QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 30 ta' Settembru 2016

Numru 1
Ċitazzjoni numru 754/2000 GC

Adams Investments Company Limited

v.

Fra Fen Construction Limited

1. Dan huwa appell tas-soċjetà konvenuta *Fra Fen Construction Ltd* minn sentenza li laqgħet talba tas-soċjetà attriċi *Adams Investments Company Ltd* għall-kundanna tal-konvenuta għall-ħlas ta' penali minħabba dewmien fit-twettiq ta' obbligazzjoni kuntrattwali. Is-sentenza li minnha sar l-appell kienet ingħatat mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-19 ta' April 2012, iżda wara talba mill-attriċi taħt l-art. 235 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, billi fis-sentenza tad-19 ta' April 2012 kienet tħalliet barra deċiżjoni dwar kontro-talbiet tal-

konvenuta, l-ewwel qorti fl-4 ta' Ġunju 2012 żiedet deċiżjoni li biha ċaħdet il-kontro-talbiet tal-konvenuta.

2. Billi s-soċjeta attriċi ressqet eċċezzjoni ta' nullità tal-appell minħabba intempestività, il-qorti sejra tqis din l-eċċezzjoni qabel ma tqis il-meritu tal-appell tal-konvenuta. Il-fatti relevanti għal din l-eċċezzjoni huma dawn:

3. Kif ingħad fuq, is-sentenza ngħatat fid-19 ta' April 2012. Ir-rikors tal-attriċi taħt l-art. 235 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili sar fit-3 ta' Mejju 2012 u ġie notifikat lill-konvenuta fit-8 ta' Mejju 2012. L-appell sar mill-konvenuta b'rikors tad-9 ta' Mejju 2012, *i.e.* wara n-notifika lill-konvenuta tar-rikors tal-attriċi tat-3 ta' Mejju 2012 u qabel id-deċiżjoni tal-ewwel qorti fuq dak ir-rikors, li ngħatat fl-4 ta' Ġunju 2012 meta l-ewwel qorti iddeċidiet ukoll dwar il-kontro-talbiet tal-konvenuti billi ċaħdithom.

4. L-art. 235 igħid hekk:

> »**235.** Meta l-qorti tal-ewwel grad tħalli barra fid-deċiżjoni waħda mit-talbiet proposti, ma jingħatax appell *ab omissa decisione*:
>
> »Iżda, kull waħda mill-partijiet tista', fiż-żmien ta' ħmistax-il jum minn dak in-nhar tas-sentenza, bil-mezz ta' rikors, titlob lill-qorti tal-ewwel grad li taqta' dik it-talba; u fuq dan ir-rikors, wara li l-partijiet jiġu mħarrkin mill-ġdid, il-qorti tiddeċiedi fuq dik it-talba; f'dan il-każ, iż-żmien għall-appell mis-sentenza kollha, jew minn kull parti minnha, jibda jgħodd minn dak in-nhar tal-aħħar deċiżjoni:
>
> »… … …«

5. L-attriċi fissret hekk l-eċċezzjoni ta' nullità minħabba intempestività:

> »… … … la darba fil-każ odjern l-aħħar deċiżjoni tal-ewwel qorti ngħatat fl-4 ta' Ġunju 2012, iż-żmien għall-appell mis-sentenza beda jgħodd minn dak in-nhar.

»Is-soċjetà appellanti iżda ippreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fid-9 ta' Mejju 2012, meta l-proċeduri kien għadhom pendenti quddiem l-ewwel qorti, u għalhekk mhux konklużi.

»Għalhekk qiegħed jingħad fl-ewwel lok illi l-appell interpost mis-soċjetà konvenuta appellanti huwa null għaliex intempestiv.

»Lanqas tista' ssostni s-soċjetà appellanti li [ma] kinitx a konoxxenza tar-rikors imressaq mis-soċjetà attriċi fit-3 ta' Mejju 2012 quddiem l-ewwel qorti li permezz tiegħu talbet lil dik il-qorti sabiex taqta' u tiddeċiedi l-kontro-talba bil-mod kif maħsub fl-artikolu 235 tal-Kap.12.

»Infatti fir-rikors tal-appell tagħha s-soċjetà appellanti tgħid testwalment hekk:

> »"Illi jiġi rilevat ukoll illi s-soċjetà attriċi appellata fit-3 ta' Mejju 2012 ippreżentat quddiem l-ewwel qorti rikors biex l-ewwel qorti taqta' u tiddeċiedi l-kontro-talba preżentata mis-soċjetà konvenuta appellanti *stante* li hija naqset milli tagħmel dan fis-sentenza minnha mogħtija, liema rikors ġie appuntat għas-smigħ quddiem l-ewwel qorti għall-4 ta' Ġunju, 2012."

»u

> »"Illi għal dak li jirrigwarda l-kontro-talba minnha proposta, is-soċjeta konvenuta appellata (*recte* appellanti) qed tirriserva l-posizzjoni tagħha *in vista* tal-fatt illi l-ewwel qorti naqset milli tiddeċiedi tali kontro-talba u sar rikors mis-soċjetà attriċi appellata a tenur tal-artikolu 235 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta liema rikors sal-lum għadu ma ġiex dekretat."

»Dan ir-raġonament *da parte* tas-soċjetà appellanti huwa ġuridikament żbaljat.

»Minn qari tal-artikolu 235 tal-Kap. 12 *sopra* ċitat jirriżulta *ictu oculi* illi s-soċjetà appellanti intavolat dan l-appell meta l-proċeduri quddiem l-ewwel qorti kien għadhom mhux konklużi.

»Dan ifisser ukoll illi fil-jum meta s-soċjetà appellanti intavolat l-appell odjern quddiem din il-qorti, iż-żmien ta' għoxrin jum kontemplat fl-artikolu 226(1) tal-Kap. 12, kien għadu lanqas biss beda jiddekorri.

»Dan iwassal għan-nullità tal-appell odjern għaliex ġie intavolat mis-soċjetà konvenuta appellanti b'mod intempestiv.«

6. Effettivament il-konvenuta appellat minn sentenza – dik tad-19 ta' April 2012 – li qatgħet uħud biss mill-kwistjonijiet fil-kawża, u għalhekk appell minn dik is-sentenza seta' jsir biss jew wara d-deċiżjoni finali, kif igħid l-art. 235 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, jew wara li jinkiseb il-permess tal-ewwel qorti, kif igħid l-art. 231.

