

ta' €157,000 u b'hekk huma pproċedew biex jirrendu tali ammont eżekuttiv billi jirrendu l-istess Ittra Uffiċjali eżegwibbli;

"*3. Illi l-esponenti permezz ta' dan l-umli Rikors a tenur tal-Artikolu 281 tal-Kap. 12 qiegħda topponi għal dan l-att eżekuttiv stante li ma jinkwadrax f'dak li tippermetti l-liġi;*

"*4. Illi l-esponenti tirrileva illi ai termini tal-klawsola 10 tal-istess kuntratt ta' akkwist datat 13 ta' Mejju 2017 in atti Nutar Robert Micallef, jirriżulta kondizzjonijiet sospensiva fejn, "Qiegħda ssir referenza għall-konvenju relattiv għal dan it-trasferiment fejn il-partijiet qablu illi dan it-trasferiment huwa suġġett għall-kundizzjoni illi s-sottoswol immedjat tal-Proprjetà huwa blat u issa l-partijiet qegħdin ivarjaw u jbiddlu l-imsemmija kondizzjoni fis-sens illi l-wiċċ il-blat ma jridx ikun aktar fond minn tmintax-il (18) filata mill-wiċċ il-livell tal-bankina preżenti" u fil-fatt irriżulta li tali huwa aktar fond minn 18-il filata;*

"*5. Illi matul ix-xogħlijiet irriżulta li l-blat kien aktar 'l isfel minn 18-il filata u għalhekk l-esponenti inkorriet f'aktar spejjeż li ma kinux ikunu neċessarji li kieku t-tħaffir wasal sa 18-il filata liema spejjeż huma elenkati fir-rapport tal-Perit Roderick Camilleri anness u mmarkat bħala Dok. B;*

"*6. Illi dan ix-xogħol u spejjeż extra inkorsi mill-esponenti kif juru r-ritratti annessi u mmarkati bħala Dok. C1 sa Dok. C6 kien jikkonsisti fi tħaffir sal-blat sabiex isiru piles tal-ħadid u jiġi infurzat il-bini billi jkollu pedamenti soda kif jista' jispjega f'aktar dettall il-Perit Roderick Camilleri inkarigat mill-proġett;*

"*7. Illi in vista ta' din il-klawsola huwa ċar u manifest li s-somma reklamata ma hijiex dejn ċert, likwidu u li għalaq kif jirrikjedi l-Artikolu 253(b) u 256 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta iżda tali ħlas jikkonsisti f'esekuzzjoni ta' fatt u ċioé li r-rekwiżit dwar 18-il filata;*

"*8. Illi kien proprju għalhekk li kien għad hemm somma bilanċjala dovuti fuq il-kuntratt ta' akkwist sabiex tali tkun tista' tikkawtela l-possibilità ta' xogħlijiet ta' tħaffir u l-ispejjeż extra f'każ li jkun hemm fond ta' aktar minn 18-il filata kif fir-realtà rriżulta;*

"*9. Illi dan il-kuntratt ma huwiex titolu eżekuttiv kif jistipula l-Artikolu 253(b) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk ma seta' qatt jintalab l-eżekuzzjoni tal-istess kuntratt.*
Għalhekk, in vista tas-suespost l-esponenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti tħassar u tirrevoka l-att eżekuttiv (Ittra Uffiċjali Nru 3875/2018) mertu ta' dan l-umli rikors u dan salv kull ordni jew provvediment li din l-istess Qorti jidhrilha aktar xieraq u opportun.

"*Bl-ispejjeż*".

Rat ir-risposta ta' Josephine Cilia u Mary Dingli pprezentata fit-30 ta' Novembru, 2018, li permezz taghha eccepew:

> "*Illi l-esponenti ġew notifikati bir-rikors odjern u permezz ta' digriet datat 15 ta' Novembru 2018 huma ġew mogħtija l-fakultà li jintavolaw risposta;*
>
> "*Illi l-esponenti jixtiequ jipprevalixxu ruħhom minn din il-fakultà u għaldaqstant qed jissottomettu dan li ġej:*
>
> "*Illi permezz ta' ittra uffiċjali bin-numru 3875/2018, fit-termini tal-artikolu 253(b) u 256 tal-Kap. 12 irrendew eżegwibbli l-kuntratt notarili datat 13 ta' Mejju, 2017;*
>
> "*Illi skont dan l-istess kuntratt ir-rikorrenti għandu jagħti lill-esponenti s-somma ta' mija u sebgħa u ħamsin elf Euro (€157,000) flimkien mal-interessi fuq l-istess bil-5% dekorribbli mill-15 ta' Mejju, 2018;*
>
> "*Illi r-rikorrenti qed jitlob li jiġi mħassar u rrevokat dan l-att eżekuttiv a tenur tal-artikolu 281 tal-Kap. 12;*
>
> "*Illi bħala raġunijiet ir-rikorrenti ressaq is-segwenti: li fil-kuntratt hawn fuq riferut u speċifikament il-klawsola numru 10 jirriżultaw kondizzjonijiet sospensivi u li matul ix-xogħol irriżulta li l-blat kien aktar 'l isfel minn 18-il filata u liema spejjeż jirriżultaw fir-rapport tal-Perit Roderick Camilleri. Fid-dawl ta' dan id-dejn ma hux wieħed ċert u likwidu iżda l-ħlas jikkostitwixxi f'eżekuzzjoni ta' fatt;*
>
> "*Illi la fattwalment u lanqas legalment dan l-argument ma jagħmel sens stante li ma hux sorrett bil-kuntratt;*
>
> "*Illi filwaqt li l-esponenti jifhmu li hemm kundizzjoni fil-kuntratt li jinstab il-blat 'il fuq minn tmintax-il filata, din il-kundizzjoni ma hi marbuta mal-ebda terminu ta' ħlas;*
>
> "*Illi minn imkien ma jirriżulta li s-somma reklamata mill-esponenti hija suġġetta għal xi tpaċija jew li għandha titnaqqas minnha xi spejjeż li r-rikorrenti għamel relatat mat-tħaffir;*
>
> "*Illi lanqas m'hu qed jiġi kkontestat li dan l-ammont reklamat mill-esponent ma hu mħallas jew dovut u għalhekk huwa ċar li dan l-ammont ta' mija u ħamsa u sebgħin elf Euro (€157,000) huwa dejn ċert u likwidu;*
>
> "*Illi jirriżulta wkoll, li s-soċjetà rikorrenti lanqas biss tirrafigura ruħha fil-kont tal-Perit Roderick Camilleri u dan peress li dan il-kont huwa maħruġ fl-isem Alshab Ahmad;*

