QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis 29, ta' April, 2021.

Numru 6

Rikors maħluf numru 684/2009/1 JZM

***Aquilina Properties Limited* (C 7682)**
v.
***S.C. Holdings Limited* (C 24828)**

1. Dan huwa appell tal-konvenuta *S.C. Holdings Limited* minn provvediment mogħti mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Jannar 2020 li ċaħdet talba tagħha, magħmula b'rikors tal-15 ta' Ottubru 2019, għall-esekuzzjoni ta' sentenza li ordnat it-twettiq ta' wegħda ta' bejgħ-u-xiri bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt relativ. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. Is-soċjetà attriċi kienet fetħet din il-kawża kontra l-konvenuta biex titlob li din tixtri mingħandha xi proprjetajiet kif kienet intrabtet b'wegħda ta' bejgħ-u-xiri. B'sentenza tas-27 ta' Marzu 2014 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-talbiet tas-soċjetà attriċi u ordnat il-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Il-konvenuta appellat iżda b'nota tal-15 ta' Ottubru 2019 ċediet l-appell. Imbagħad, b'rikors ippreżentat dakinhar stess talbet illi l-qorti "tiffissa data, ħin u lok" għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

3. Notifikata bir-rikors l-attriċi b'nota tat-12 ta' Novembru 2019 qalet li ma għandhiex il-ħsieb li tfittex l-esekuzzjoni tas-sentenza mogħtija favur tagħha u iddikjarat espressament "għal kull effett u fini illi qiegħda tirrinunzja għall-effetti favur tagħha tas-sentenza".

4. Bil-provvediment tas-27 ta' Jannar 2020 li minnu sar dan l-appell l-ewwel qorti iddeċidiet hekk:

> »billi bin-nota li ppreżentat *Aquilina Properties Limited* fit-12 ta' Novembru 2019 qiegħda tirrinunzja mingħajr riserva jew kondizzjoni għall-effetti kollha tas-sentenza fil-kawża fl-ismijiet premessi li ngħatat fis-27 ta` Marzu 2014;
>
> »billi r-rinunzja ta' *Aquilina Properties Limited* hija espressa, ċara, inekwivoka u għalhekk m'għandux ikun hemm l-iċken dubju li għandha saħħa għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi;
>
> »billi għal din il-qorti dan ifisser li *Aquilina Properties Limited* abbandunat b'volontà preċiża tagħha kull dritt li kisbet bis-saħħa tas-sentenza fuq riferita;
>
> »billi m'għandux ikun hemm l-iċken dubju li attur, kif kienet *Aquilina Properties Limited* fil-kawża fuq riferita, għandu kull dritt jirrinunzja għall-effetti ta' sentenza wara kawża li jkun istitwixxa u li tkun għaddiet in ġudikat:
>
> »għar-raġunijiet kollha premessi, il-qorti qiegħda tiċħad it-talba ta' *S.C. Holdings Limited* skont ir-rikors tagħha tal-15 ta' Ottubru 2019.«

