QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. NOEL V. ARRIGO LL.D. - PRESIDENT
ONOR. JOSEPH D. CAMILLERI B.A., LL.D.
ONOR. JOSEPH A. FILLETTI B.A. LL.D., A.R.HIST.S.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 31 ta` Mejju, 2002.

Numru

Citaz. Numru: 1000/96GCD

Raymond Mercieca ghan-nom u in rapprezentanza ta` l-assenti Dimitri Orlov

vs

Edward Pavia ghan-nom u in rapprezentanza ta` EMA Limited

Il-Qorti;

Rat is-sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim`Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta`Marzu 2000 li tghid hekk:

> "F`din il-kawza l-attur qed jitlob li s-socjeta` konvenuta tidher fuq kutratt ta` bejgh u xiri kif marbuta taghmel b`konvenju. Talab ukoll li s-socjeta` konvenuta thallas danni u penali, u taghmel xi xoghlijiet.
>
> Ic-citazzjoni tghid li fid-19 ta` Novembru 1993 is-socjeta` konvenuta kienet intrabtet b`konvenju li tbigh lill-attur fond immobbli f`San Pawl il-Bahar. Iz-zmien li ghalih kien jorbot il-konvenju kien imgedded bi skritturi ohra li saru fl-20 ta` Gunju 1994, fid-19 t`Awissu 1994, fit-28 ta` Settembru 1994, fis-26 t`Ottubru 1994, fit-28 ta` Novembru 1994, fit-30 ta` Marzu 1995 u

fis-7 ta` Dicembru 1995. L-attur hallas ghoxrin elf lira (Lm20,000) akkont tal-prezz, u fadallu jhallas hmistax-il elf lira (Lm15,000) ohra.

Is-socjeta` konvenuta ntrabtet ukoll bi ftehim ta` appalt li twettaq xi xoghlijiet, taht penali jekk ma tlestix fiz-zmien miftiehem. Dan ix-xoghol ma twettaqx, u l-attur b`hekk sofra danni.

L-attur, b`ittra ufficjali tat-28 ta` Frar 1996, sejjah lis-socjeta` konvenuta biex tersaqghall-att ta` bejgh u xiri, u biex tlesti x-xoghlijiet,izda s-socjeta` konvenuta baqghet ma ghamlet xejn. L-attur issa fetah din il-kawza u qieghed jitlob illi l-Qorti, wara li taghti kull dikjarazzjoni mehtiega:

1. tordna lis-socjeta` konvenuta li tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt biex tbigh lill-attur il-fondi immobbli murija fil-konvenju, bil-pattijiet li jidhru fuq l-istess konvenju;

2. tahtar nutar biex jippublika l-att ta` bejgh u xiri, u tghid fejn u meta ghandu jsir dan il-kuntratt, u tahtar ukoll kuraturi biex jidhru f`isem min ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni ta` l-att;

3. tghid li s-socjeta` konvenuta naqset milli twettaq l-obbligazzjonijiet taghha skond l-iskritturi tad-19 ta` Novembru 1993 u ta` l-20 ta` Gunju 1994, u li hekk ghamlet danni lill-attur, u tghid ukoll liema huma x-xoghlijiet li fadlilha taghmel is-socjeta` konvenuta;

4. tillikwida l-penali u d-danni li s-socjeta` konvenuta ghandha thallas lill-attur skond il-ligi u skond l-iskritturi;

5. tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas id-danni u l-penali likwidati skond ir-raba` talba;

6. tordna lis-socjeta` konvenuta tghaddi lill-attur il-pussess battal tal-fondi li ghandha tbighlu;

7. tordna lis-socjeta` konvenuta li, fiz-zmien li taghti l-Qorti, taghmel ix-xoghlijiet imsemmija fit-tielet talba;

8. jekk is-socjeta` konvenuta tibqa` ma taghmilx dawn ix-xoghlijiet, taghti lill-attur is-setgha li jaghmilhom, taht id-direzzjoni ta` perit li jinhatar biex jiccertifika dawn ix-xoghlijiet u jghid kemm jiswew.

Talab ukoll l-ispejjez, fosthom dawk ta` l-ittra ufficjali tat-28 ta` Frar 1996, u l-imghaxijiet.

Is-socjeta` konvenuta ressqet dawn l-eccezzjonijiet:

1. qabel xejn l-attur *nomine* ghandu juri li tassew hu mandatarju ta` Dimitry Orlov; u

2. il-konvenju li fuqu huma mibnija t-talbiet ta` l-attur ghalaq u ma ghadux jorbot minhabba nuqqasijiet ta` l-attur kontra s-socjeta` konvenuta waqt li kien ghadu jorbot dak il-konvenju.

Il-prokura li biha Dimitry Orlov hatar lil Raymond Mercieca biex jidher ghalih f`din il-kawza hija esebita` fil-process (fol 6 *et seq*), u ghalhekk ma hemmx ghalfejn inqisu aktar l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta.

Il-partijiet qablu li x-xhieda migbura fl-atti tac-citazzjoni 651/96 titqies f`din il-kawza wkoll.