> "*Għaldaqstant ir-rikors imressaq mis-soċjetà għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra tagħha*".

Permezz tal-provvediment taghha tal-21 ta' Jannar, 2019, il-Prim'Awla ddecidiet il-kawza billi filwaqt li laqghet l-eccezzjonijiet tal-intimati, cahdet it-talbiet tas-socjetà rikorrenti, b'dan li kkonfermat l-ittra ufficjali 3875/2018 li rrendiet il-kuntratt tat-13 ta' Mejju, 2017 ezegwibbli bhala titolu ezekuttiv bejn il-partijiet. Bl-ispejjez ta' dawn il-proceduri kontra s-socjetà rikorrenti.

Dik il-Qorti tat il-provvediment in kwistjoni, wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "**<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>**
>
> "Is-soċjetà rikorrenti tat bidu għal din il-proċedura *ai termini* tal-artikolu 281 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tattakka l-esegwibbilità tal-kuntratt notarili datat 13 ta' Mejju, 2017 reż eżegwibbli permezz tal-ittra uffiċjali ppreżentata mill-intimati *ai termini* tal-artikoli 253(b) u 256 tal-Kap. 12, li permezz tagħha l-intimati qegħdin jippretendu li għandhom titolu eżekuttiv rigward il-bilanċ tal-prezz tal-bejgħ ta' proprjetà li huma ttrasferew lis-soċjetà rikorrenti b'att pubbliku tat-13 ta' Mejju, 2017, liema bilanċ tal-prezz kellu jitħallas lill-intimati mis-soċjetà rikorrenti sal-5 ta' Mejju, 2018. Jirriżulta li dan il-bilanċ tal-prezz, li jammonta għal mija u sebgħa u ħamsin elf Euro (€157,000) baqa' ma tħallasx, u kien għalhekk li l-intimati bagħtu l-ittra uffiċjali 3875/2018 lis-soċjetà rikorrenti sabiex jiksbu titolu eżekuttiv rigward il-bilanċ li jippretendu li huwa dovut lilhom.
>
> "Fit-13 ta' Mejju, 2017 il-partijiet kienu resqu għal kuntratt ta' kompravendità, liema kuntratt kien sar quddiem in-nutar Robert Micallef, u permezz tiegħu s-soċjetà rikorrenti kienet akkwistat żewġ porzjonijiet art fabbrikabbli ġewwa Santa Venera mingħand il-konvenuti, bil-prezz globali ta' mitejn u tletin elf Euro (€230,000), li minnhom tlieta u sebgħin elf Euro (€73,000) tħallsu fuq il-kuntratt tal-akkwist, filwaqt li l-bilanċ tal-prezz kellu jitħallas mis-soċjetà rikorrenti sal-5 ta' Mejju, 2018, filwaqt li ġie stipulat li jekk dan il-bilanċ ma jitħallasx mis-soċjetà rikorrenti jibda jiddekorri mgħax ta' 5% favur l-intimati minn dakinhar. Il-ħlas ta' dan l-ammont ġie garantit ukoll bl-

iskrizzjoni ta' privileġġ speċjali fuq wieħed mill-fondi li s-soċjetà rikorrenti qiegħda tiżviluppa fuq l-art akkwistata minnha.

"Is-soċjetà rikorrenti tat bidu għal dawn il-proċeduri minħabba fi klawsola partikolari fil-kuntratt tal-akkwist li tgħid li l-wiċċ tal-blat fejn iridu jsiru l-pedamenti, m'għandux ikun fond aktar minn tmintax (18)-il filata taħt il-wiċċ tal-bankina, u tallega li kien proprju minħabba f'din il-klawsola li bejn il-partijiet ġie miftiehem li l-bilanċ tal-prezz ma jitħallasx kollu fuq il-kuntratt, u dan għaliex f'każ li jinstab li l-wiċċ tal-blat qiegħed f'fond ta' aktar minn tmintax-il filata, kif is-soċjetà rikorrenti tallega li ġara, hija kienet ser tinkorri spejjeż addizzjonali sabiex isir it-tħaffir u x-xogħol neċessarju biex ikunu jistgħu jsiru l-pedamenti, u għalhekk l-ammont dovut għax-xiri ta' din l-art ma jistax jitqies li hu wieħed ċert u likwidu stante li jrid ikun hemm tnaqqis mill-prezz tal-bejgħ sabiex tittieħed konsiderazzjoni tal-ispejjeż addizzjonali inkorsi mis-soċjetà rikorrenti.