5. Il-konvenuta appellat b'rikors tal-14 ta' Frar 2020 li għalih l-attriċi wieġbet fil-5 ta' Marzu 2020.

6. L-ewwel aggravju tal-appell ġie mfisser hekk:

> »Illi l-ewwel onorabbli qorti naqset milli tikkunsidra illi s-soċjetà esponenti kienet issokkombiet ruħha għad-deċiżjoni tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili … tant li talbet l-esekuzzjoni mill-ġdid tagħha, qabel ma s-soċjetà *Aquilina Properties Limited* irrinunzjat għall-effetti tas-sentenza.
>
> »… … …
>
> »Illi sa dan l-istadju, minkejja li s-soċjetà *Aquilina Properties Limited* kellha kull fakultà li jew tammetti l-appell interpost mis-soċjetà esponenti, jew inkella li tindika li kien fi ħsiebha tirrinunzja għall-effetti ta' dik is-sentenza, ma kienet għamlet assolutament xejn min dan; anzi, sa dan l-istadju kien għadu qed jidher li din kien fi ħsiebha li tkompli bl-esekuzzjoni ta' din is-sentenza.
>
> »Illi minkejja dan kollu, u minkejja għalhekk li t-talba tas-soċjetà esponenti għall-infurzar ta' dik is-sentenza kienet saret qabel ir-rinunzja li kienet giet preżentata mis-soċjetà *Aquilina Properties Limited*, l-ewwel onorabbli qorti injorat dan il-fatt kompletament fil-provvediment tagħha u straħet biss fuq ir-rinunzja li kienet saret wara.
>
> »Illi tali fatt juri li l-ewwel onorabbli qorti ma kinetx korretta fid-deċiżjoni tagħha għaliex, jekk xejn, tali rinunzja ma setgħet qatt taffettwa l-obbligi li kellha l-istess soċjetà *Aquilina Properties Limited* mill-istess sentenza u li tagħhom kienet intalbet l-esekuzzjoni anteċedentement.«

7. Fil-parti dispositiva tas-sentenza l-ewwel qorti iddikjarat li "tilqa' l-ewwel talba attriċi". L-ewwel talba tal-attriċi kienet biex "tiddikjara li l-intimati huma marbuta li jixtru u jakkwistaw ... ...". Għalhekk meta laqgħet l-ewwel talba tal-attriċi l-ewwel qorti iddikjarat illi l-parti obbligata bis-sentenza hija s-soċjetà konvenuta, mhux ukoll dik attriċi. Id-debitur tal-obbligazzjoni kanonizzata bis-sentenza hija l-konvenuta u l-konvenuta biss, u hija l-attriċi, u l-attriċi biss, li, bħala kreditriċi kanonizzata, għandha l-fakoltà tikseb l-esekuzzjoni tas-sentenza. Ukoll li kieku l-attriċi ma rrinunzjatx għall-effetti tas-sentenza, xorta l-konvenuta ma setgħetx tikseb hi l-esekuzzjoni.

8. L-ewwel aggravju huwa għalhekk miċħud.

9. It-tieni aggravju jgħid hekk:

> »… … … konvenju huwa obbligazzjoni bi-laterali u għalhekk, minkejja li s-soċjetà *Aquilina Properties Limited* kienet irrinunzjat għall-effetti tas-sentenza, ladarba l-ewwel onorabbli qorti kienet sabet li “ma hemm l-ebda raġuni għaliex m’għandhiex tintlaqa’ t-talba tas-soċjetà attriċi sabiex jiġi ordnat il-bejgħ tal-beni indikati fil-konvenju bil-kondizzjonijiet hemmhekk stipulati” allura l-istess *Aquilina Properties Limited* kellha mhux biss drittijiet iżda wkoll obbligazzjonijiet naxxenti minn dak il-konvenju u s-sentenza indikata u għalhekk l-ewwel onor-abbli qorti ma setgħetx tistrieħ biss fuq ir-rinunzja li saret da parti tas-soċjetà *Aquilina Properties Limited* fl-għoti ta’ dak il-provvediment hawn impunjat.
>
> »Illi bħal ma huwa ben risaput, konvenju dwar proprjetà ma huwa xejn għajr obbligazzjoni bi-laterali bejn il-partijiet fejn il-bejjigħ iwiegħed illi jbigħ, jitrasferixxi u jassenja a favur tal-kompratur, li min-naħa tiegħu jaċċetta li jakkwista dak l-istess immobbli [li] qed jiġi mibjugħ, versu l-prezz u taħt il-pattijiet kollha ta’ dak il-konvenju.
>
> »Għalhekk, sew il-venditur u kif ukoll ix-xerrej fuq konveju huma t-tnejn li huma kredituri u debituri tal-obbligazzjonijiet bi-laterali li jkunu ntrabtu dwarhom f’dak il-konvenju. Il-venditur huwa kreditur tax-xerrej f’dak li għandu x’jaqsam mal-prezz tal-bejgħ u mal-kundizzjonijiet kollha marbuta ma’ dak il-bejgħ filwaqt li huwa ukoll debitur tax-xerrej fis-sens illi huwa obbligat illi jbigħ, jittrasferixxi u jassenja l-proprjetà in vendita u li jaċċetta l-ħlas tal-prezz pattwit; mentri min-naħa l-oħra ix-xerrej hu debitur tal-venditur fil-prezz tal-bejgħ u huwa ukoll kreditur tiegħu f’dak li għandu x‘jaqsam mal-obbligu tiegħu illi jakkwista dik il-proprjetà in vendita skond l-pattijiet u l-kundizzjonijiet ta’ dak il-konvenju.
>
> »Għalhekk il-bejjigħ ma jista’ bl-ebda mod f’dan l-istadju jirrinunzja għat-talba tiegħu, għaliex anke li kieku għall-grazzja tal-argument biss kellu jithalla jagħmel dan, f’kull każ tibqa’ tissussisti l-obbligazzjoni li hu għandu fil-konfront tax-xerrej, f’dan il-każ is-soċjetà esponenti. Ħadd ma jista’, unilaterlament, jirrinunzja għall-obbligazzjonijiet li hu għandu fil-konfront ta’ terzi, iktar u iktar meta dik l-obligazzjoni hija issa esegwibbii b’sentenza ta’ qorti li hija *res judicata*.
>
> »Illi t-titolu esekuttiv naxxenti minn dik is-sentenza jispetta wkoll lis-soċjetà esponenti għaliex il-Kap. 12 ma jgħidx illi s-sentenza hija esegwibbli biss minn parti ‘vinċenti’ – Il-kodiċi jgħid biss illi sentenza hija titolu esekuttiv u li hija esegwibbli mill-kreditur tal-obbligazzjoni u tinkludi għalhekk f’dan il-każ lis-soċjetà esponenti.«