Il-fatti ta` dan il-kaz graw hekk: bi skrittura tad-19 ta` Novembru 1993 (fol 21 *et seq*) is-socjeta` konvenuta ntrabtet li tbigh lil Dimtiry Orlov l-*utile dominium* perpetwu ta` *maisonette* u *garage* fix-Xemxija, limiti ta` San Pawl il-Bahar. Il-prezz kellu jkun ta` hmistax – il elf lira (Lm15,000) u kellu jhallas hekk:

Elf u hames mitt lira (Lm1,500) sa l-10 ta` Dicembru 1993;

Sebat elef u hames mitt lira (Lm7,500) meta jsir il-kuntratt;

Hamest elef lira (Lm5,000) fi zmien sitt xhur wara l-kuntratt; u

Elf lira (Lm1,000) fi zmien sena wara l-kuntratt, b`imghax ta` disgha fil-mija (9%) *per annum*.

Fl-istess skrittura l-partijiet ftiehmu wkoll li s-socjeta` konvenuta taghmel b`appalt ix-xoghlijiet murija fuq l-iskrittura stess. (fol 23) Il-prezz ghal dan l-appalt kellu jkun ta` tlettax – il elf u hames mitt lira (Lm13,500), li kellhom jithallsu hekk:

Elf u hames mitt lira (Lm1,500) sa l-10 ta` Dicembru 1993;

Erbat elef u hames mitt lira (Lm4,500) meta jsir il-kuntratt ta` bejgh u xiri;

Erbat elef lira (Lm4,000) fi zmien sena wara l-kuntratt; u

> Tlitt elef u hames mitt lira (Lm3,500) fi zmien sena u nofs wara l-kuntratt, b`imghax ta` disgha fil-mija (9%) *per annum*.

Il-hlas mill-attur lis-socjeta` konvenuta, ghalhekk, b`kollox kellu jkun ta` tmienja u ghoxrin elf u hames mitt lira (Lm28,500): hmistax – il elf lira (Lm15,000) press tal-bejgh u tlettax – il elf u hames mitt lira (Lm13,500) ghall-appalt.

Il-kuntratt kellu jsir sal-ahhar ta` Gunju ta` l-1994.

L-iskrittura tad-19 ta` Novembru 1993 fiha wkoll ftehim iehor bejn is-socjeta` konvenuta u terzi, izda dak il-ftehim ma hux relevanti ghall-kawza tallum.

Il-ftehim bejn Orlov u s-socjeta` konvenuta ggedded sal-20 ta` Settembru bi skrittura ohra tal-20 ta` Gunju 1994 (fol 20 u fol 95). Din l-iskrittura fihs stipulazzjoni gdida li tghid hekk:

> ……… the property has to be terminated [*sic*] by the 20th of August 1994 and this against an automatic and irreducible penalty of one hundred Maltese liri (Lm100) *per* day for each flat, and otherwise the parties confirm the said preliminary agreement, except lift [*sic*].

Regghet saret skrittura ohra fid-19 ta` Awissu 1994, (fol 19) li biha l-ftehim iggedded sat-30 ta` Settembru 1994, (fol 18) u skrittura ohra fit-28 ta` Settembru 1994, li biha l-ftehim iggedded sal-31 ta` Ottubru 1994.

Fis-26 ta` Ottubru 1994 regghet saret skrittura (fol 17) li biha l-ftehim iggedded sat-30 ta`Novembru 1994, u fiha saret din l-istipulazzjoni gdida:

> ……. the penalty alfready imposed and due as results from the extension of the 20/06/1994 for not having completed the works by 20/08/94 indicated in the agreement of the 19/11/1994 will be increased to Lm150 per day from the 20 November 1994 if by that date such works shall have not been completed.

Saret skrittura ohra fit-28 ta` Novembru 1994, li biha l-ftehim iggedded bl-istess partijiet sal-31 ta`Marzu 1995, u regghet saret skrittura fit-30 ta` Marzu 1995 li biha l-ftehim iggedded ghal disa` xhur minn dak in-nhar. Din l-iskrittura tghid ukoll illi:

> All interests due are payable with effect from the first day of January one thousand nine hundred and ninety five.
>
> All monies due are to be paid by not later than the thirty first day of December one thousand nine hundred and ninety five.

L-ahhar skrittura saret fis-7 ta` Dicembru 1995. Din l-iskrittura tibdel il-modalita` tal-hlasijiet li kellhom isiru mill-attur lis-socjeta` konvenuta, u tghid li l-hlasijiet kellhom isiru hekk:

> Sebat elef lira (Lm7,000) kellhom jithallsu dak in-nhar, u nghata ricevuta;
> Ghaxart elef lira (Lm10,000) kellhom jithallsu sal-20 ta` Jannar 1996;
>
> Tmint elef lira (Lm8,000) kellhom jithallsu sal-31 ta` Jannar 1996; u
>
> Sebat elef lira (Lm7,000) kellhom jithallsu sad-29 ta` Frar 1996; dak in-nhar li kellu jsir il-kuntratt ta` bejgh u xiri.

Skond din l-iskeda ta` hlasijiet, il-hlas li kien jifdal isir tela` ghal tnejn u tletin elf lira (Lm32,000) barra tlitt elef lira (Lm3,000) ohra li kienu gia thallsu qabel.