"L-intimati min-naħa tagħhom jgħidu li dan mhux il-każ, u li l-kundizzjoni dwar il-livell li fih jinsab il-blat, bl-ebda mod mhi relatata mat-termini tal-ħlas għax-xiri ta' din l-art. Huma jeċċepixxu li s-somma pattwita bejn il-partijiet bl-ebda mod mhi soġġetta għal xi tpaċija jew għall-ispejjeż marbuta mat-tħaffir, u li għalhekk l-ammont pattwit fuq il-kuntratt ta' bejgħ, huwa ċert, likwidu u dovut.

"**<u>Provi u riżultanzi</u>**

"Flimkien mar-rikors promutur imressaq minnha, is-soċjetà rikorrenti ppreżentat kopja tal-ittra uffiċjali mibgħuta lilha mill-intimati[1], bid-data tal-1 ta' Novembru, 2018, fejn l-intimati għamlu riferiment għall-att ta' kompravendita li ġie ffirmat bejniethom fit-13 ta' Mejju, 2017, fl-atti tan-nutar Robert Micallef, u li permezz tiegħu ġiet ittrasferita art mill-poter tal-intimati lis-soċjetà rikorrenti, bil-prezz globali ta' mitejn u tletin elf Euro (€230,000), li minnhom għad irid jitħallas bilanċ ta' mija u sebgħa u ħamsin elf Euro (€157,000), liema bilanċ tal-prezz kellu jitħallas sa mhux aktar tard mill-15 ta' Mejju, 2018. Is-soċjetà rikorrenti ġiet interpellata tħallas dan l-ammont fi żmien jumejn min-notifika lilha tal-imsemmija ittra uffiċjali.

"Ġiet esebita wkoll kopja tal-kuntratt ta' kompravendità li sar bejn il-partijiet[2], u li permezz tiegħu l-intimati biegħu lis-soċjetà rikorrenti żewġ porzjonijiet diviżi ta' art fabbrikabbli, attigwi u jmissu ma' xulxin, indikati u numerati mhux uffiċjalment bin-numri tmienja (8) u disgħa (9), fi Triq il-Qalb Imqaddsa, Santa Venera, versu l-prezz globali ta' mitejn u tletin elf Euro (€230,000) minn liema somma s-soċjetà rikorrenti ħallset l-ammont ta' sebgħa u tletin elf Euro (€73,000), filwaqt li l-bilanċ tal-prezz

---

[1] *A fol.* 3 tal-proċess.
[2] *A fol.* 4 tal-proċess.

ta' mija u sebgħa u ħamsin elf Euro (€157,000) għandu jitħallas sa mhux aktar tard mill-15 ta' Mejju, 2018.[3]

"Il-klawsola numru għaxra (10) tal-kuntratt li tirreferi għal-livell tal-blat u kemm irid jinżel taħt il-livell tal-wiċċ tal-bankina l-iżviluppatur qabel jagħmel il-pedamenti, testwalment taqra hekk:

"Qegħda ssir referenza għall-konvenju relattiv għal dan it-trasferiment fejn il-partijiet qablu illi dan it-trasferiment huwa suġġett għall-kundizzjoni illi s-sottoswol immedjat tal-proprjetà huwa blat u issa l-partijiet qegħdin ivarjaw u jbiddlu l-imsemmija kundizzjoni fis-sens illi wiċċ il-blat ma jridx ikun fond aktar minn tmintax-il filata mill-wiċċ il-livell tal-bankina preżenti."

"Is-soċjetà rikorrenti ppreżenta wkoll kopja ta' kont ikkonfermat mill-perit Roderick Camilleri[4], maħruġ fuq isem Alshab Ahmad fir-rigward ta' xogħol li kellu jsir fil-livell tal-pedamenti tal-plots 8 u 9, Triq il-Qalb Imqaddsa, Santa Venera, liema xogħol sewa disgħa u sebgħin elf, sitt mija u sebgħa u disgħin Euro u tlieta u tletin ċenteżmu (€79,697.33), flimkien ma' sett ritratti li ġie spjegat li juru s-sistema ta' rinfurzar bil-ħadid li intuża fis-sit.

