



**QORTI TA' L-APPELL**

**S.T.O. PRIM IMHALLEF  
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF  
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

**ONOR. IMHALLEF  
NOEL CUSCHIERI**

Seduta ta' l-4 ta' Lulju, 2013

Appell Civili Numru. 164/2013

**Fenoco Limited**

**v.**

**Pronto Developers Limited**

Dan hu provvediment moghti fuq rikors prezentat mis-socjeta` attrici Fenoco Limited fil-25 ta' Mejju 2013, in segwitu ghar-rikors ta' ritrattazzjoni prezentat mill-istess socjeta` fis-27 ta' Frar 2013, wara sentenza fl-ismijiet premessi moghtija minn din il-Qorti fit-30 ta' Novembru 2013.

Permezz tar-rikors odjern, is-socjeta` attrici qed titob li, b'applikazzjoni tal-Artikolu 823 tal-Kap. 12, din il-Qorti twaqqaf l-ezekuzzjoni tas-sentenza fuq indikata, u wkoll tezenta milli taghti garanzija fit-termini tal-paragrafu [b] tas-sub-inciz 2 tal-artikolu precitat.

Fir-rigward tal-garanzija, is-socjeta` attrici tispjega li hi mhijjex il-parti sokkombenti fis-sentenza li taghha qed tintalab ir-ritrattazzjoni, stante li x-xoghlijiet ordnati fis-sentenza ghandhom jigu ezekwiti mis-socjeta` konvenuta u mhux minnha, u ghalhekk, tghid li *“m’hemmx il-htiega li tigi moghtija ebda garanzija f’dan ir-rigward u kwindi l-Art. 823[2][a] m’ghandhux jigi applikat ....”*.

Fir-rigward tat-talba ghat-twaqqif tal-ezekuzzjoni tas-sentenza, l-attrici tghid li bl-ezekuzzjoni *“il-pregudizzju rekat lis-socjeta` esponenti [attrici] ikun akbar milli t-twaqqif tas-sentenza ikollu ghas-socjeta` konvenuta ....”*. Hi taghti s-segwententi ragunijiet:

[a] Illi l-parti sokkombenti fil-kawza hija s-socjeta` konvenuta li f’kaz li s-sentenza tigi ezekwita tkun kostretta li twettaq ix-xoghlijiet skont ma jinsab deciz fl-istess sentenza, u dan taht is-sorveljanza tal-Perit Alan Saliba li skont is-sentenza ghandu jara li x-xoghlijiet reparatorji jsiru *“kemm jista’ jkun”* skont il-kuntratt. Fic-cirkostanzi, ghalhekk, ikun *“bil-wisq aktar ghaqli”* li l-ezekuzzjoni tas-sentenza tigi sospiza sakemm jigi determinat b’mod finali liema huma dawk ix-xoghlijiet li jridu jsiru mis-socjeta` konvenuta. Dan jista’ jsir biss wara li tigi deciza r-ritrattazzjoni ntavolata.

Ghalhekk huwa fl-interess tas-socjeta` konvenuta li ma tigix imgieghla taghmel xoghol doppju fil-kaz li t-talba ghar-ritrattazzjoni tintlaqa’.

[b] Illi sal-lum ix-xoghlijiet ordnati fis-sentenza, u li kellhom isiru mis-socjeta` konvenuta fi zmien tliet xhur mid-data tas-sentenza, ghadhom ma sarux. *“Ghaldaqstant dan hu ndikattiv tal-fatt li huwa fl-ahjar interess tal-partijiet imma wkoll tal-gustizzja li l-ezekuzzjoni tas-sentenza tigi sospiza pendent i-ezitu tar-ritrattazzjoni.”*

[c] Illi rrizulta differenzi sostanzjali bejn dak li gie determinat mill-periti perizjuri u dak verbalizzat mill-imsemmi Perit Alan Saliba waqt l-access li sar ricientement fuq il-post. Ghalhekk, *“ikun utili”* li l-inkarigu tal-perit jigi minnufih sospiz pendent l-ezitu tar-ritrattazzjoni, *“u dan sabiex kwalunkwe rizzultanza f’dan ir-rigward ma tkunx tista’ tigi uzata minn parti jew minn ohra matul il-proceduri tar-ritrattazzjoni.”*

Is-socjeta` konvenuta, min-naha taghha, qed toggezzjona ghat-talba tas-socjeta` attrici, u taghti dawn ir-ragunijiet:

[1] Illi, kuntrarjament ghal dak allegat mis-socjeta` attrici, ix-xoghlijiet ordnati fis-sentenza *“waslu fi stadju avvanzat”* u fil-fatt fil-5 Gunju 2013 il-perit inkarigat mill-Qorti biex jissorvelja x-xoghlijiet ghamel access fil-prezenza tal-partijiet.

[2] Illi hija tikkontesta l-allegazzjoni tas-socjeta` attrici li l-ezekuzzjoni tas-sentenza tirreka pregudizzju akbar lis-socjeta` attrici milli t-twaqqif taghha jkollha fuq is-socjeta` konvenuta, u dan stante li, filwaqt li s-socjeta` attrici ma qed issofri ebda danni s-socjeta` konvenuta *“ilha tinkorri interessi fuq debiti bankarji li kienu koncessi lilha sabiex tizviluppa l-proprjeta` taghha, li hija soprastanti ghal dik tal-intimata [recte: attrici], sa mis-sena 2007 meta bdew il-proceduri fl-ismijiet premissi, kienet prekulza milli tkompli tesegwixxi zvilupp fil-proprjeta` taghha sabiex tkun tista tlestiha u tbieghha fuq is-suq miftuh, kellha konvenji illi skadew u intilef il-bejgh ... .. fost ohrajn.”*

[3] Illi l-Perit Alan Saliba diga` ha l-kejliet waqt l-access li sar fuq is-sit, u wara, ta struzzjonijiet dwar xoghlijiet rimedjali fil-prezenza tal-partijiet fil-prezenza tal-avukati taghom.

Il-Qorti tosserva li s-socjeta` attrici qed tibbaza t-talba taghha fuq id-dispost tal-Artikolu 823 li fil-parti rilevanti tieghu jaqra hekk:

“823. [2] B'dak kollu li hemm fid-disposizzjonijiet tas-subartikolu (1), il-qorti li quddiemha tintalab ritrattazzjoni tista', ad istanza, b'rikors kemm quddiem il-Qorti tal-Appell kemm quddiem il-qorti tal-ewwel grad, tal-parti li tagħmel dik it-talba, tordna t-twaqqif ta'esekuzzjoni tas-sentenza jekk -

“(a) flimkien mat-talba tagħha dik il-parti tagħti garanzija tajba għall-esekuzzjoni tas-sentenza, jekk ma tiġix imħassra, magħduda dik il-garanzija kif imsemmija fl-artikolu 266(10); u

“(b) jiġi muri għas-sodisfazzjon tal-qorti illi l-esekuzzjoni tas-sentenza aktarx tikkaguna preġudizzju akbar lil dik il-parti milli t-twaqqif tal-esekuzzjoni tkun tikkaguna lill-parti kuntrarja.

Ghalhekk sabiex is-socjeta` attrici tirnexxi fit-talba tagħha, għat-twaqqif tal-ezekuzzjoni tas-sentenza *de quo*, jehtieg li jikkonkorru zewg rekviziti: [1] li tinghata il-garanzija kontemplata fil-paragrafu [a] u li l-ezekuzzjoni tas-sentenza “*x'aktarx*” tikkaguna preġudizzju akbar għas-socjeta` attrici milli t-twaqqif tagħha tikkaguna lill-parti l-oħra.

Fil-mertu l-Qorti tosserva li, għalkemm fir-rikors tagħha s-socjeta` attrici tallega li l-ezekuzzjoni tas-sentenza ser tirreka lilha preġudizzju akbar milli t-twaqqif tal-ezekuzzjoni ser ikollu għas-socjeta` konventua, hija naqset milli tindika x'preġudizzju ser issofri bl-ezekuzzjoni, izda tillimita ruhha billi tghid li dan it-twaqqif jkun “*bil-wisq ghaqli*” u li jkun “*utili*” u “*fl-interest tal-istess socjeta` konvenuta*” tenut kont tal-fatt li, kif allegat minnha, ix-xoghlijiet għadhom ma bdewx.

Min-naha l-oħra, is-socjeta` konvenuta spjegat li d-dewmien fl-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet ordnati qed jikkawzalha preġudizzju konsistenti fi hlas ta' imghaxijiet għas-self bankarju sa mis-sena 2007, kif ukoll telf ta' qliegh minn bejgh tal-proprjeta` li għandha tigi kostruwita minnha fuq il-garaxxijiet inkwistjoni.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi tenut kont tal-fatt li s-socjeta` attrici ma urietx li ser issofri pregudizzju bl-ezekuzzjoni tas-sentenza, filwaqt li jirrizulta car li t-twaqqif tal-ezekuzzjoni ser ikun ta' pregudizzju ghas-socjeta` konvenuta, it-talba tas-socjeta` attrici mhijiex gustifikata la fil-fatt, u lanqas fid-dritt stante li jonqos wiehed mill-estremi ghall-applikazzjoni tal-artikolu fuq citat. Ghalhekk ser tigi michuda.

Ghaldaqstant tichad it-talba, bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` attrici.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----