L-iskrittura taas-7 ta` Dicembru 1995 fiha wkoll din l-istipulazzjoni:

> This agremeent is conditional on the said payments being made on time and in the case the said Raymond Mercieca nominee [sic] is late in such payment he shall forfeit all payments made to that date and any rights or pretensions regarding the property and furniture existing in the premises to be purchased and this are preliquidated damages without the need for any confirmation by any judicial authority.

Meta xehed fit-12 ta` Ottubru 1998, Edward Pavia, li deher f`isem is-socjeta` konvenuta, qa li l-kuntratt ma sarx fid-ata miftiehma fil-bidu ghax l-attur ma kellux l-flus kollha li kellu jhallas, u ghax is-socjeta` konvenuta kien jonqosha taghmel xi xogholijiet. Meta, waqt il-kontro-ezami, l-avukat ta` l-attur fakkru li, skond il-ftehim kif kien dak iz-zmien, l-attur ma kellu ihallas il-flus kollha dak in-nhar li jsir il-kuntratt, Edward Pavia stqarr li r-raguni vera ghala l-kuntratt ma sarx u l-konvenju kellu jiggedded kienet li l-post kien ghadu mhux lest, in-nuqqas kien tas-socjeta` konvenuta u mhux ta` l-attur.

Xehed ukoll Raymond Mercieca, prokuratur ta` l-attur, u qal li, minkejja dak li tghid l-iskrittura tas-7 ta` Dicembru 1995 dwar l-ewwel hlas, fil-fatt dan il-hlas sar, flimkien mat-tieni wiehed, fis-26 ta` Jannar 1996.

Raymond Mercieca xehed ukoll illi fid-29 ta` Jannar 1996 hu cempel lil Pavia u qallu li kienu waslulu l-flus ghat-tielet hlas, dak li kellu jsir fil-31 ta` Jannar 1996. Lil Pavia qallu li l-flus seta`

jghaddi ghalihom, u Pavia wiegeb li kien ser jghaddi ghalihom il-gimgha ta` wara.

L-art. 1159 tal-Kodici Civili dwar fejn ghandu jsir il-hlas ighid hekk:

1159. (1) Il-hlas ghandu jsir fil-lok miftiehem fil-kuntratt.

(2) Jekk fil-kuntratt ma jkun gie miftiehem ebda lok, u l-haga li ghandha tinghata hija zgura u determinata, il-hlas ghandu jsir fil-lok fiz-zmien tal-kuntratt kienet tinsab il-haga li hija l-oggett tal-hlas.

(3) Jekk il-haga li ghandha tinghata bi hlas hija somma ta` flus jew hag`ohra li tista`, minghajr spiza ta` xejn, tingieb jew tintbaghat, u sew id-debitura kemm il-kreditur ikunu joqoghdu fl-istess gzira, il-hlas ghandu jsir fid-dar tal-kreditur.

(4) F`kull kaz iehor, il-hlas ghandu jsir fejn ikun joqghod bid-dar id-debitur.

Fil-kaz tallum, ladarba l-kitba ma tghid xejn dwar fejn kellu jsir il-hlas, kien ikun ighodd is-subartikolu (3) li jghid li l-hlas ghandu jsir ghand il-kreditur. Il-fatti, izda, juru li l-partijiet kienu ftiehmu mod iehor, i.e. lil Edward Pavia f`isem is-socjeta` kreditrici jmur jigbor il-flus minghand il-mandatarju tad-debitur. Il-Qorti ma tarax ghala ma ghandiex toqghod fuq il-kliem ta` Raymond Mercieca, li xehed li Pavia qallu li l-flus kellu jghaddi ghalihom Pavia stess; barra minnhekk, Edward Pavia stess xehed li l-prassi dwar il-hlas kienet li Mercieca jcempillu biex ighidlu li waslu l-flus u Pavia kien imur ghand Mercieca biex jigborhom.

Ladarba l-ftehim kien li Pavia jmur ghand Mercieca biex jiehu l-flus, u dawn il-flus kienu f`idejn Mercieca ga fid-29 ta` Jannar 1996, meta Pavia kien mgharraf li seta` jmur ghalihom u accetta li jaghmel hekk, Pavia ma jistax, wara, jaghzel li ma jmurx ghall-flus biex ikun jista` jghid li l-hlas ma sarx fiz-zmien miftiehem.

L-art. 993 tal-Kodici Civili jghid illi ‘l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi’; tkun rebha kbira ghall-*mala fides* jekk is-socjeta` konvenuta tithalla tiehu vantagg min-nuqqas tar-rapprezentant taghha stess li jimxi skond il-ftehim biex twaqqa` lill-attur f`dekadenza!

Raymond Mercieca xehed li, ghalkemm is-socjeta` konvenuta ma ghamlitx dak li kellha taghmel biex tiehu l-flus, hu ma ddepozitax il-flus f`isem il-mandant tieghu fir-registru tal-Qorti. Ghalkemm id-depozitu tal-flus kien ikun pass ghaqli, ladarba s-socjeta` write li ma kinitx sejra tidher fuq il-kuntratt ta` bejgh u xiri skond il-konvenju, l-attur kien gustifikat li ma jiccahhadx mill-uzu ta` flusu qabel il-waqt, ladarba l-kuntratt ma kienx ser isir meta kellu jsir.

Ghalhekk, fil-fehma tal-Qorti, ma ghandu jkun hemm ebda konsegwenza ghan-nuqqas ta` l-attur li jiddepozita l-flus.

Il-kuntratt, skond l-ahhar ftehim, kellu jsir fid-29 ta` Frar 1996. Fit-28 ta` Frar 1996 l-attur sejjah lis-socjeta` konvenuta b`ittra ufficjali biex tersaq fuq il-kuntratt, u fis-26 ta` Marzu 1996, anqas minn tletin jum wara, ipprezenta c-citazjzoni li biha nbdiet din il-kawza tal-lum, kollox kif irid l-art. 1357(2) tal-Kodici Civili.

Ghalhekk, is-socjeta` konvenuta hija marbuta biex tbigh skond il-konvenju, it-tieni eccezzjoni hija michuda, u l-ewwel, it-tieni u s-sitt talbiet sejrin jintlaqghu.

Fadal li nqisu t-talbiet l-ohra, li huma dwar il-ftehim ta` appalt u dwar danni.

Il-ftehim originali – dak tad-19 ta` Novembru 1993 – ighid li s-socjeta` konvenuta kellha b`appalt taghmel xi xoghlijiet elenkati fil-ftehim stess. Dawn ix-xoghlijiet, kif rajna, ma tlestewx fiz-zmien miftiehem. Il-partijiet baqghu jgeddu l-ftehim hlief illi, kif rajna wkoll, fil-kitba tal-20 ta`Gunju 1994 nehhew il-lift mix-xoghlijiet li kellhom isiru u stipulaw penali ta` mitt lira (Lm100) kull jum fil-kaz li x-xoghlijiet ma jitlestewx sal-20 ta` Awissu 1994.

Sas-26 ta` Ottubru 1994, ix-xoghlijiet kienu ghadhom ma tlestewx, tant illi l-kitba li saret dak in-nhar fiha din l-istipulazzjoni:

> It is being agreed that the penalty already imposed and due as results from the extension of the 20/06/94 for not having completed the works by 20/08/94 indicated in the agreement of the 19/11/94 [recte 1993] will be increased to Lm150 per day from the 20 November 1994 if by that date such works shall have not been completed.

Fis-17 ta` Gunju 1999 il-Qorti stiednet lil-attur ighid, b`nota, liema xoghlijiet baqghu ma tlestewx sa dak in-nhar, u iddifferiet il-kawza ghat-12 ta` Ottubru 1999 ghall-ezami tan-nota. Sat-12 ta` Ottubru 1999 in-nota kienet ghadha ma tlestietx, u l-Qorti geddet iz-zmien sad-29 ta` Ottubru 1999. In-nota saret fit-12 ta` Ottubru 1999.

Fl-10 ta` Novembru 1999 is-socjeta kovenuta ipprezentat rikors u talbet li jkollha opportunita` tezamina n-nota. Il-Qorti laqghet it-talba, u b`digriet tas-7 ta` Dicembru 1999, ordnat li n-nota ta` l-attur tkun notifikata lis-socjeta` konvenuta li jkollha ghaxart ijiem min-notifika biex taghmel l-osservazzjonijiet taghha bil-miktub. In-nota, izda, baqghet ma gietx notifikata lis-socjeta` konvenuta, minkejja dak li ried id-dikriet tas-7 ta` Dicembru 1999, u s-

socjeta` konvenuta baqghet ma setghetx taghmel l-osservazzjonijiet taghha dwarha. Ghalhekk, ladarba l-attur ma mexiex kif ried id-dikriet tas-7 ta` Dicembru 1999, u sabiex is-socjeta` konvenuta ma ssofri ebda prregudizzju minn dan in-nuqqas, u wkoll sabiex il-proceduri ma jkomplux jitwalu, il-Qorti qieghda issa tordna li n-nota tad-19 ta` Ottubru 1999, u d-dokumenti esebiti maghha, jitnehhew mill-inkartament.

Dak li jirrizulta fl-atti dwar ix-xoghlijietli ma tlestewx hu dak li tghid il-kitba tas-26 ta` Ottubru 1994, i.e. sas-26 ta` Ottubru 1994, ix-xoghlijiet kienu ghadhom ma tlestewx. Il-penali ghalhekk hija zgur dovuta ghaz-zmien bejn l-20 ta` Awissu 1994, meta kellhom jitlestew ix-xoghlijiet taht penali, u s-26 ta` Ottubru 1994.

Dwar x`gara wara s-26 ta` Ottubru 1994 hemm ix-xiehda ta` Edward Pavia, direttur tas-socjeta` konvenuta, li xehed li l-konvenju kien qieghed jiggedded ghax ix-xoghlijiet ma kinux ghadhom tlestew. Il-konvenju ggedded l-ahhar darba fis-7 ta` Dicembru 1995, u ghalhekk sas-7 ta` Dicembru 1995 ix-xoghlijiet kienu ghadhom ma tlestewx. Dwar jekk ix-xoghlijiet sarux wara s-7 ta` Dicembru 1995, u dwar x-xoghlijiet kien fadal wara s-7 ta`Dicembru 1995, ma hemmx xiehda.

Il-penali kienet ta` mitt lira (Lm100) kuljum mill-20 ta` Awissu 1994 sal-20 ta` Novembru 1994 – tnejn u disghin (92) jum – u a` mija u hamsin lira (Lm150) kuljum mill-21 ta` Novembru 1994 sas-7 ta` Dicembru 1995 – tliet mija u wiehed u tmenin (381) jum. Il-penali ghalhekk titla` ghal sitta u sittin elf, tliet mija u hamsin lira (Lm66, 350).

L-art. 1122 tal-Kodici Civili jghid hekk dwar is-setgha tal-Qorti li tnaqqas il-penali:

1122. (1) Il-Qorti ma tistax tnaqqas jew ittaffi l-penali hlief f`dawn il-kazijet:

(a) jekk id-debitur ikun esegwixxa pati mill-obbligazzjoni, u l-kreditur ikun accetta espressament il-bicca li giet esegwita;

(b) jekk id-debitur ikun esgwixxa parti mill-obbligazzjoni, u l-parti hekk esegwita, meta jitqiesu c-cirkostanzi partikoarli tal-kreditur, tkun bic-car tiswielu. Izda, f`dan il-kaz, ebda tnaqqis ta` penali ma jista` jsir, jekk id-debitur, meta ntrabat ghall-penali, ikun irrinunja espressament ghal kull tnaqqis jew jekk tkun giet miftiehma ghad-dewmien biss.

(2) Meta skond dan l-artikolu l-penali ghandha tigi mnaqqsa, it-tnaqqsi ghandu jsir fil-porporzjon tal-parti ta` l-obbligazzjoni li tkun baqghet mhux esegwita.

Fil-kaz tallum l-attur qatt ma` accetta espressament il-bicca ta` l-appalt li giet esegwita u, barra mill-fatt li l-penali kienet stipulata ghad-dewmien, is-socjeta` konvenuta, meta ntrabtet ghall-penali,

kienet irrinunzjat espressament ghal kull tnaqqis, ghax il-ftehim tal-20 ta` Gunju 1994 ighid illi l-penali hija *'irridecible'*. Ghalhekk il-Qorti ma ghandha ebda setgha li tnaqqas il-penali. *Pacto sunt servanda*.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti hekk taqta` din il-kawza:

1. Tipprovdi dwar l-ewwel, it-tieni u s-sitt talbiet billi tikkundanna lis-socjeta` konvenuta tersaq ghall-pubblikazzjoni ta` att biex titrasferixxi favur l-attur l-immobbli msemmija fil-konvenju li sar bejn il-partijiet fid-19 ta` Novembru 1993, bil-pattijiet imsemmija fl-ewwel parti ta` dak il-konvenju. Billi ghandha ssehh tpacija parzjali bejn il-bilanc tal-prezz li ghadu ma thallasx u l-penali li s-socjeta` konvenuta ghandha thallas lill-attur, l-attur ma fadallu jhallas sejn mill-prezz. Il-pussess battal tal-fond ghandu jghaddi ghand l-attur hekk kif ikun pubblikat il-kuntratt. Tahtar lin-Nutar Dr Lino Martinelli biex jircievi u jippubblika l-att relativ u tahtar lill Avukat Dr Gordon Cutajar bhala kuratur biex jidher f`isem is-scojeta` konvenuta jekk din tonqos li tidher fuq l-att. L-ispejjez tal-kuntratt jithallsu skond il-ligi, izda d-drittijiet tal-kuratur thallashom is-socjeta`konvenuta. Tordna li l-kuntratt ikun pubblikat bhar it-Tlieta 20 ta` Gunju 2000 fil-11.30 a.m. fil-bini tal-qorti. L-attur ghandu jara li kopja ta` din is-sentenza tkun notifikata minnufih lin-nutar u lill-kuratur.

2. Tipprovdi dwar l-ewwel parti tat-tielet talba billi tghid ilil, sas-7 ta` Dicembru 1995, ix-xoghlijiet miftiehma fit-tieni parti ta` l-iskrittura tad-19 ta` Novembru 1993 kienu ghadhom ma tlestewx, izda ma ghandha ssir ebda likwidazzjoni tad-danni billi dawn kienu likwidati bi ftehim ta` penali. Ma tipprovdix dwar it-tieni parti tat-tielet talba, u dwar is-seba` u t-tmien talbiet billi ma tressqitx xiehda dwar ix-xoghlijiet li ghadhom ma tlestewx sallum.

3. Tipprovdi dwar ir-raba` u l-hames talbiet billi tillikwida l-penali li ghandha thallas is-socjeta` konvenuta fis-somma ta` sitta u sittin elf, tliet mija u hamsin lira (Lm66,350) flimkien ma` imghax mis-26 ta` Marzu 1996, meta kienet prezentata c-citazzjoni. Ghalhekk, wara li ssir it-tpacija mal-bilanc tal-prezz ta` hmistax-il elf lira (Lm15,000) tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas lill-attur is-somma ta` wiehd u hamsin elf, tliet mija u hamsin lira (Lm51, 350), flimkien ma ` l-imghaxijiet relattivi.

L-ispejjez gudizzjarji, hlief dawk tas-seba` u t-tmien talbiet, ghandha thallashom is-socjeta` konvenuta. L-ispejjez tas-seba` u t-tmien talbiet ghandu jhallashom l-attur.

Minn din is-sentenza l-konvenut nomine hass ruhu aggravat u permezz ta` rikors ta` 7 ta` April 2000 interpona Appell minnha u dan ghar-ragunijiet dettaljati moghtija fl-istess rikors. Ghal dan ir-rikors saret ir-risposta ta` l-attur nomine fit-13 ta` April 2000 fejn isostni, ukoll ghar-ragunijiet dettaljati hemm moghtija, illi s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma.

Ikkunsidrat;

Illi f`dan l-appell l-attur nomine ma` ipprezentax appell incidentali u li, allura, it-tieni parti tat-tielet talba, u s-seba` u t-tmin talbiet ghaddew in gudikat;

Effettivament sew is-sentenza ta` l-ewwel Qorti sew dan l-Appell li qed isir minnha jistghu jinqasmu fi tnejn, rizultat ukoll taz-zewg obbligazzjonijiet distinti li gew miftehma mill-partijiet, li eventwalment, in-nuqqasijiet da parti tal-konvenut nomine milli jezegwihom, skond kif stipulat, taw lok ghal vertenza odjerna.

Dawn l-obbligazzjonijiet huma ta` l-ewwel promessa ta`kompra/vendita li saret bejn il-partijiet dwar fond immobbli fix-Xemxija, San Pawl il-Bahar. Apparti minn din l-iskrittura, pero`, gie patwit bejn il-partijiet ftehim ta` appalt ghat-twettieq ta` xi xoghoijiet li l-konvenut nomine kellu

jaghmel ghall-attur fil-fond in kwistjoni, taht penali ta` tant kuljum f`kaz illi x-xoghol ma jitlestiex fi zmien miftiehem. Jinghad ukoll illi z-zmien li fih kellu jigi ffirmat il-kuntratt finali ghal bejgh tal-fond in kwistjoni ggedded diversi drabi u fil-mhedda ta` dan iz-zmien tbiddlu wkoll xi kundizzjonijiet li kienu gew patwiti mill-partijiet sew fir-rigward tal-modalita` tal-hlas tal-prezz miftiehem sew fir-rigward ta` l-obbligazzjoniet li kienu gew assunti mill-partijiet, bhal, per ezempju, iz-zmien li fih kellu jitlesta x-xoghol u l-penali li kienet tkun dovuta fin-nuqqas.

Il-konvenut nomine appellant jghid illi huwa naqas milli jwettaq l-obbligazzjonijiet tieghu peress li kien hemm nuqqasijiet da parti ta` l-attur. Dan huwa totalment negat mill-attur nomine li jghid li hu dejjem onora l-parti tieghu u li n-nuqqasijiet u l-morosita` kienu dejjem da parti tal-konvenut. Dawn l-allegazzjonijiet reciproki jaghtu sfond relevanti ghall-vertenza odjerna u huma, fil-maggior`parti taghhom, parti ta` l-istorja ta` din ir-relazzjoni guridika turbata bejn l-istess partijiet. Bhal kwazi dejjem hemm il-ftit mill-veru fiz-zewg verzjonijiet. Minn ezami pero` tal-provi u tas-sottomissjonijiet kollha maghmula din il-Qorti, bl-akbar certezza, tistqarr illi n-nuqqasijiet principali kienu da parti tal-konvenut nomine u kien, ghalhekk, illi l-ftehim kellu jigi mgedded diversi drabi. Jidher ukoll pero` illi f`xi zmien l-attur ukoll kien qed isib diffikultajiet biex jipprokura l-fondi necessarji ghax, apparti minn konsiderazzjonijiet ohra, li kieku ma kien qatt jaccetta l-istipulazzjoni li

saret dwar l-modalita` tal-pagamenti fl-iskrittura taz-7 ta` Dicembru 1995 u l-konsegwenzi li din l-iskrittura kienet tipprovdi ghalihom f`kaz illi hu naqas milli jonora dawn l-istess pagamenti.

Jinghad pero` illi dawn il-kontestazzjonijiet mhumiex dawk principali jew determinanti ghas-soluzzjoni ta` dan l-Appell. Effettivament din is-soluzzjoni tiddependi biss minn apprezzament tal-fatti ta` dak li sar meta kien dovut il-pagament li kien imiss fil-31 ta` Jannar 1996 u ta` l-interpretazzjoni li ghandha tinghata ghall-Artikolu 1159 tal-Kodici Civili u dan in kwantu ghall-obbligazzjonijiet konnessi mal-promessa bilaterali tal-kompra/vendita. In kwantu ghall-obbligazzjonijiet konnessi mal-ftehim ta` l-appalt peress li jirrizulta bla ebda ombra ta` dubju illi l-konvenut nomine kien moruz fl-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet, s-soluzzjoni, invece, tiddependi mill-interpretazzjoni moghtija mill-ewwel Qorti ghall-obbligazzjoni tal-penali imposta u dan fil-parametri tal-provedimenti tal-Kodici Civili f`dan ir-rigward u partikolarment in kwantu, u safejn, Qorti ghandha d-dritt tnaqqas il-penali dovuta kif provdut fl-Artiklu 1122 ta` l-istess Kodici Civili.

Fl-ewwel lok din il-Qorti tiddikjara li tikkondividi pjenament l-apprezzament li ghamlet fl-ewwel Qorti fir-rigward ta` l-artiklu 1159 tal-Kodici Civili. Nonostante illi normalment f`kaz bhal dak prezenti l-hlas kellu jsir fid-dar tal-kreditur (dejjem jekk wiehed jista` jghid li l-attur li huwa Russu kien jghix ‘fl-istess gzira’ tal-konvenut), f`dan il-kaz

partikolari kien sar ftehim mod iehor li permezz tieghu l-hlas kellu jsir fid-dar tad-debitur. Hekk kien sar fiz-zewg okkazzjonijiet precedenti meta kien dovut pagament u hekk kien miftiehem din id-darba minn Edward Pavia ghan-nom tas-socjeta` kreditrici ma` Raymond Mercieca il-mandatarju tad-debitur. Mill-ezami tal-fatti li ghamlet din il-Qorti, bhal-ewwel Qorti, ma tara li ghandha l-ebda raguni l-ghala m`ghandiex toqghod fuq dak li xehed Mercieca li, wara kollox, kien jikkombaca mal-modalita` tal-pagamenti li kienet giet addottata bejn l-istess partijiet anke precedentement. La darba kien l-istess konvenut nomine li ma marx ghal flus minkejja li kien wieghed li hekk kien sejjer jaghmel, ma jistax sussegwentement jabbuza minn din is-sitwazzjoni u jsostni li l-hlas ma sarx kif miftiehem u li ghalhekk huwa ma kienx tenut li jonora l-obbligi tieghu naxxenti mill-promessa tal-vendita. Dan in-nuqqas ta` bona fidi da parti tieghu jwassal lil din il-Qorti ghall-istess konkluzjonijiet ta` l-ewwel Qorti fir-rigward tan-'nuqqas' ta` l-attur nomine milli jiddepozita l-flus taht l-awtorita` ta` l-istess Qorti. Dawn il-konkluzjonijiet iwasslu ghal konferma tas-sentenza appellata in kwantu li dina laqghet l-ewwel, it-tieni u s-sitt talba attrici hlief ghal dak li sejjer jinghad in kwantu ghal-bilanc tal-prezz dovut.

Ikkunsidrat;

Illi, kif fuq intqal, din il-Qorti ukoll tikkondividi l-apprezzament tal-fatti u punti ta` dritt li sar mill-ewwel Qorti li l-konvenut nomine kien moruz fit-

tlestija tax-xoghlijiet li kellhom jsiru minnu abbazi tal-ftehim originali li sar ghand in-Nutar Pierre Falzon fid-19 ta` Novembru 1993 kif dan il-ftehim gie sussegwentement diversi drabi mgedded fejn gew tipulati dati differenti sew ghal pagamenti li kellhom isiru pero` partikolarment ghal perjodu li fih kellhom ikunu kkompletati x-xoghlijiet imsemmija fit-tieni parti ta` l-iskrittura privata li kienet giet addottata mill-istess partijiet. Korrettement ghalhekk mill-provi prodotti wkoll l-ewwel Qorti waslet ghal konkluzjoni illi sas-7 ta` Dicembru 1995, l-ahhar data li ghaliha gie mgedded il-ftehim fuq imsemmi, ix-xoghlijiet ma kienux kollha lesti u li ghalhekk a tenur ta` dak miftiehem bejn il-partijiet il-konvenut nomine kien obbligat ihallas penali ta` mitt lira (Lm100) kuljum sa l-20 ta` Novembru 1994 u mija u hamsin lira Maltin (Lm150) kuljum min-Novembru ta` 1994 tas-7 ta` Dicembru 1995. Fil-principju ghalhekk kellhom japplikaw ghal kaz in ezami l-provvedimenti ta` l-artikolu 1118 ed segwitur tal-Kodici Civili li jitrattaw l-obbligazzjonijiet bi klawsoli penali.

Fil-fehma, pero`, konsidrata ta` din il-Qorti, l-ewwel Qorti naqset milli taghti l-piz rikjest ghal zewg konsiderazzjonijiet, wiehed ta` fatt u l-iehor ta` dritt. Mhux minnu illi, kif iddikjarat l-ewwel Qorti, li ma kienx hemm provi tax-xoghlijiet li kien ghad fadal biex isiru fis-7 ta` Dicembru 1995. Ghal kuntrarju fit-12 ta` Mejju 1995 l-attur propju fi zmien meta kien qed jghix temporarjament fil-Hilton Hotel kiteb ittra lil konvenut nomine (fol 100 sa 104 tal-process) fejn jindika principalment ix-xoghlijiet li kienu

ghadhom ma sarux u fejn isemmi xi lmenti zghar dwar xi xoghol iehor li ma kienx kuntent bih. Din l-ittra ghandha mportanza kbira ghas-soluzzjoni tat-tieni parti ta` din il-vertenza. Tindika mhux biss illi fil-maggior`parti l-attur kien accetta x-xoghlijiet li kienu diga` saru salv ghal xi xoghol zghir rimedjali li kien qed isostni li kellu jsir, pero` tindika ukoll l-entita tax-xoghol li kien fil-fatt sar peress illi din l-ittra fiha ukoll proposta ta` kif setgha jigi finalment konkluz il-ftehim bejn il-partijiet. Din il-proposta ta` l-attur propju hekk kienet tghid *"the buyers are agree to pay the balance mentioned in the article 6 but will deduct the amount of Lm3500 per each flat".*

L-artikolu 1122 (1) tal-Kodici Civili jipprovdi *"Il-Qorti ma tistax tnaqqas jew ittaffi l-penali hlief f`dawn il-kazijiet".* Dan is-sub artiklu pero` fih zewg sub incizi li huma distinti u separati wiehed mill-iehor u li t-tnejn isibu l-applikazzjoni taghhom taht il-provvediment fuq ikkowtat. Is-sub inciz (b) gie korrettement interpretat mill-ewwel Qorti. Hija pero` iddisponiet mis-sub inciz (a) billi sostniet *"fil-kaz tal-lum l-attur qatt m`accetta espressament il-bicca ta` l-appalt li giet ezegwita ……".* Asserzjoni, kif rajna, fattwalment zbaljata. L-attur mhux biss accetta x-xoghol li kien sar u ma ha ebda pass biex ixolji l-ftehim ta` l-appalt in vista ta` xi nuqqas tal-konvenut nomine izda addirittura ippropona arrangament li permezz tieghu seta` zamm ix-xoghlijiet li kienu saru b`diminuzzjoni ta` parti mill-prezz ta` l-appalt. Fic-cirkostanzi din il-Qorti ghalhekk m`ghandiex dubju dwar l-applikazzjoni ghal-kaz prezenti tas-

sub inciz (a) ta`l-artiklu 1122 *"Jekk id-debitur ikun ezegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u l-kreditur ikun accetta espressament il-bicca li giet ezegwita".* Issegwi ghalhekk il-fakolta` moghtija lil din il-Qorti biex, fil-kaz prezenti, tnaqqas jew ittaffi l-penali.

F`dan l-ezercizzju din il-Qorti hija marbuta b`dak li jipprovdi s-sub artiklu (2) ta` l-artiklu 1122 *"Meta skond dan l-artiklu l-penali ghandha tigi mnaqqsa, t-tnaqqis ghandu jsir fil-proporzjon tal-parti ta` l-obbligazzjoni li tkun baqghet mhux ezegwita".* Sfortunatament hawnhekk il-Qorti ta` bilfors sejra jkollha tuza d-diskrezzjoni 'arbitrio boni viri' taghha. Minkejja l-valur totali ta` l-appalt huwa indikat fl-ammont ta` tlettax – il elf u hames mija Maltin (Lm13500) fil-ftehim fuq imsemmi, ix-xoghlijiet individwali li kellhom isiru mhumiex specifikatament ipprezzati. Ukoll fl-ittra tieghu fuq imsemmija l-attur ma jaghtix valur specifiku ghax-xoghlijiet li kien ghad jonqos. Jekk wiehed pero`, ragonevolment, jippremetti illi fil-proposta tieghu l-attur umanament kien qed jigbed ftit lejh u li minn Mejju sa Dicembru ta` l-1995 kienu lahqu saru xi xoghlijiet ohra, il-Qorti thoss illi hija oggettivament gusta jekk tistma l-valur tax-xoghol li kien ghad fadal biex isir fl-ammont ta` elfejn u hames mitt lira Maltin (Lm2500) u li ghalhekk kienu saru xoghlijiet ta` valur cirka ta` hdax-il elf lira Maltin (Lm11,000), kwazi 82% ta` l-ammont ta` l-appalt. Dawn ic-cirkostanzi ta` fatt u ta` dritt ghandhom iwasslu ghal-likwidazzjoni mill-gdid tal-penali mposta mill-ewwel Qorti fl-ammont ta`

hdax-il elf disa` mija u erbgha u tletin liri Maltin (Lm11,934) u mhux ghal dik is-somma indikata mill-ewwel Qorti.

Ghar-ragunijiet kollha fuq moghtija dan l-Appell huwa deciz billi s-sentenza ta` l-ewwel Qorti hija:

1. ikkonfermata fejn laqghet l-ewwel, it-tieni u s-sitt talba attrici u dan taht il-pattijiet u l-modalitajiet kollha kif minnha deciz hlief li l-kuntratt relattiv ghandu jsir fl-20 ta` Gunju 2002 fil-11.30am fil-bini tal-Qorti;
2. ikkonfermata wkoll fejn laqghet it-tielet talba;
3. varjata fejn illikwidat u ordnat il-hlas tal-penali dovut billi tnaqqas dinil-likwidazzjoni ghas-somma ta` hdax-il elf disa` mija u erbgha u tletin lira Maltin (Lm11,934) fuq liema somma m`ghandu jiddekorri ebda imghax stante it-tpacija li ghandha ssir mill-bilanc tal-prezz dovut. Ghalhekk wara li ssir din it-tpacija l-attur huwa tenut ihallas biss lil konvenut nomine l-ammont ta` tlett elef u sitta u sittin liri Maltin (Lm3066) fuq il-kuntratt relativ.

L-ispejjez tal-Prim`Istanza jithallsu kif minnha deciz. Dawk ta` dan l-Appell jithallsu ugwalment nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

Dep/Reg.

gs