<u>"Konsiderazzjonijiet legali</u>

"Il-Qorti kkonsidrat il-provi ppreżentati quddiemha, fid-dawl tal-premessi u t-talbiet kontenuti fir-rikors promutur li ppreżentat is-soċjetà rikorrenti, li l-pretensjoni ewlenija tagħha hija li l-bilanċ tal-prezz għax-xiri tal-art li s-soċjetà rikorrenti akkwistat mingħand l-intimati, mhux wieħed ċert u likwidu, stante li l-bilanċ tal-prezz li jrid jitħallas minnha jiddependi fuq l-ispejjeż li hi kien ser ikollha tagħmel għax-xogħol ta' tħaffir sakemm jinstab wiċċ tal-blat li fuqu seta' jinbeda l-pedament għall-iżvilupp li s-soċjetà rikorrenti għandha l-ħsieb li twettaq fuq l-art akkwistata minnha. Is-soċjetà rikorrenti targumenta li l-kuntratt tal-akkwist kien soġġett għal kondizzjoni sospensiva li avverat ruħha, u li

---

[3] Il-klawsola speċifika dwar il-prezz taqra hekk, "Versu l-kunsiderazzjoni (prezz globali) ta' mitejn u tletin elf Euro (€230,000) u mil-liema somma l-kompratur qiegħed iħallas versu u a favur tal-venditur aċċettanti, is-somma ta' tlieta u sebgħin elf Euro (€73,000) bħala ħlas akkont tal-imsemmija kunsiderazzjoni (prezz). Il-bilanċ fis-somma ta' mija u sebgħa u ħamsin elf Euro (€157,000) għandu jitħallas mill-kumpratur lill-vendituri sa mhux aktar tard mill-ħmistax ta' Mejju, elfejn u tmintax (15.05.2018) u l-kumpratur bil-kunsens tal-vendituri qiegħed jirriserva a favur tiegħu l-jedd illi jħallas l-imsemmi bilanċ permezz ta' pagament wieħed iżda dejjem mhux aktar tard mill-15 ta' Mejju, elfejn u tmintax (15.05.2018) u dan kollu mingħajr interessi, b'dana però illi jekk il-kumpratur jibqa' moruż fil-ħlas tal-bilanċ jew parti minnu wara d-data hawn fuq imsemmija, allura fuq kwalunkwe bilanċ jibdew jiddekorru interessi bir-rata ta' ħamsa fil-mija (5%) fis-sena u dan b'effett mill-imsemmija data tal-ħmistax ta' Mejju, elfejn u tmintax (15.05.2018)."

[4] *A fol.* 11 tal-proċess.

għalhekk l-ammont dovut lill-intimati, il-vendituri tal-art, hu sospiż stante li l-fatt li kellu jsir tħaffir fil-fond sakemm instab il-wiċċ tal-blat għamel differenza fuq l-prezz pattwit bejn il-partijiet għall-akkwist ta' din il-proprjetà. Hu għalhekk, targumenta is-soċjetà rikorrenti, li l-ittra uffiċjali ppreżentata mill-intimati ma rrendietx eżegwibbli l-kuntratt tat-13 ta' Mejju, 2017.

"Il-Qorti kkonsidrat id-definizzjoni ta' 'kondizzjoni sospensiva' kif mogħtija bl-artikolu 1063 tal-Kodiċi Ċivili, liema artikolu tal-liġi jgħid:

> (1) Il-kundizzjoni sospensiva hija dik illi tagħmel l-eżistenza tal-obbligazzjoni tiddependi minn ġrajja li għad trid tiġri u li mhix żgura.
>
> (2) L-obbligazzjoni taħt kondizzjoni sospensiva ma teżistix qabel ma l-ġrajja tiġri.

"Minn dak li jirriżulta mill-kuntratt iffirmat bejn il-partijiet, ma jirriżultax li l-ħlas tal-bilanċ dovut mis-soċjetà rikorrenti hu soġġett għall-verifika ta' kemm-il filata trid titħaffer sakemm jinstab il-wiċċ tal-blat li fuqu ser jinbena l-pedament, jew li tali ħlas irid isir ladarba jiġi aċċertat li m'hemmx aktar minn tmintax-il filata fond sal-wiċċ tal-blat. Il-partijiet jirriżulta li ftiehmu dwar il-modalità tal-ħlas, partikolarment dwar l-ammont globali ta' mitejn u tletin elf Euro (€230,000), li minnhom mija u sebgħa u ħamsin elf Euro (€157,000) għadhom dovuti, u kellhom jitħallsu sal-15 ta' Mejju, 2018, indipendentement mil-livell li fih trid tinżel is-soċjetà rikorrenti sabiex tagħmel il-pedamenti. Dak li qiegħed jiġi allegat mis-soċjetà rikorrenti m'għandux min-natura tal-kondizzjoni sospensiva li titkellem dwarha l-liġi, stante li hawn mhux il-każ li l-partijiet ftiehmu li l-bejgħ jiġi pperfezzjonat biss ladarba jiġi stabbilit il-fond sal-livell tal-blat, iżda hu każ li l-bejgħ ġie pperfezzjonat, sar il-ftehim dwar il-ħlas tal-prezz dovut, is-soċjetà rikorrenti ħadet pussess tal-art u bdiet tiżviluppaha u din tinsab fil-pussess assolut tagħha, tant li kieku trid, tista' anki tibda tbiegħ fondi minn dawk li għad trid tiżviluppa minn fuq il-pjanta, filwaqt li l-intimati għadhom ma rċevewx l-ammont li huma ftehmu dwaru meta biegħu l-art, fl-istess waqt li ilhom aktar minn sena u nofs li ttrasferew din l-art lis-soċjetà rikorrenti. Li fadal hu li s-soċjetà rikorrenti tonora l-obbligu tagħha li tħallas il-bilanċ dovut minnha għall-akkwist ta' din l-art, liema bilanċ huwa ċar li huwa fis-somma ta' mija u sebgħa u ħamsin elf Euro (€157,000) flimkien mal-imgħaxijiet dovuti mid-data tal-15 ta' Mejju, 2018. L-għoli tal-ħamrija sal-livell tal-blat hu materja għalkollox indipendenti mill-ftehim li sar mill-partijiet dwar il-prezz, u s-soċjetà rikorrenti għandha rimedji legali oħra għad-dispożizzjoni tagħha f'każ li jidhrilha li għandha tipproċedi kontra l-intimati minħabba ksur ta' xi kundizzjoni fil-kuntratt. Madanakollu, lil din il-Qorti ma jirriżultalhiex li l-akkwist inkwistjoni kien marbut mal-kondizzjoni sospensiva li l-livell tal-blat ma jkunx f'fond ta' aktar minn tmintax-il filata mill-wiċċ tal-bankina. Li kieku s-soċjetà rikorrenti riedet tikkondizzjona l-akkwist tagħha, kienet tagħmel klawsola li tipprovdi għall-ħall tal-ftehim bejn il-partijiet jew għall-ħlas ta' penali f'każ li jirriżulta li l-wiċċ tal-blat qiegħed f'fond ta' aktar minn tmintax-il filata. Minn dan kollu ma sar xejn, u minkejja l-klawsola li tgħid li l-wiċċ tal-blat

> m'għandux ikun f'fond ta' aktar minn tmintax-il filata, il-partijiet m'għamlu l-ebda provvediment dwar x'għandu jiġri f'każ li jirriżulta li s-soċjetà rikorrenti kellha tħaffer aktar fil-fond, bi spejjeż addizzjonali, sabiex issib il-wiċċ tal-blat. Mill-mod kif inhu redatt il-kuntratt, huwa ċar għall-Qorti, li l-konsiderazzjoni maqbula bejn il-partijiet hi waħda ċerta u likwida, u għalhekk dak li qiegħda tippretendi s-soċjetà rikorrenti ma jsibx sostenn fit-termini użati fil-kuntratt. Kondizzjoni sospensiva f'kuntratt tirrendi l-obbligazzjoni bejn il-partijiet waħda li tiddependi fuq avvenimenti li għad iridu jseħħu, u li mhumiex żguri. Lill-Qorti ma jirriżultalhiex li t-twettiq tal-obbligazzjoni prinċipali, il-ħlas tal-prezz tal-proprjetà kien jiddependi fuq xi kondizzjoni sospensiva, kif qiegħda tippretendi s-soċjetà rikorrenti, u ma jirriżulta mill-ebda klawsola fil-kuntratt li l-ħlas tas-somma bilanċjali li jirriżulta li għadha dovuta tħalliet għall-eventwali possibilità li ma jkunx hemm il-ħtieġa ta' tħaffir f'livell ta' aktar minn tmintax-il filata, kif tallega s-soċjetà rikorrenti. Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti qegħdin jiġu miċħuda, u l-effetti tal-ittra uffiċjali 3875/2018 kienu li rrendew il-kuntratt tat-13 ta' Mejju, 2017 eżegwibbli bħala titolu eżekuttiv."

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjetà rikorrenti Vinco Limited li permezz tieghu talbet li din il-Qorti tirrevoka l-provvediment moghti mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-21 ta' Jannar, 2019, fil-kawza fl-ismijiet premessi u konsegwentement tilqa' t-talbiet taghha, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

Rat ir-risposta tal-appell ta' Josephine Cilia u Mary Dingli li permezz taghha talbu li l-appell interpost jigi michud u l-provvediment ikkonfermat, bl-ispejjez kontra s-socjetà appellanti.

Rat il-verbal tas-seduta tad-9 ta' April, 2019, fejn wara li d-difensuri tal-partijiet itrattaw l-appell, dan baqa' differit ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti kollha tal-kawza, inkluz ix-xhieda u d-dokumenti esebiti mill-partijiet.

Ikkonsidrat:

Illi l-proceduri odjerni saru a tenur tal-Artikolu 281 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta), li permezz taghhom is-socjetà appellanti qeghda tattakka att ezekuttiv, li f'dan il-kaz hija ittra ufficjali li ggib referenza 3875/2018, li saret sabiex il-kuntratt tat-13 ta' Mejju, 2017, fl-atti tan-nutar Dottor Robert Micallef, jigi rez ezegwibbli skont l-Artikoli 253 (b) u 256 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-ewwel Qorti cahdet it-talbiet tas-socjetà rikorrenti u kkonfermat li l-ittra ufficjali in kwistjoni rrendiet il-kuntratt tat-13 ta' Mejju, 2017, ezegwibbli bhala titolu ezekuttiv bejn il-partijiet.

Is-socjetà rikorrenti hassitha aggravata bl-imsemmija sentenza u b'hekk interponiet l-appell in ezami.

Jibda billi jigi osservat li b'zieda mal-provi quddiem l-ewwel Qorti, konsistenti fil-kuntratt ta' bejgh bejn il-kontendenti fil-kawza, rendikont tax-xoghlijiet mehtiega fil-pedamenti kif mahruga mill-perit Roderick

Camilleri u ritratti tax-xoghlijiet in kwistjoni, is-socjetà appellanti tressaq mar-rikors tal-appell kopja ta' ircevuta mahruga f'isem is-socjetà appellanti marbuta mal-imsemmija xoghlijiet, kif ukoll ftehim li jikkonferma li sar il-hlas relattiv ghax-xoghlijiet addizzjonali.

L-appellati oggezzjonaw ghal dawn id-dokumenti u talbu l-isfilz taghhom. Tajjeb li jigi mfakkar li, din il-materja hija regolata permezz tal-Artikolu 145 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) li jipprovdi:

> "**145.** Mar-rikors, mat-twegiba u mar-replika, ghandhom jingiebu d-dokumenti li jkunu sahhu t-talbiet tal-wiehed jew l-eccezzjonijiet tal-iehor".

Fir-rigward ta' din id-dispozizzjoni tal-ligi, din il-Qorti tirreferi ghas-sentenza taghha tal-24 ta' Gunju, 2011, fil-kawza fl-ismijiet **Josef Farrugia et v. Christopher Carabott et**, li ttrattat proprju l-imsemmi artikolu, meta nghad:

> "7. Dan l-artikolu jidher illi qieghed jaghti dritt inkondizzjonat lill-partijiet illi jipprezentaw kull dokument li jsahhah it-talbiet jew l-eccezzjonijiet, skond il-kaz, minghajr restrizzjoni. Madankollu, din il-qorti hija tal-fehma illi din id-dispozizzjoni tal-ligi ghandha tinqara u tiftehem fil-kuntest ta' dik li hija proprjament il-funzjoni ta' qorti ta' revizjoni, fis-sens illi din il-qorti ma ghandhiex, bhala regola, tqis provi illi ma ngibux quddiem qorti tal-ewwel grad ghax jekk taghmel hekk tkun qieghda ccahhad lill-partijiet mill-beneficcju tal-ezami doppju. Jinghad "bhala regola" ghax jista' jkun hemm cirkostanzi eccezzjonali fejn l-interessi tal-gustizzja jitolbu li ssir eccezzjoni ghar-regola, bhal meta d-dokumenti setghu jingiebu biss f'dan l-istadju jew ir-relevanza taghhom fegget biss fid-dawl ta' dak li jinghad fis-sentenza appellata".

Filwaqt li din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament, meta tapplika dawn il-principji ghall-kaz odjern, tqis li z-zewg dokumenti in kwistjoni jinkwadraw ruhhom proprju taht din l-eccezzjoni, in kwantu kemm il-ftehim, kif ukoll l-ircevuta huma datati 23 ta' Jannar, 2019, kwindi erbat ijiem wara li nghata l-provvediment li minnu appellat is-socjetà rikorrenti. Dan ifisser li certament ma setghux jigu esebiti qabel ma nghata d-digriet li minnu sar appell. Kwindi ma jitqiesx opportun li din il-Qorti tordna l-isfilz tal-istess dokumenti.

Minn ezami tar-rikors tal-appell tas-socjetà appellanti jirrizulta li hija telenka mill-gdid il-provi meqjusa minnha bhala rilevanti u tesponi mill-gdid il-konsiderazzjonijiet legali taghha. Ghalhekk jista' jinghad li l-appell principali jattakka l-apprezzament maghmul mill-ewwel Qorti tal-provi mressqa quddiemha u l-konkluzjoni milhuqa minnha. Ghandu jinghad mal-ewwel illi, din il-Qorti kif kellha diversi drabi f'okkazzjonijiet ohra li taghmel, bhala Qorti ta' revizjoni, ma tiddisturbax leggerment l-apprezzament tal-provi li tkun ghamlet l-ewwel Qorti jekk tara li dik il-Qorti setghet legalment u ragjonevolment tasal ghall-konkluzjoni li tkun waslet ghaliha sakemm ma tirrizultax xi raguni gravi. Din il-Qorti tintervjeni biss jekk tirradika fiha l-fehma li l-apprezzament li ghamlet l-ewwel Qorti huwa manifestament zbaljat b'mod li jekk tibqa' tregi l-konkluzjoni bazata fuqu tkun qed issir ingustizzja lejn xi parti. Izda, din il-Qorti, anke bhala qorti ta' revizjoni, xorta ghandha tezamina l-provi kollha akkwiziti, sabiex

tistabbilixxi jekk il-konkluzjoni raggjunta mill-ewwel Qorti kinitx wahda li dik il-Qorti setghet ragjonevolment tasal ghaliha mill-provi.

Trattat dan il-punt preliminari jmiss li jigi trattat il-mertu tal-appell innifsu. Il-proceduri odjerni jitrattaw kuntratt ta' xiri u bejgh li permezz tieghu s-socjetà appellanti akkwistat minghand l-intimati zewg porzjonijiet ta' art fabbrikabbli fi Triq Qalb Imqaddsa, Santa Venera, permezz ta' kuntratt datat 13 ta' Mejju 2017, fl-atti tan-Nutar Dottor Robert Micallef, fejn il-hlas dovut gie maqsum f'zewg pagamenti. Filwaqt li sar pagament ta' €73,000 mal-kuntratt, bhala hlas akkont tal-prezz, gie pattwit bejn il-komparenti fuq l-istess kuntratt, li l-bilanc ta' prezz fl-ammont ta' €157,000, kellu jithallas sa mhux aktar tard mill-15 ta' Mejju, 2018 u gie koncess privilegg specjali f'dan ir-rigward. Fil-fatt l-ewwel kondizzjoni fil-kuntratt in kwistjoni tipprovdi hekk:

> "Din il-kompra-vendita qeghda ssir bis-segwenti termini u kondizzjonijiet maqbula bejn il-partijiet ghal dan l-att:
>
> "1. Versu l-konsiderazzjoni (prezz) globali ta' **mitejn u tletin elf Euro (€230,000.00)** u mill-liema somma il-Kumpratur qieghed ihallas versu u a favur tal-Vendituri accettanti, is-somma ta' **tlieta u sebghin elf Euro (€73,000.00)** bhala hlas akkont tal-imsemmija kunsiderazzjoni (prezz). Il-bilanc fis-somma ta' **mija u sebgha u hamsin elf Euro (€157,000.00)** ghandu jithallas mill-Kumpratur lill-Vendituri sa mhux aktar tard mill-15 ta' Mejju, elfejn u tmintax (15.05.2018) u l-Kumpratur bil-kunsens tal-Vendituri qieghed jirrizerva favur tieghu l-jedd li jhallas l-imsemmi bilanc permezz ta' pagament wiehed izda dejjem mhux aktar tard mill-hmistax ta' Mejju, elfejn u tmintax (15.05.2018) u dan kollu minghajr interessi, b'dana però illi jekk il-Kumpratur ikun moruz fil-hlas tal-bilanc jew parti minnu wara d-data hawn fuq imsemmija, allura fuq kwalunkwè bilanc jibdew jiddekorru nteressi bir-rata ta' hamsa fil-mija (5%) fis-sens u dan b'effett mill-imsemmija data tal-hmistax ta' Mejju, elfejn u tmintax (15.05.2018)".

Is-socjetà appellanti ssejjes il-pretensjonijiet taghha u tikkontesta l-ammont pretiz mill-vendituri intimati fuq il-bazi li l-kuntratt in kwistjoni kien suggett ghal kondizzjoni sospensiva u cioè li l-hlas tas-somma ta' €157,000 jithallas fi stadju sussegwenti ghall-iffirmar tal-kuntratt. Tishaq li l-istess hlas ta' bilanc huwa marbut ma' kondizzjoni partikolari u cioè dak mahsub fil-klawsola numru 10 tal-kuntratt li tipprovdi:

> "10. Qeghda ssir referenza ghall-konvenju relattiv ghal dan it-trasferiment fejn il-partijiet qablu li dan it-trasferiment huwa suggett ghall-kondizzjoni illi s-sottoswol immedjat tal-Proprjetà huwa blat u issa l-partijiet qeghdin ivarjaw u jibdlu l-imsemmija kundizzjoni fis-sens illi wicc il-blat ma jridx ikun aktar fond minn tmintax-il (18) filata mill-wicc il-livell tal-bankina prezenti".

Is-socjetà appellanti targumenta li din il-kondizzjoni tinkwadra ruhha fid-definizzjoni ta' kondizzjoni sospensiva moghtija mil-ligi (Artikolu 1063 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta) peress li l-partijiet ma kenux jafu kemm huwa fond il-blat, liema fatt irrizulta biss wara li sar il-kuntratt u meta bdew ix-xoghlijiet u proprju ghalhekk tikkontendi li giet espressa dik il-kondizzjoni sospensiva. Issostni li l-ewwel kriterju tal-Artikolu 1063 jitlob li l-obbligazzjoni tiddependi mill-grajja li ghad trid issehh u di fatti l-iskavar u xoghlijiet sehhew wara l-kuntratt u dan torbtu mal-fatt li kien ghad hemm obbligazzjoni ta' hlas biex tigi ezegwita dipendenti fuq ir-rizultanzi tal-iskavar. Altrimenti tikkontendi li, ma jaghmilx sens li l-vendituri qablu li d-data tal-hlas tal-bilanc kellha ssir sena wara l-iffirmar tal-kuntratt. Issostni li t-tieni kriterju taht l-Artikolu tal-ligi in kwistjoni huwa li l-obbligazzjoni ma tezistix qabel il-grajja tigri u ghalhekk il-hlas tal-bilanc tal-prezz gie stabbilit ghad-data ta' sena wara l-kuntratt, sabiex wiehed ikun jista' jikkonstata l-livell ta' fejn jinsab il-blat.

Ladarba ma nstabx il-blat fil-livell tat-tmintax-il filata, fisser li s-socjetà appellanti kellha tidhol fi spejjez addizzjonali sabiex issahhah il-pedament qabel ma saret il-kostruzzjoni mehtiega, kif jikkonfermaw ir-rapport tal-perit, il-ftehim u l-ircevuta ta' hlas. Kwindi targumenta li fuq grad ta' bilanc ta' probabbilità, a bazi tal-provi prodotti rnexxielha tipprova li l-bilanc dovut ma jistax jitqies bhala dejn cert, likwidu u dovut, stante li l-klawsola numru 10 taghti lok ghas-sospensjoni tal-obbligazzjoni tal-hlas, f'kaz li tirrizulta l-kondizzjoni hemm stipulata. Dan issostni li jirrizulta car mill-fatt li kieku ma kienx hekk il-kaz, il-hlas ta' bejgh kien jithallas kollu fuq il-kuntratt, izda dan ma sarx minhabba l-kondizzjoni sospensiva li tirrizulta fi klawsola 10 tal-istess kuntratt.

Din il-Qorti ma taqbilx mal-argument mressaq mis-socjetà appellanti. Jigi osservat li l-prova determinanti f'dan il-kaz huwa l-kuntratt ta' xiri u bejgh bejn il-kontendenti fil-kawza. Fih jinsab in-negozju pattwit bejn il-kontendenti fil-kawza. Huwa ben accettat li "*Meta l-kliem tal-att huma cari l-interpretu ghandu joqghod ghal dan il-kliem u mhux jirrikorri ghal kongetturi*" **(Vol. XXXVI.i.191)**. Skont kif osservat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Sciberras Trigona v. Aneico** deciza fis-6 ta' Ottubru 1883 "*quando le parole dell'atto sono chiare si deve stare alla lettera dell'atto*" *…….* pero` fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens

divers minnhom lilhom moghti li jiswa imma hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti lill-kliem is-sens ordinarju tieghu, fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti, li ghandu jghodd. Jekk ghall-gudikant id-dicitura wzata ma tistax ma twassalx oggettivament ghall-sens car u univoku hu dan is-sens illi ghandu jfisser il-volonta' espressa mill-kontraenti fil-konvenzjoni taht ezami. Hu biss "*meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri li jrid jigi kkunsidrat dawk il-pattijiet li l-kontraenti riedu*" (Ara f'dan is-sens is-sentenzi ta' din il-Qorti fil-kawzi fl-ismijiet **John Zammit v. Michael Zammit Tabona et noe**, deciza fit-28 ta' Frar 1997; **Nazzareno Vella nomine v. Joseph Abela nomine**, deciza fl-14 ta' Jannar 2002 u **Josephine Spiteri et v. Spring Valley Co. Ltd.** deciza fit-18 ta' Lulju, 2017).

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, minn qari tal-kuntratt ma jirrizultax li l-bejgh innifsu jew il-hlas tal-bilanc tal-prezz kien qieghed jigi suggett ghall-kondizzjoni kif issostni s-socjetà appellanti. Il-ligi tipprovdi li l-kuntratt ta' bejgh huwa perfezzjonat hekk kif appena jkun sar il-ftehim fuq l-oggett tal-bejgh u l-prezz tieghu (Artikolu 1347 tal-Kodici Civili). F'dan il-kaz ghaddiet il-proprjetà mill-intimati ghas-socjetà appellanti, li hallset ukoll akkont tal-prezz pattwit. Mhux il-kaz li l-bejgh tal-proprjetà kienu suggetti ghall-verifiki li jsiru wara l-iskavar. Kwindi mhux il-kaz ta' kondizzjoni sospensiva, f'liema kaz jinghad "*durante la pendenza della condizione sospensiva il diritto che deriva dal negozio non è ancora nato,*

ma vi è la possibilità che essso nasca" (Torrente – Manuale di Diritto Privato (9ª Edizione (1975) p.236).

Kif gustament osservat mill-ewwel Qorti, f'dan il-kaz il-partijiet ma ftehmux li l-bejgh jigi perfezzjonat ladarba li jigi stabbilit il-fond tal-livell tal-blat, izda l-bejgh lahaq gie perfezzjonat mal-kuntratt. Fil-fatt is-socjetà appellanti la tattakka l-kuntratt innifsu u lanqas qeghda tipprova tinhall mill-kuntratt ta' bejgh *per se,* tant li kif jirrizulta mill-ftehim esebit minnha mar-rikors tal-appell, hija diga qeghda tinnegozja l-bejgh tal-appartamenti li nbnew fuq l-imsemmija proprjetà. Fil-kuntratt jinghad tassativament li l-hlas tal-bilanc tal-prezz kellu jsir sal-15 ta' Mejju, 2018, u ma hemm ebda kondizzjoni marbuta mal-imsemmi hlas tal-bilanc tal-prezz. Il-klawsola numru 10 tal-kuntratt in ezami ma taghmel ebda referenza ghall-effett li jista' jkun hemm fuq il-hlas tal-bilanc tal-prezz, f'kaz li jinstab li l-blat qieghed f'fond ta' aktar minn tmintax-il filata. Kwindi din il-klawsola tista' titqies bhala weghda espressa, li jaghmel il-bejgh in kwistjoni akkumpanjat minn garanzija, izda ma taghtix dritt lis-socjetà appellanti li tinhall mill-obbligu taghha li thallas il-bilanc ta' prezz fiz-zmien pattwit. L-intenzjoni tal-partijiet hija cara fil-kuntratt u l-hlas tal-bilanc tal-prezz huwa meqjus bhala wiehed cert, likwidu u dovut.

Kwindi ghamlet sew l-ewwel Qorti meta ma laqghetx it-talbiet tas-socjetà appellanti u ma hemm xejn irragonevoli fil-konkluzjonijiet taghha, kif ukoll ghall-istess ragunijiet din il-Qorti ma tistax tilqa' l-aggravju taghha.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, din il-Qorti tiddisponi mill-appell imressaq mis-socjetà appellanti billi tichad l-istess appell u kwindi tikkonferma fis-shih il-provvediment appellat tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-21 ta' Jannar, 2019, fil-kawza fl-ismijiet premessi - bl-ispejjez tal-appell ukoll jibqghu a karigu tas-socjetà appellanti.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
mb