10. Tassew illi konvenju – jekk ikun wegħda ta’ bejgħ-u-xiri bħal ma kien fil-każ tallum u mhux wegħda ta’ bejgħ biss jew wegħda ta’ xiri biss – joħloq rabta fuq iż-żewġ partijiet. Iżda hemm differenza bejn l-obblig-azzjoni taħt il-konvenju, li tista’ tkun taż-żewġ partijiet, u l-obblig-azzjoni kanonizzata b’sentenza, li tagħti l-fakoltà ta’ esekuzzjoni lill-

kreditur kanonizzat biss. Hija biss il-parti li tmexxi kif trid il-liġi għat-twettiq tal-obbligazzjoni li tkun tista', jekk tikseb sentenza favur tagħha, tikseb it-twettiq tal-wegħda billi tfittex l-esekuzzjoni tas-sentenza. Naturalment, ladarba l-obbligazzjoni hija waħda bilaterali, il-parti rebbieħa ma tistax, jekk tagħżel li tesegwixxi s-sentenza, ma twettaqx ukoll l-obbligazzjoni tagħha taħt l-istess wegħda, iżda l-għażla jekk tmexxix għall-esekuzzjoni tas-sentenza tibqa' biss tal-kreditur kanonizzat, *i.e.* tal-parti rebbieħa, u mhux ukoll tad-debitur, *i.e*. il-parti telliefa. Jekk il-konvenuta riedet li hi wkoll ikollha l-fakoltà li tikseb it-twettiq tal-wegħda kien messha mxiet kif igħid u jrid l-art. 1357 tal-Kodiċi Ċivili sakemm tikseb sentenza favuriha, iżda ma tistax tinqeda b'sentenza fejn hija biss il-parti telliefa.

11. Dan it-tieni aggravju wkoll, għalhekk, huwa ħażin u huwa miċħud.

12. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell u tikkonferma l-provvedi-ment appellat. L-ispejjeż ta' dan l-episodju tħallashom is-soċjetà konvenuta appellanti. U billi hija tal-fehma illi dan l-appell kien wieħed fieragħ, il-qorti wara li rat l-art. 223(4) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili tikkundanna lill-appellanti tħallas dawn l-ispejjeż għal darbtejn.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr