Rifuzjoni ta' depozitu akkont, tpacija, penali,
artikolu 1122 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta

QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 7 ta' Lulju, 2017

Numru 13

Rikors Numru 967/08TA

Howard u Georgette konjugi Whitton

vs

June Laferla

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ipprezentat fis-26 ta' Settembru 2008 mill-atturi u mahluf mill-attur, li permezz tieghu premettew u talbu is-segwenti:-

> "Illi l-kontendenti kienu dahlu f'konvenju li bih l-intimata obbligat ruhha li tbiegh u tittrasferixxi lir-rikorrenti l-appartament numru 4, "The Hollies", Rabat Road, Xlendi, Ghawdex;
>
> Illi r-rikorrent kienu hallsu s-somma ta' sbatax-il elf erba' mija u sebghin Ewro u tletin centezmu (€17,470.30)(gja Lm7,500) bhala deposit akkont tal-prezz pattwit;

Illi n-negozju baqa' ma giex konkluz, u l-konvenju illum skada stante li ghalaq it-terminu tieghu minghajr ma gie imgedded;

Illi, ghalhekk il-prezz pattwit m'ghadux aktar dovut, u kull hlas li sar akkont ta' dak il-prezz ghandu kwindi jigi rifuz;

Illi r-rikorrenti interpellaw lill-intimata diversi drabi sabiex trodd lura d-depozitu li hallsuha, izda hija qieghda tirrifjuta li taghmel dan minghajr ebda raguni valida fil-ligi;

Illi ghalhekk ir-rikorrenti huma kredituri tal-intimata fis-somma ta' sbatax-il elf erba' mija u sebghin Ewro u tletin centezmu (€17,470.30)(gja Lm7,500);

Illi dan id-debitu tal-intimata fil-konfront tar-rikorrenti, huwa cert, likwidu u dovut ai termini ta' l-artikolu 167 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, kif l-istess rikorrenti jikkonfermaw fid-dikjarazzjoni hawn annessa, u fil-fehma tar-rikorrenti l-intimata m'ghandhiex eccezzjonijiet x'taghti;

Tghid l-intimata ghaliex ghar-ragunijiet fuq premessi, din il-Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjaraha debitrici tar-rikorrenti fis-somma ta' sbatax-il elf erba' mija u sebghin Ewro u tletin centezmu (€17,470.30)(gja Lm7,500);

2. Tikkundanna lill-istess intimata sabiex thallas lir-rikorrenti l-imsemmija somma ta' sbatax-il elf erba' mija u sebghin Ewro u tletin centezmu (€17,470.30)(gja Lm7,500);

3. Tiddeciedi dan ir-rikors bid-dispensa tat-trattazzjoni a bazi tal-artikolu 167 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

Bl-interessi legali mid-data ta' meta inghata d-depositu, u bl-ispejjez, komprizi dawk tal-mandat ta' sekwestru pprezentat kontestwalment ma dan ir-rikors, kontra l-intimata, li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni. U inoltre b'riserva ghad-danni kollha subiti, u li ghad jistghu isofri r-rikorrenti, li ghalihom hija unikament responsabbli l-intimata."

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuta tat-18 ta' Dicembru 2008 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:

"(i) Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u l-esponenti mhijiex debitrici tar-rikorrenti u dana ghaliex l-ammont mitlub gie pacut u estint bl-ammont dovut mir-rikorrenti lill-esponenti;

(ii) Illi l-ammont dovut mir-rikorrenti lill-esponenti jirraprezenta hlas ta' arretrati ta' kera dovuta mill-istess rikorrenti ghal perjodu tad-durata tal-kirja (Dokument JL1), ghal penali minnhom inkorsi ghal

perjodu li l-istess rikorrenti kellhom il-pussess tal-appartament mertu tal-kawza, spejjez ta' servizzi ta' dawl u ilma inkorsi mir-rikorrenti izda li kellha taghmel tajjeb ghalihom l-esponenti u kif ukoll l-hlas ta' oggetti miksura u dana fl-ammont ta' disa u tletin elf seba mija u wiehed u tmenin ewro u erba centezmi (€39781.04) kif jirrizulta mill-anness rendikont (Dokument JL2);