7. Madankollu dan ma għandux iwassal għan-nullità tal-appell. L-art. 235 igħid illi ż-żmien għall-appell "jibda jgħodd minn dak in-nhar tal-

aħħar deċiżjoni". Ir-rabta tal-kliem tal-art. 235 turi illi l-"aħħar deċiżjoni" ma hijiex dik fuq ir-rikors magħmul taħt l-art. 235 iżda d-deċiżjoni fuq it-talba li tkun tħalliet barra fis-sentenza. Dan ifisser illi jekk il-qorti tkun tal-fehma illi ma kienx hemm *omissa decisio* fis-sentenza, u għalhekk ma jkun hemm ebda ħtieġa għal deċiżjoni oħra, l-"aħħar deċiżjoni" fuq it-talbiet tkun dik mogħtija fis-sentenza, u ż-żmien tal-appell ikun beda jgħodd minn dakinhar tas-sentenza. Fil-fatt ikun biss "f'dak il-każ", *i.e.* fil-każ illi l-qorti tiddeċiedi fuq dik it-talba, *i.e.* it-talba li tkun tħalliet barra, illi "ż-żmien għall-appell mis-sentenza kollha, jew minn kull parti minnha, jibda jgħodd minn dak in-nhar tal-aħħar deċiżjoni". Li ma kienx hekk parti telliefa li ħalliet igħaddi ż-żmien għall-appell tkun tista' faċilment iġġedded iż-żmien billi tagħmel rikors taħt l-art. 235 ukoll jekk fil-verità ma jkun hemm ebda *omissa decisio*.

8. Dan ifisser illi l-konvenuta effettivament tqiegħdet f'dilemma: jew tappella fi żmien għoxrin jum mid-data tas-sentenza għalkemm taf li hemm rikors pendenti taħt l-art. 235, u hekk tesponi ruħha għal eċċezzjoni ta' intempestività fil-każ li tingħata deċiżjoni fuq it-talba allegatament maqbuża fis-sentenza, jew inkella tistenna sakemm tingħata deċiżjoni fuq it-talba maqbuża, bil-possibilità iżda illi l-qorti tgħid li ma kien hemm ebda *omissa decisio* u ebda ħtieġa għal deċiżjoni fuq hekk, u l-appell għalhekk ikun sar tard.

9. Id-dritt ta' appell ladarba ngħata mil-liġi ma għandux ikun soġġett għal din l-inċertezza. F'dawn iċ-ċirkostanzi għalhekk il-qorti hija tal-fehma illi ma jkunx xieraq illi tintlaqa' l-eċċezzjoni ta' nullità tal-appell min-

ħabba intempestività. Billi iżda din il-kwistjoni kienet waħda x'aktarx ġdida huwa wkoll xieraq illi l-ispejjeż relativi jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

10. Ngħaddu issa għall-meritu tal-appell. Il-fatti relevanti huma dawn:

11. B'kitba privata tat-18 ta' Ottubru 1997 il-partijiet daħlu fi ftehim ta' wegħda ta' bejgħ-u-xiri, jew konvenju, li bis-saħħa tiegħu l-attriċi ntrabtet li tbigħ u l-konvenuta li tixtri fond kummerċjali – lukanda – bil-mobbli li kien hemm fil-fond u bin-negozju ġestit fih, u bil-patt, fost oħrajn, illi l-proprjetà tinbigħ "bl-esenzjoni milli tkun konformi mal-permessi maħruġa". Il-konvenuta ngħatat il-pussess materjali tal-proprjetà li kellha tinbigħ.

12. Il-konvenju kellu jorbot sa żmien sena mit-18 ta' Ottubru 1997, iżda fis-16 ta' Novembru 1998 l-partijiet ftiehmu hekk:

> »… … … dan il-konvenju qed jiġġedded sas-16/5/1999 … … …
>
> »Illi madankollu jekk Fenech [is-soċjetà konvenuta] ma jasalx li jik-konkludi f'ismu jew f'isem terzi sas-16/5/1999 dan il-konvenju, *cioè* ma jasalx għall-att fejn iħallas kollox, allura l-venditur [is-soċjetà attriċi] jir-riserva d-dritt:
>
> »(a) jew li jesiġi l-esekuzzjoni tal-konvenju;
>
> »(b) jew li jieħu bħala likwidazzjoni finali ta' danni reali, eżistenti u dovuti u inappellabbli kull ħlas li sar sallum u li jingħata l-pussess immedjat tal-proprjetà bla ħtieġa li jirrikorri l-qorti għal dan taħt penali ta' Lm100 għal kull jum u bħala dovuti immedjatament u in-appellabbli.«

13. Il-konvenuta ma waslitx biex tħallas u tixtri l-proprjetà sas-16 ta' Mejju 1999 iżda ma radditx il-proprjetà lill-attriċi qabel l-14 ta' Jannar 2000. L-attriċi tgħid ukoll illi l-proprjetà ntradditilha bi ħsarat. Għalhekk l-attriċi fetħet din il-kawża tallum u talbet illi l-qorti:

»1. tiddikjara illi s-soċjetà konvenuta naqset milli tikkonsenja puntwalment l-*aparthotel* fuq identifikat appena skada u spiċċa l-effett talkonvenju datat 18 t'Ottubru 1997, kif in segwitu prorogat u emendat, u li konsegwentement l-istess soċjetà konvenuta hi passibbli għall-ħlas ta' penali lis-soċjetà attriċi bir-rata ta' Lm100 għal kull ġurnata ta' ritard;

»2. tillikwida l-penali hekk dovuta mis-soċjetà konvenuta lis-soċjetà attriċi għall-perjodu bejn is-17 ta' Mejju 1999 u t-13 ta' Jannar 2000;

»3. tikkundannaha tħallas lis-soċjetà attriċi l-imsemmija penali hekk likwidata minn din il-qorti;

»4. tiddikjara *inoltre* li s-soċjetà konvenuta ikkaġonat diversi danni flimsemmija *aparthotel* tul iż-żmien li tali *aparthotel* kien fil-pussess tagħha, u li konsegwentement hi tenuta tħallas lis-soċjetà attriċi l-valur ta' tali danni;

»5. tillikwida ulterjorment favur is-soċjetà attriċi d-danni lilha hekk kaġonati mis-soċjetà konvenuta, liema danni jikkomprendu ħsarat flimmobbli, ħsarat fl-effetti mobbili ta' ġo fiha u oġġetti nieqsa;

»6. tikkundannaha tħallas lis-soċjetà attiriċi l-ammont ta' danni hekk likwidati minn din il-qorti;

»7. tikkundannaha wkoll tħallas lis-soċjetà attriċi l-ammont komplessiv ta' Lm1,220.51, liema ammont jikkomprendi Lm106.00 rappreżentanti kontijiet tat-*telephone* mhux imħallsa, Lm602.00 rappreżentanti import ta' liċenzji tal-Kummissarju tal-Pulizija u tal-*Malta Tourism Authority* mhux imħallsa u Lm512.51 rappreżentanti kontijiet tad-dawl u ilma mhux imħallsa.«

14. Il-konvenuta wieġbet illi ma resqitx għall-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri "għal raġunijiet validi skond il-liġi u imputabbli għas-soċjetà attriċi" u illi raddet il-pussess tal-proprjetà "qabel id-data tal-għeluq tal-konvenju". Ċaħdet li għamlet ħsarat fil-proprjetà. Qalet ukoll illi "irriżulta li s-soċjetà attriċi kienet għaddiet *accounts* tan-negozju … … … li kienu skorretti u barra minn dan irriżulta li l-immobbli ma kienx kostruwit skond il-permess rilaxxat mill-*PAPB*[1]. Għalhekk b'rikonvenzjoni talbet illi l-qorti:

»1. tiddikjara s-soċjetà attriċi responsabbli għall-informazzjoni żbaljata mogħtija lill-esponenti;

»2. tikkundanna lill-istess soċjetà attriċi tirrifondi lura kull ammont imħallas lilha mis-soċjetà esponenti a bażi tal-konvenju fuq imsemmi.«

1 *Planning Area Permits Board*.

15. L-attriċi wieġbet billi ċaħdet li għandha tagħti lill-konvenuta.

16. Bis-sentenza tad-19 ta’ April 2012 li minnha sar dan l-appell, l-ewwel qorti iddeċidiet hekk:

> »Fl-ewwel lok tiċħad l-ewwel eċċezzjoni[2] tas-soċjetà konvenuta u fit-tieni lok tilqa t-talbiet tas-soċjetà attriċi rigwardanti l-penali u tillikwida l-penali dovuta lis-soċjetà attriċi mis-soċjetà konvenuta għall-ammont ta’ €232.94 kuljum mis-17 ta’ Mejju 1999 sat-13 ta’ Jannar 2000, total ta’ 242 jum u kwindi total ta’ euro ta’ sitta u ħamsin elf tliet mija u wieħed u sebgħin [euro] u sitta u erbgħin euro [*recte* ċenteżmu] (€56,371.46) u tikkundanna lis-soċjetà konveuta tħallas lis-soċjetà attriċi l-imsemmija somma ta’ €56,371.46 u dan bl-imgħaxijiet kollha legali sad-data tal-effettiv pagament. Fit-tielet lok tilqa’ l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tas-soċjetà konvenuta u fl-istess ħin tiċħad it-talbiet l-oħra kollha tas-soċjetà attriċi.
>
> »Spejjeż bin-nofs bejn il-partijiet.«

17. Wara r-rikors taħt l-art. 235 l-ewwel qorti kompliet iddeċidiet hekk:

> »Peress li t-talbiet kif kontenuti fil-kontro-talba tas-soċjetà konvenuta ma jirriżultawx tiċħad l-istess talbiet tas-soċjetà konvenuta u dan fil-waqt li tilqa’ l-eċċezzjonijiet relativi tas-soċjetà attriċi. Spejjeż kontra s-soċjetà konvenuta.«

18. L-ewwel qorti fissret hekk ir-raġunijiet li wassluha għad-deċiżjoni tagħha:

> »Mill-provi jirriżulta li s-soċjetà konvenuta rritornat iċ-ċwievet tal-im-mobbli in kwestjoni lis-soċjetà attriċi fl-14 ta’ Jannar 2000. Il-konvenju in kwestjoni sar f’Ottubru 1997, liema konvenju jidher li ġie mġedded diversi drabi.
>
> »Jekk jiġi stabbilit li s-soċjetà konvenuta ma addivjenitx għall-kuntratt finali ta’ kompra-vendita għal raġuni valida skond il-liġi, konsegwente-ment id-depożitu, li tħallas mill-istess soċjetà konvenuta, akkont tal-prezz, għandu jiġi ritornat lill-istess soċjetà konvenuta. Għal kuntrarju jekk jiġi konkluż li l-kuntratt finali ma sarx għal raġunijiet imputabbli lis-soċjetà konvenuta, allura skond il-konvenju in kwestjoni fis-seħħ bejn il-partijiet, is-soċjetà attriċi kellha l-għażla li ġġiegħel lis-soċjetà kon-venuta li takkwista l-proprjetà jew li żżomm l-ammonti mħallsa akkont tal-prezz bħala danni likwidati. Il-pern tal-kwistjoni jidher li jinqasam fi tnejn u *cioè* l-ewwel jekk is-soċjetà konvenuta kinitx intitolata li ma tersaqx għall-kuntratt ta’ kompra-vendita u t-tieni jekk kenitx intitolata li tieħu lura d-depożitu u kwindi jekk is-soċjetà attrċi kelliex dritt li żżomm l-istess depożitu.

[2] L-eċċezzjoni li l-kuntratt ma sarx “għal raġunijiet validi skond il-liġi u imputabbli għas-soċjetà attriċi”.

»Għandu wkoll jiġi stabbilit meta effettivament il-pussess tal-lukanda ngħata lura mis-soċjetà konvenuta lis-soċjetà attriċi u kwindi għandu jiġi stabbilit għandhiex titħallas il-penali ta' Lm100 kuljum (illum ekwivalenti għal €232.94) sad-data tar-radd effettiv tal-pussess, u liema kienet din id-data.

»Dwar in-nuqqas tas-soċjetà konvenuta li tersaq għall-kuntratt finali, jirriżulta li s-soċjetà konvenuta tikkontendi li ma resqitx għall-kuntratt finali għal tliet raġunijiet u *cioè* nuqqas ta' fondi da parti tagħha kif jammetti d-direttur tagħha Francis Fenech stess, u kif jirriżulta wkoll minn provi oħra, il-fatt li l-gallariji tal-proprjetà in kwestjoni ma kinux skond il-permessi tal-bini u fl-aħħar nett allegatament li kien hemm kwestjoni dwar il-konteġġi relativi għall-ġestjoni tal-immobbli in kwestjoni bħala *aparthotel* liema konteġġi, skond is-soċjetà konvenuta, kienu impreċiżi.

»Il-konvenju rilevanti hawnhekk hu dak tat-18 ta' Ottubru 1997 kif prorogat. Kwalunkwe arranġament li sar qabel ma jorbot lil ebda waħda mill-partijiet. Dwar in-nuqqas ta' fondi, dan ċertament mhuwiex raġuni valida skond il-liġi, aktar u aktar la mhuwiex kontemplat fil-konvenju rilevanti bħala raġuni valida għaliex is-soċjetà konvenuta setgħet ma tersaqx għall-kuntratt finali. Dwar il-kwistjoni tal-gallariji li ma kinux skond il-permessi, il-konvenju in kwestjoni speċifikament jeskludi r-rekwiżit li l-bini jkun skond il-permessi. Għalhekk jista' jkun li ċ-ċertifikat maħruġ mill-Perit Pulliċino kien dam ma jasal f'idejn is-soċjetà konvenuta, però l-esklużjoni tar-rekwiżit hija espliċita fil-konvenju u jista' jingħad ukoll li *inoltre* s-soċjetà konvenuta, għal kwalsiasi buon fini, kellha biżżejjed żmien biex tirreġistra formalment li ma kellha ebda intenzjoni tersaq għall-kuntratt finali minħabba dan il-fatt.

»F'dan ir-rigward is-soċjetà konvenuta setgħet tiddikjara din l-intenzjoni tagħha permezz ta' ittra uffiċjali. Iżda dan ma għamlitux anzi s-soċjetà konvenuta ma ppreżentat ebda risposta għall-ittri uffiċjali mibgħuta lilha biex taddivjeni għall-kuntratt. Fuq kollox però jiġi ribadit li l-eskluzjoni tar-rekwiżit tal-permessi hija espressa fil-konvenju u dan ifisser li f'moħħ il-partijiet meta ffirmaw il-konvenju kien hemm es-pressament il-possibbiltà li l-permesi tal-bini setgħu ma ġewx segwiti fil-bini tal-immobbli.

»Dwar il-kwistjoni tal-konteġġi, din ma ġietx pruvata b'mod suffiċjenti. *Inoltre* s-soċjetà konvenuta ma elaboratx kif din il-kwistjoni setgħet taffettwa l-kunsens *o meno* tagħha. Ma nġiebet ebda prova dwar kif il-konteġġi attwali, meta mqabbla ma' dawk li setgħet ingħatat is-soċjetà konvenuta, kienu ser ikunu ta' preġudizzju għas-soċjetà konvenuta. Lanqas ma ġie ipprovat suffiċjentement li dawn il-konteġġi setgħu jiġġustifikaw in-nuqqas mis-soċjetà konvenuta li taddivjeni għall-kuntratt. Żgur ma jirriżultax li din kienet kwistjoni ewlenija fil-kwestjoni jekk kienx se jiġi konkluż il-kuntratt finali, u dan *in vista* tal-fatt li ma hemm l-ebda referenza għal din l-istess kwestjoni fil-konvenju u lanqas fil-prorogi relativi. In effett, *nonostante* li saret ittra uffiċjali f'dan is-sens mis-soċjetà konvenuta, dan il-fatt qatt ma ġie reġistrat speċifikament bħala raġuni għaliex il-kuntratt seta' ma jseħħx. *Di più*, peress illi ma saret ebda risposta għall-ittra uffiċjali tal-attriċi fejn din talbet lis-soċjetà konvenuta taddivjeni għall-kuntratt, lanqas ma saret ebda referenza għal din il-kwestjoni mis-soċjetà konvenuta. Fil-kon-venju li kien *in vigore* meta kellu jsir il-kuntratt ma hemm ebda

riferenza għall-konteġġi tal-kumpannija – anzi pjuttost il-bejgħ kien qiegħed isir '*tale e quale*'.

»*In vista* ta dan kollu ma jistax jingħad li s-soċjetà konvenuta kellha raġuni valida sabiex ma taddivjenix għall-kuntratt ta' bejgħ finali u dan *in vista* tal-fatt li jidher li dawk il-kwistjonijiet li, skond is-soċjetà konvenuta, kienu r-raġunijiet li żammewha milli tgħaddi għal kuntratt finali, kienu ovvjament a konjizzjoni tas-soċjetà konvenuta tul il-validità tal-konvenju u qatt ma sar ebda reklam dwar dawn il-kwestjonijiet minnaħa tas-soċjetà konvenuta. Is-soċjetà konvenuta fl-ebda ħin ma pprotestat formalment kontra l-konvenju u lanqas ma rreġistrat xi risposta għall-ittri uffiċjali tas-soċjetà attriċi biex tersaq għall-kuntratt. Is-soċjetà konvenuta għalhekk ma kellha ebda raġuni valida fil-liġi biex tirrifjuta li taddivjeni għall-kuntratt finali, u kwindi s-soċjetà attriċi kellha d-dritt li … bħala danni prelikwidati, kif kontemplat fil-konvenju stess, iżżomm kwalunkwe somma mħallsa sa dik id-data akkont tal-prezz.

»*Inoltre* jidher ukoll illi l-pussess effettiv tal-proprjetà ma ngħatatx lura lis-soċjetà attriċi malli skada l-konvenju. Mhux kontestat li ċ-ċwievet u l-pussess effettiv għadda mal-konvenju lis-soċjetà konvenuta, li bdiet mill-ewwel topera l-lukanda jew l-*aparthotel*. Meta skada l-konvenju, jirriżulta li saret ittra uffiċjali u nbdew proċeduri legali mis-soċjetà attriċi sabiex effettivament is-soċjetà konvenuta trodd lura l-pussess tal-immobbli. In effett jidher li meta skada l-konvenju s-soċjetà konvenuta ma komplietx tiġġestixxi l-immobbli, però dan il-fatt żgur li ma jfissirx li legalment is-soċjetà konvenuta rrilaxxat il-pussesss favur is-soċjetà attriċi. F'dan ir-rigward jista' jingħad li s-soċjetà konvenuta ma pprovatx li hi effettivament biddlet iċ-ċwievet tal-fond in kwestjoni. Id-direttur tas-soċjetà konvenuta, Frans Fenech, dwar dil-kwestjoni ma semma xejn u lanqas biss aċċenna għall-istess kwestjoni. Biex is-soċjetà konvenuta rritornat iċ-ċwievet kellhom isiru negozjati bejn il-partijiet. Jirriżulta li ċ-ċavetta (jew iċ-ċwievet) intraddet lura … fit-13 ta' Jannar 2000, u l-konvenju skada fis-16 ta' Mejju 1999. Kwindi l-penali ta' Lm 100 (illum €232.94) kuljum hija dovuta mis-17 ta' Mejju 1999 sat-13 ta' Jannar 2000.

»Dwar l-ispejjeż mhux imħallsa u reklamati mis-soċjetà konvenuta jirriżulta li l-kontijiet tad-dawl u tal-ilma tħallsu mis-soċjetà konvenuta fil-mori tal-kawża. Il-kontijiet tat-*telephone* ma ġewx preżentati f'dawn il-proċeduri. Għalhekk it-talbiet relativi għandhom jiġu skartati. Dwar l-ispejjeż rigwardanti l-permessi li qed jiġu reklamati mis-soċjetà attriċi dawn kellhom jitħallsu sa l-aħħar tas-sena 1999 meta l-pussess effettiv jirriżulta li kien għadu f'idejn is-soċjetà konvenuta u dan irrispettivament jekk is-soċjetà konvenuta kinitx effettivament qed tiġġestixxi l-lukanda jew le. *Nonostante* dan kollu, kif ġà ġie rilevat, jirriżulta li, skond il-konvenju, id-danni prelikwidati, li kienu ekwivalenti għall-ammonti kollha li ħallset is-soċjetà konvenuta lis-soċjetà attriċi akkont tal-prezz finali tal-bejgħ, … kellhom ikopru l-ispejjeż totali. *Inoltre* ġie miftiehem li l-imsemmija danni prelikwidati kellhom ikunu inappellabbli, u dan anke *ai termini* tal-istess konvenju.

»Dwar id-danni allegatament sofferti mis-soċjetà attriċi jidher li dawn jirriżultaw biss mill-ċertifikat preżentat mill-Perit Colin Zammit, li ġie prodott mis-soċjetà attriċi stess. L-imsemmi perit f'dan iċ-ċertifikat jindika li kien hemm bżonn ta' inventarju, li fil-fatt ma sarx u fil-fatt jindika li l-ammont indikat huwa biss stima vaga. Għalhekk in effett dawn id-danni ma jistgħux jiġu kkwantifikati, wisq anqas għaliex ma

ġiex stabbilit jekk dawn id-danni ġewx ikkawżati mis-soċjetà konvenuta. Lanqas ma ġie ppruvat li hemm … *nexus* bejn dawn il-ħsarat u s-soċjetà konvenuta. *Di più*, jirriżulta li l-istess lukanda aktar tard inbigħet għat-twaqqigħ u għalhekk dawn id-danni ma jistgħux jiġu konsidrati li realment effettwaw il-pożizzjoni tas-soċjetà attriċi. In effett ma jirriżultax li dawn il-ħsarat kellhom jiġu riparati qabel ma l-lukanda nbigħet. Anke kieku dan ma kienx il-każ, ma ġew preżentati ebda prospetti ta' spejjeż, jew fatturi jew riċevuti u dan bħala prova ta' spejjeż li setgħu ġew inkorsi minħabba dawn il-ħsarat. Konsegwentement il-ħsarat elenkati fl-imsemmi ċertifikat tal-perit ma jistgħu qatt jiġu kunsidrati bħala danni sofferti mis-soċjetà attriċi bħala konsegwenza tal-aġir tas-soċjetà konvenuta.

»Xi kwestjonijiet legali

»Għar-rigward tad-danni allegatament sofferti mis-soċjetà attriċi, għandu jiġi rilevat li ġie ritenut diversi drabi li rinunzja ta` dritt trid tirriżulta b'mod ċar, inekwivoku u l-intenzjoni tat-titolari tad-dritt trid tirriżulta b'mod ċar li l-istess titolari warrab l-istess dritt. Il-fatt li minnu tista' tiġi dedotta r-rinunzja jrid ikun wieħed li juri (a) il-volontà preċiża li d-dritt qed jiġi abbandunat, u li (b) l-fatt huwa assolutament inkonċiljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt.

»Fil-każ odjern, is-soċjetà konvenuta rrinunzjat, fil-konvenju stess, għad-dritt li tiċħad il-konvenju, permezz ta' klawsola preċiża fil-konvenju stess. L-istat ta' fatt, kemm fil-waqt tal-konvenju kif ukoll tul il-validità tiegħu inkluża l-proroga, kien li dawn il-gallariji ma kinux skond il-permessi u dan kienet tafu s-soċjetà konvenuta. Għalhekk, jekk dina ma għamlet xejn biex tirrimedja s-sitwazzjoni f'dak iż-żmien kollu, issa ma tistax tivvanta minn dan il-"preġudizzju" biex tiġġustifika għaliex ma resqitx għall-kuntratt finali.

»*Di più* ġie ritenut ukoll li meta jkun hemm ksur ta' kuntratt, l-obbligat ikun responsabbli għad-danni. Dawn id-danni jistgħu jkunu jew konvenzjonali jew ġudizzjali. Tal-ewwel huma danni pre-likwidati, fejn il-kontraenti jiftiehmu minn qabel li, f'każ ta' ksur tal-kuntratt, id-danni riżarċibbli jkunu tant, kwantifikati minn qabel. F'dan il-każ, dawk id-danni jkunu dovuti mingħajr ħtieġa li ssir il-prova li dawk id-danni ġew fil-fatt sofferti. Meta l-ftehim jistabbilixxi illi l-parti li tonqos mill-esekuzzjoni tiegħu għandha tħallas somma determinata bħala danni, ma tistax tiġi mogħtija lill-parti l-oħra somma akbar jew iżgħar. Ġie dejjem ritenut li l-qorti ma tistax tissostitwixxi d-diskrezzjoni soġġettiva tagħha għar-rieda tal-partijiet li diġà stabbilew bejniethom il-*quantum* tad-danni li l-attur sofra minħabba l-inadempjenza tal-parti l-oħra fl-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni assunta minnha. Meta l-partijiet jiftiehmu minn qabel l-ammont ta' danni, ma jistax ikun hemm temperament fil-*quantum*, liberament miftiehma u assunta.

»F'dan il-każ, il-partijiet stabbilew fil-konvenju stess li kwalunkwe ammont imħallas sal-iskadenza tal-konvenju għandu jintilef favur l-attriċi bħala danni pre-likwidati. Dan l-ammont għandu jkopri kull dannu li setgħet sofriet, realment jew mod ieħor, is-soċjetà attriċi – kemm minħabba li ma sarx il-bejgħ kif ukoll biex ikopri kwalunkwe ammont ta' spejjeż li setgħet ma ħallsitx għalih is-soċjetà konvenuta.«

19. Il-konvenuta appellat minn din is-sentenza b'rikors tad-9 ta' Mejju 2012 li għalih l-attriċi wieġbet fis-7 ta' Marzu 2015.

20. L-ewwel aggravju tal-konvenuta ġie minnha mfisser hekk:

> »Illi l-ewwel aggravju li qed jiġi interpost mis-soċjetà konvenuta appellanti huwa li mhuwiex minnu li l-pussess – għaliex iċ-ċwievet ta' post effettivament ma jfisser xejn għajr il-pussess – ma kienx ingħata lura lis-soċjetà attriċi appellata ħlief xhur wara li kien skada l-konvenju. Is-soċjetà attriċi appellata tistrieħ prinċipalment fuq ix-xiehda ta' Joseph Meilaq u ta' John Cilia, liema xhieda jirriżultaw li ma kinux kredibbli u attendibbli għaliex bidlu l-verżjoni minnhom mogħtija f'iżjed minn okkażjoni waħda … … … Ir-realtà hija illi f'dan il-każ ma saret ebda konsenja u rikonsenja formali taċ-ċwievet tal-*aparthotel* in kwistjoni, tant illi d-diretturi tas-soċjetà attriċi appellata jirriżulta illi dejjem baqgħu muniti biċ-ċwievet ta' dan l-*aparthotel* u jirriżulta wkoll illi ċ-ċwievet qatt ma nbidlu mis-soċjetà konvenuta appellanti u għalhekk fir-realtà ebda ħlas ta' penali mhi dovuta.«

21. Il-konvenuta tagħmel ukoll referenza għan-nota ta' osservazzjonijiet tagħha quddiem l-ewwel qorti fejn fissret għala fil-fehma tagħha x-xhieda tal-attriċi "ma kinux kredibbli u attendibbli". F'dik in-nota ta' osservazzjonijiet kienet qalet hekk:

> »… … … ix-xhud prinċipali tas-soċjetà attriċi, Joseph Meilaq, biddel il-verżjoni tiegħu diversi drabi fil-kors tal-proċeduri odjerni, fatt li ċertament ixejjen konsiderevolment il-kredibilità ta' dan ix-xhud. Joseph Meilaq jikkontradixxi ruħu fuq diversi punti importanti fix-xiehda tiegħu u fuq ċerti punti oħra ġie kontradett minn xhieda oħra prodotti mill-istess soċjetà attriċi.
>
> »Illi Joseph Meilaq … … … jiddikjara li s-soċjetà konvenuta kienet biddlet iċ-ċwievet kollha meta hija daħlet fil-pussess tal-*aparthotel* in kwistjoni. Iżda mbagħad mix-xiehda ulterjuri tiegħu … … … ħareġ diversament.
>
> »Illi fil-fatt dan ix-xhud ma setax ikun jaf bħala fatt dak li ddikjara … … … *stante* li, kif qal hu stess … … …, hu lanqas biss kien preżenti meta sar il-konvenju in kwistjoni f'Ottubru 1997 u allura ma setax ċertament ikun jaf xi ċwievet ingħataw jew ma nagħtawx u jekk is-serraturi nbidlux jew le.
>
> »Illi tant hu hekk, li … … … Joseph Meilaq jammetti l-inċertezza ta' dak li kien iddikjara u jghid:
>
>> »"Jien ma nafx jekk Fenech biddilx iż-żewġ ċwievet jew biddilx ċavetta waħda biss però li nista' ngħid huwa li meta huwa irritorna ċ-ċwievet, iċ-ċwievet li tana kienu jaqblu però ma nistax ngħid jekk dawn kinux iċ-ċwievet li aħna konna tajnieh oriġinarjament."

> »Illi *inoltre* dan ix-xhud prinċipali, Joseph Meilaq, lanqas m'hu ċert minn fatti bażiċi f'din il-kwistjoni. Fil-fatt … … … huwa jiddikjara li l-fond in kwistjoni għandu żewġ bibien. Iżda x-xhud l-ieħor John Cilia … … … jikkontradixxi dan u jiddikjara li l-fond in kwsitjoni kien fih tliet bibien u mhux tnejn.
>
> »Illi għalhekk ċertament ma jistax jingħad li b'xi mod ġie pruvat li s-soċjetà attriċi rnexxielha tipprova l-allegazzjoni tagħha li s-soċjetà konvenuta biddlet iċ-ċwievet kollha tal-post.
>
> »Illi l-verżjoni ta' Joseph Meilaq f'dan is-sens hija mħawda u inċerta, u ċertament ma tistax tegħleb il-verżjoni ta' Francis Fenech li ċ-ċwievet qatt ma nbidlu u li rrilaxxa l-fond meta waqaf jiġġestixxi l-istess. Dan hu hekk speċjalment fid-dawl tal-fatt li finalment is-soċjetà konvenuta rritornat il-kopja taċ-ċwievet mingħajr problemi.«

22. Tassew illi x-xhud Meilaq l-ewwel darba li xehed qal li l-konvenuta bidlet iċ-ċwievet "kollha" u mbagħad qal li ma jafx jekk il-konvenuta bidlitx iż-żewġ *sets* ta' ċwievet li kienet ingħatat mal-konvenju jew bidlitx waħda minnhom biss. Il-fatt li ma kienx preċiż f'dan id-dettal pjuttost marġinali, u ma kienx ukoll preċiż fid-dettall l-ieħor daqstant ieħor marġinali jekk il-lukanda għandhiex żewġ bibien jew tlieta, ma jfissirx illi x-xhud ma għandu jitwemmen f'xejn. Il-kwistjoni fil-fatt ma hijiex jekk il-konvenuta, wara li ngħatat il-pussess tal-lukanda meta sar il-konvenju, bidlitx iċ-ċwievet jew le; il-kwistjoni hi jekk iċ-ċwievet – oriġinali jew mibdula – ġewx f'idejn l-attriċi meta skada l-konvenju. Mix-xiehda ħareġ illi l-attriċi kellha tiftaħ kawża ta' żgumbrament biex tieħu lura l-pussess u kien waqt seduta f'dik il-kawża quddiem il-qorti, fil-11 ta' Jannar 2000, illi sar ftehim dwar ir-radd taċ-ċwievet.

23. Il-konklużjoni tal-ewwel qorti illi ċ-ċwievet intraddu fit-13 ta' Jannar 2000 għalhekk jidher illi hija korretta, u ma huwiex il-każ illi din il-qorti tiddisturba l-apprezzament li għamlet l-ewwel qorti dwar il-kredibilità tax-xhieda.

24. L-ewwel aggravju huwa għalhekk miċħud.

25. It-tieni aggravju ġie mfisser hekk:

> »Illi t-tieni aggravju huwa illi s-soċjetà attriċi appellanti ma kellha ebda dritt illi tinforza dik il-parti mill-konvenju *de quo agitur* illi tittratta l-ħlas ta' penali f'każ li s-soċjetà konvenuta tonqos milli tersaq għall-konvenju [*recte* għall-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri] u dan għar-raġunijiet segwenti:
>
> »(i) l-imsemmi konvenju skada u s-soċjetà attriċi appellanti naqset milli tieħu r-rimedji kollha lilha spettanti skond il-liġi a tenur tal-artikolu 1357 tal-Kap. 16;
>
> »(ii) klawsola penali torbot biss jekk ikun jorbot il-ftehim ossija kuntratt sottostanti; u
>
> »(iii) il-konvenju in kwistjoni huwa affett min-nullità *stante* illi l-kawża tiegħu – u *cioè* l-bejgħ ta' bini li mhuwiex mibni skond il-permess – hija waħda illegali u/jew illeċita.«

26. L-ewwel raġuni għal dan l-aggravju ġiet imfissra hekk:

> »Illi mill-atti proċesswali jirriżulta illi qabel ma skada l-konvenju s-soċjetà attriċi appellata ippreżentat ittra uffiċjali li permezz tagħha hija interpellat lis-soċjetà konvenuta sabiex taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att finali iżda mbagħad naqset milli ssegwi l-proċedura kollha stabbilita bl-artikolu 1357 tal-Kap. 16.«

27. Il-konvenuta tagħmel referenza għal sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 ta' Frar 2004 fil-kawża fl-ismijiet <u>Silvan Said *et v.* Alberto Bonello Ghio *et*</u> li fil-parti relevanti tgħid hekk:

> »… … … talba għad-danni mhux sostenibbli jekk ma tiġix segwita l-proċedura kollha li hi indikata fl-imsemmi artikolu 1357 u *cioè* li ssir interpellazzjoni b'att uffiċjali qabel ma jiskadi l-konvenju u tiġi preżentata ċitazzjoni fiż-żmien li trid il-liġi.
>
> »Għalhekk jekk il-konvenuti bħala parti fil-konvenju in kwestjoni naqsu li jagħmlu ċ-ċitazzjoni fiż-żmien li trid il-liġi ma jistgħux jagħmlu talba bħal dik li għamlu fil-kontrotalba [*viz.* għad-danni talli l-attur ma resqux għall-att finali]. Skond il-ġurisprudenza jekk ma jsirux il-proċeduri kollha li trid il-liġi, *cioè* l-att ġudizzjarju u ċ-ċitazzjoni, il-konvenju jitlef l-effikaċja tiegħu u jiskadi u malli hekk jiskadi l-partijiet jerġgħu lura għall-pożizzjoni tagħhom kif kienet qabel ma ġie ffirmat l-istess konvenju. Il-liġi tikkontempla danni naxxenti minn konvenju biss meta l-bejgħ ma jkunx jista' jsir iżjed. Hu ovvju li l-konvenuti ma jistgħux jilmentaw li l-bejgħ ma setax isir meta huma naqsu li jużaw il-mezzi kollha li tagħtihom il-liġi biex jinforzaw li jsir l-istess bejgħ.«

28. Li jidher li qiegħda tinsa l-konvenuta hu illi l-konvenju kien jagħti għażla lill-attriċi:

> »Illi … … … jekk Fenech [is-soċjetà konvenuta] ma jasalx li jikkonkludi f'ismu jew f'isem terzi sas-16/5/1999 dan il-konvenju, *cioè* ma jasalx għall-att fejn iħallas kollox, allura l-venditur [is-soċjetà attriċi] jirriserva d-dritt:
>
> »(a) jew li jesiġi l-esekuzzjoni tal-konvenju;
>
> »(b) jew li jieħu bħala likwidazzjoni finali ta' danni reali, eżistenti u dovuti u inappellabbli kull ħlas li sar sallum u li jingħata l-pussess immedjat tal-proprjetà bla ħtieġa li jirrikorri l-qorti għal dan taħt penali ta' Lm100 għal kull jum u bħala dovuti immedjatament u in-appellabbli.«

29. L-attriċi għażlet li tinqeda bil-jedd li jagħtiha l-apragrafu (b) u għalhekk ma kellhiex għalfejn "tuża l-mezzi kollha li tagħtiha l-liġi biex tinforza li jsir l-istess bejgħ". Iċ-ċirkostanzi tal-kawża tallum għalhekk huma materjalment differenti minn dawk tal-każ ċitat mill-konvenuta.

30. Dwar it-tieni raġuni għall-aggravju – li l-klawsola penali ma tiswiex għax il-ftehim kollu ma jiswiex – il-konvenuta tiċċita sentenza oħra, din id-darba ta' din il-qorti, mogħtija fl-14 ta' Frar 2002 *in re* Nazzareno Vella *noe v.* Joseph Abela *noe* li fil-parti relevanti tgħid hekk:

> »Din il-qorti … … … tosserva wkoll illi t-telfien ta' parti mill-prezz depożitata mill-kompratur f'każ li jonqos li jersaq għall-kuntratt definittiv bla raġuni valida fil-liġi kienet klawsola li timporta penali li kellha allura tiġi interpretata b'mod restrittiv u limitattiv fl-effetti tagħha. F'każ ta' dubbju kif kjarament jirriżulta fil-każ taħt eżami li hemm, dan kellu jmur favur il-parti li kienet altrimenti tkun ser tinkori fi ħlas tal-penali. … … … Il-qorti kellha allura sewwa tanalizza x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet biex tkun tista' tiġġustifika l-imposizzjoni tas-sanzjoni u l-konsegwenti telfien tad-depożitu.«

31. Il-kliem operativ hawnhekk hu "f'każ ta' dubju". Fil-każ tallum iżda ma hemmx dubji: il-konvenuta kellha trodd il-pussess sas-16 ta' Mejju 1999 u naqset milli tagħmel dan, u għalhekk seħħet il-kondizzjoni għall-ħlas tal-penali.

32. Il-konvenuta iżda tgħid illi l-klawsola penali ma tiswiex għax il-konvenju nnifsu ma jiswiex billi l-immobbli mhux mibni bil-permessi li trid il-liġi. Din kienet tkun raġuni, mhux għall-invalidità tal-konvenju, iżda biex il-konvenuta tinħall minnu, li kieku ma kienx hemm il-ftehim espress illi l-proprjetà tinbigħ "bl-esenzjoni milli tkun konformi mal-permessi maħruġa": il-konvenuta aċċettat illi terfa' hi l-konsegwenzi tal-fatt illi seta' jkun li l-bini jew xi parti minnu ma kellux il-permessi meħtieġa u għalhekk ma tistax issa tinqeda b'dik ir-raġuni biex tinħall mill-obbligazzjoni li daħlet għaliha.

33. Il-konvenuta tgħid ukoll illi l-klawsola ta' esenzjoni ma tiswiex għax hija kontra l-ordni pubbliku: tgħid illi ftehim ta' bejgħ ta' bini li ma għandux il-permessi meħtieġa huwa ftehim b'*causa* illeċita.

34. L-attriċi twieġeb illi l-konvenuta ma ressqitx l-eċċezzjoni ta' nullità minħabba *causa* illeċita qudiem l-ewwel qorti u għalhekk ma tistax tressaq dan l-aggravju f'dan l-istadju.

35. Dan kien ikun minnu li kieku l-eċċezzjoni ma kinitx waħda ta' ordni pubbliku li tista' titqajjem f'kull stadju u tista' wkoll titqajjem mill-qorti *ex officio*. Għalhekk ma hemm xejn li jżomm lil din il-qorti milli tqis l-eċċezzjoni, ukoll f'dan l-istadju ta' appell.

36. L-attriċi tkompli tgħid illi l-eċċezzjoni hija irrelevanti għall-meritu:

> »Il-meritu in kontestazzjoni ma għandu x'jaqsam xejn mal-fatt jekk l-*aparthotel* kenitx koperta bil-permessi tal-bini *o meno*.
>
> »Kif ingħad, il-kontestazzjoni tirrigwarda biss il-ħlas tal-penali dovuta mis-soċjetà appellanti lis-soċjetà appellata għaliex tal-ewwel naqset milli tirrilaxxa u tirritorna l-immobili lis-soċjetà appellata mal-iskadenza tal-konvenju.
>
> »La darba kien hemm dewmien fil-konsenja lura tal-immobbli, is-soċjetà appellanti hi tenuta tħallas lis-soċjetà appellata l-penali miftiehma – *pacta sunt servanda*.«

37. Effettivament, jekk kien illeċitu l-ftehim ta' bejgħ-u-xiri kienet mingħajr *causa* l-konsenja tal-immobbli lill-konvenuta u din kienet għalhekk obbligata li troddha lura minnufih u ma kien hemm ebda raġuni valida għala din kellha ddum ma trodd il-pussess lill-attriċi. L-obbligazzjoni tal-konvenuta li trodd il-pussess kienet valida u l-penali ġiet stipulata għall-ksur ta' din l-obbligazzjoni tal-konvenuta u mhux għall-ksur tal-obbligazzjoni li tixtri. Ukoll li ma kienx hemm il-patt ta' esenzjoni, il-konvenuta xorta kienet tkun obbligata li trodd il-pussess lill-attriċi.

38. Barra minn hekk, bini mtella' mingħajr permess mhux dejjem u bilfors isir *extra commercium* għax jista' jkun li x-xerrej – bħal ma ġara fil-każ tallum – jaċċetta li jerfa' fuqu l-konsegwenzi tan-nuqqas ta' permess.

39. Dan l-aggravju wkoll huwa għalhekk miċħud.

40. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti wara li tiċħad l-eċċezzjoni tal-intemp-estività tal-appell tiċħad ukoll l-appell fil-meritu u tikkonferma s-sentenza appellata.

41. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu regolati kif deċiż fis-sentenza appellata. L-ispejjeż tal-eċezzjoni ta' intempestività tal-appell jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet u l-ispejjeż l-oħra tal-appell tħallashom is-soċjetà konvenuta.

Silvio Camilleri President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
df