(iii) Illi kwindi ghandhom jigu applikati fic-cirkostanzi l-effetti tal-artikoli 1196 u 1197 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

(iv) Illi kien minhabba dan il-kreditu dovut mir-rikorrenti li jissupera l-ammont dovut mill-esponenti lir-rikorrenti, li l-esponenti ma hallsitx l-ammot mitlub bl-odjern rikors guramentat u, peress li r-rikorrenti m'ghandhom ebda assi gewwa Malta li jista' jaghmel tajjeb ghall-ammont dovut lill-esponent, l-esponenti ma riditx tippregudika l-istess kreditu taghha u ghaldaqstant m'ghandhiex tinzamm responsabbli ghal spejjez jew interessi legali kif mitlub fir-rikors guramentat;

(v) Salv eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi."

Rat l-avviz tat-23 ta' Frar 2017 dwar l-assenjazzjoni ta' dmirijiet lill-Imhallfin ai termini tal-artikolu 11(3) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, li bis-sahha tieghu l-kawza odjerna giet assenjata lil dina l-Qorti kif presjeduta meta kienet diga` imhollija ghas-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Qrat ix-xhieda li gew imressqin mill-partijiet;

Rat id-dokumenti li gew esebiti in atti;

Rat il-verbal tal-udjenza tat-28 ta' Frar 2017 fejn fost ohrajn il-Qorti nnotat, li l-atturi baqghu ma inkarigawx avukat biex jiehu kura tal-interessi taghhom wara li l-avukat li kellhom irrinunzja ghall-patrocinju taghhom;

Rat l-istess verbal fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza;

Il-punti ta' fatti bejn il-partijiet

Fis-semplicita` taghhom il-fatti huma s-segwenti:-

1. Il-partijiet dahlu ghall-konvenju datat 2 ta' Awwisu 2007 (a` fol 5) li permezz tieghu l-atturi obbligaw rwiehhom li jixtru u jakkwistaw minghand il-konvenuta l-fond "The Hollies", Rabat Rd, Xlendi limiti tal-Munxar, Ghawdex bil-kondizzjonijiet u pattijiet hemm imsemmija u dan versu l-prezz ta' hamsa u sittin elf liri antiki (Lm65,000) ekwivalenti ghal mija wiehed u hamsin elf, erbgha mija u disgha ewro u sebgha u ghoxrin centezmu tal-ewro (€151,409.27) li minnhom lahqu thallsu sebghat elef u hames mitt liri antiki (Lm7,500) ekwivalenti ghal sbatax il-elf, erbgha mija u sebghin ewro u tletin centezmu tal-ewro (€17,470.30) bhala depozitu akkont, liema depozitu nzamm mill-konvenuta.

2. Permezz ta' skrittura privata li ggib l-istess data tal-konvenju fuq imsemmi, l-istess atturi hadu b'lokazzjoni minghand il-konvenuta l-fond mertu tal-konvenju fuq imsemmi, bil-pattijiet u kundizzjonijiet hemm imsemmija (a` fol 30). Sussegwentement, permezz ta' skrittura ohra datata l-1 ta' Novembru 2007 (a` fol 12), il-partijiet immodifikaw xi partijiet tal-konvenju sudett, fost ohrajn billi estendew it-terminu taz-zmien sal-15 ta' Dicembru 2007.

3. Il-konvenju fuq imsemmi skada u tilef kull effett legali bejn il-partijiet. L-atturi ppretendew li l-konvenuta tirrifondilhom id-depozitu fuq

imsemmi peress li dan kien imhallas akkont tal-prezz. L-atturi talbu formalment ir-rifuzjoni imsemmija permezz ta' ittra ufficjali ai termini tal-artikolu 166A datata 29 ta' Frar 2008 (a` fol 13) u jidher li l-konvenuta opponiet ghal dik it-talba u baqghet inadempjenti fil-hlas.

4. B'konsegwenza l-atturi kienu kostretti li jaghmlu l-kawza odjerna. Minn naha taghha l-konvenuta qed issostni li mhux biss ma ghandhiex tirrifondi d-depozitu li thallas mill-atturi, izda addirittura huma ghandhom ihallsu lilha peress li l-ammont li qed tirriklama jammonta ghal wiehed li jissupera l-ammont imhallas mill-atturi akkont.

5. Skont il-konvenuta l-ammont dovut lilha jammonta ghal disgha u tletin elf sebgha mija u wiehed u tmenin ewro u erbgha centezmi tal-ewro (€39,781.04) konsistenti f'arretrati ta' kera, hlasijiet ta' kontijiet tad-dawl u ilma, hsara li saret fil-mobbli u penali, tali pretensjoni naxxenti mill-ftehim fuq imsemmi ta' lokazzjoni (ara dok JL2 a` fol 36). Kwindi qeghdin jinsistu fuq it-tpacija ta' dawn l-ammonti.

<u>Punti tal-ligi</u>

6. Il-kwistjoniji legali li ghandha quddiemha din il-Qorti hija semplici hafna. Bhala regola l-ammont imhallas bhala depozitu akkont u mhux bhala kappara huwa kjarament dovut skont il-ligi. Il-punt legali li jrid jigi kkunsidrat huwa jekk hemmx tpacija jew kompensazzjoni fid-dawl ta' dak li qeghdha titlob il-konvenuta u kif spjegat aktar 'l fuq.

7. Ghalhekk qabel ma' din il-Qorti tkun tista' tiddikjara ruhha dwar jekk dan id-depozitu jridx jinradd lura lill-atturi, bil-fors trid tinvesti l-eccezzjoni ta' tpacija ossia kompensazzjoni ai termini tal-**artikoli 1196 u 1197 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.** Fuq din biss jiddependi l-ezitu tal-kawza.

Konsiderazzjonijiet

8. Il-Qorti tibda biex taghmel referenza ghal dik il-parti tan-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenuta, precizament f'pagna 2 tal-istess intestata bhala "Il-provi tal-attrici" (a` fol 91). Il-konvenuta qeghdha ssostni li l-konvenuti tul il-kawza ma gabu ebda prova biex isostnu l-ammont li qed jipprovaw jirriklamaw l-atturi.

9. Huwa minnu li l-atturi tul il-kawza l-anqas hadu l-minimu ta' interess fil-kawza. Dehru darba biss personalment, fis-seduta tal-21 ta' Ottubru 2008. Permezz ta' nota datata 17 ta' Marzu 2010 l-avukat taghhom irrinunzja ghall-patrocinju taghhom peress li mhux biss ma hallsuhx id-drittijiet tieghu izda aghar minn hekk l-anqas kienu qed jikkomunikaw mieghu. Minkejja li din il-kawza ilha differita ghas-sentenza mis-6 ta' Ottubru 2010 qatt ma indenjaw jinkarigaw avukat iehor.

10. B'dana kollu l-argument tal-konvenuta, li ma ingiebet ebda prova da parti tal-atturi tal-ammont li dawn qed jippretendu, ma hux sorrett legalment. Meta konvenut f'kawza, jinvoka favur tieghu l-Istitut tat-tpacija, tali invokazzjoni hija fiha innifisha ammissjoni li l-ammont mitlub mill-attur hu dovut, altrimenti ma hemmx xi tpaci. "L-eccezzjoni ta' tpacija fiha

nnifisha tammonta ghall-ammissjoni tad-debitu u li dan id-debitu huwa dovut izda ma ghandux jithallas ghax huwa pacjut ma' debitu iehor dovut lid-debitur." Dan huwa l-insenjament fis-sentenza tal-**Prim Awla tal-Qorti Civili fl-ismjiet Marianna Spiteri -vs- Joseph Vella per Imhallef Alberto Magri datata 3 ta' Mejju 1993**.

11. Ghalhekk determinata din l-osservazzjoni tal-konvenuti jmiss li jkunu ezaminati l-aspetti tat-tpacija u jekk dan l-Istitut ghandux isib applikazzjoni fil-kawza odjerna. L-esistenza ta' dawn l-elementi hija ben sintetizzata fis-sentenza fl-ismijiet **Perit Vincent Cassar noe -vs- Nicholas sive Lino Debono et tat-22 ta' Marzu 2005, Prim Awla Qorti Civili per Imhallef Joseph R. Micallef**. F'dik is-sentenza intqal hekk:

> "Illi t-tpacija hija meqjusa mill-ligi bhala wahda mill-modi kif tispicca obbligazzjoni. It-tpacija ssehh meta tnejn minn nies ikunu debituri lejn xulxin, u ssehh bis-sahha tal-ligi nnifisha wkoll jekk minghajr l-gharfien tad-debituri nfushom, b'mod li hekk kif ikunu jeżistu żewgt idjun fi żmien wiehed joqtlu 'l xulxin safejn ikunu ndaqs. Huwa siewi li wiehed iżomm quddiem ghajnejh li, fit-tpacija, "i debiti si estinguono non dal giorno della sentenza e per effetto di questa, ma dal momento della loro coesistenza (ex tunc), automaticamente, per effetto della legge...".”

12. Illi t-tpacija tista' titqies bala hlas reciproku li jitfi z-zewg obbligazzjonijiet (jekk ikunu ndaqs) fl-istess waqt. Jekk kreditu wiehed ikun akbar mill-iehor, it-tpacija ssehh sal-ammont tal-anqas wiehed u l-obbligazzjoni tibqa' skond kemm l-akbar kreditu jkun jisboq 'il dak li jkun icken.

13. Illi l-ligi taghna taghraf zewg ghamliet ta' tpacija: dik ex lege u dik konvenzjonali, li ma toqghodx ghar-regoli tal-ewwel forma, imma

tiddependi biss mir-rieda tal-partijiet li jiftehmuha. Biex tista’ ssehh it-tpacija jehtieg jintwera li (a) jkun hemm zewgt idjun fl-istess waqt (ukoll jekk mhux tal-istess qies jew valur), (b) li jirreferu ghal tnejn min-nies li huma debitur u kreditur reciprokament ta’ xulxin, (c) li jkunu omogenji (jigifieri, jkollhom bhala oggett il-hlas ta’ flus jew haga ohra fungibbli); (d) li jkunu likwidi jew jistghu jkunu likwidati bla tahbit kbir u jkunu certi wkoll f’dik li hija kwantita`; u (e) li d-djun ikunu dovuti jew jistghu jintalbu.

14. Illi fir-rigward tad-djun li joqtlu ’l xulxin, id-duttrina tishaq li biex issa it-tpacija jehtieg li tintwera *l’autonomia dei contrapposti rapporti di credito*”. Ghalhekk il-ligi trid li jkun hemm zewgt idjun separati, u mhux rapport wiehed li minnu jitnisslu pretensjonijiet reciproci tal-partijiet. Kemm hu hekk, inghad b’awtorita` interpretativa li “*La compensazione suppone l’autonomia dei rapporti ai quali i debiti delle parti si riferiscono, con la conseguenza che, quando si tratti invece di un unico rapporto, o di rapporti accessori, la controversia si traduce in un accertamento di dare e avere, e cioe’ in una sorta di complesso conteggio, a proposito del quale non puo’ parlarsi di compensazione in senso tecnico*".

15. Fil-kawza li ghandha quddiemha l-Qorti jirrizulta, li si tratta ta' zewgt idjun fl-istess waqt u li jirreferu ghall-istess tnejn minn nies li huma kreditur u debitur b'mod reciproku. Aktar minn hekk jista' jigi konstatat li d-debiti huma likwidi jew jistghu jkunu likwidati bla tahbit kbir ghax huma certi u li jistghu jintalbu.

16. Ghall-fini ta' tpacija huwa essenzjali li dawn iz-zewg debiti jkunu awtonomi u distinti minn xulxin. Ghal dan ir-rigward issir referenza ghall-fatt, li ghalkemm il-kirja fuq imsemmija giet kostitwita fl-istess jum tal-konvenju mertu tal-kawza, it-tnejn gew kostitwiti bi ftehim separati u la wiehed u l-anqas l-iehor ma jiddependu fuq xulxin. La fil-konvenju ma hemm referenza ghall-iskrittura ta' lokazzjoni u lanqas fl-iskrittura ta' lokazzjoni ma hemm referenza ghall-konvenju.

17. F'dan ir-rigward takkwista importanza ix-xhieda ta' Anthony Laferla, missier il-konvenuta. Dan jirrakonta kif waqt it-trattativi li waslu ghar-redazzjoni taz-zewg skritturi, qamet diskussjoni bejn l-avukati li bdew jassistu lill-partijiet dwar x'forma kellu jiehu l-konvenju u l-lokazzjoni.

Anthony Laferla jixhed hekk:-

> "Pero' tkellmu Dr. Demarco u Dr. Sammut u Dr. Sammut qallu dana ha jkun suggett ghas-sale tal-appartment u Dr. Demarco qalli le, ir-renta tal-appartment u s-sale tal-appartment huma separati..." (a` fol 71).

Dan wahdu jikkonferma kemm il-partijiet riedu li dawn iz-zewg kuntratti jkunu awtonomi u indipendenti minn xulxin.

18. Il-Qorti ma tistax ma tikkumentax dwar il-fatt li tant kienu awtonomi dawn iz-zewg kuntratti, li l-attur ipproceda bil-procedura tal-giljottina minghajr ma fir-rikors tieghu ma ghamel l-icken accenn ghall-iskrittura ta' kera. Li kien ghalih ottjena sentenza bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza meta seta' jobsor li l-konvenuta seta' kellha eccezzjonijiet x'taghti kif fil-fatt irrizulta. Dan kollu kien jafu, tant li fl-istess jum li pprezenta l-kawza

odjerna, ipprezenta wkoll cedola ta' depositu bic-cwievet tal-fond mertu tal-konvenju imsemmi fejn fost ohrajn ghamel referenza ghall-"allegati arretrati ta' kera, li pero' qatt ma gew sostanzjati u kwantifikati" (a` fol 45) ghalkemm ma tantx kien hemm wisq f'hiex titfixkel. Kien hemm dovut zewg arretrati ta' mitejn u hamsin liri antiki (Lm250) kull wahda biss. Din ic-cedola giet esebita mill-konvenuta.

19. Irid ukoll jigi nnotat, li f'din ic-cedola l-attur ghid affarijiet li ma jirriflettux il-verita` tal-istat tal-fatti esistenti bejn il-partijiet. F'dik ic-cedola jiddikjara li "l-intimata kienet **senza interessi** tat ic-cwievet ta' dan il-fond sabiex huma juzawh meta jkunu Malta ghall-btala, u dan nonostante li l-bejgh kien ghadu ma sarx" (kliem in grass tal-Qorti). Dan ma hux minnu, ghaliex jew ma jafx x'kien iffirma, jew hassu komdu ma jaghmel ebda referenza ghall-iskrittura ta' lokazzjoni. Di fatti li kieku dawn iz-zewg dokumenti ma gewx a konjizzjoni taghha x’aktarx il-Qorti kienet tghaddi biex tiddeciedi bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza minghajr ma kienet taf bl-esistenza ta' dawn iz-zewg dokumenti.

20. Wara din il-konstatazzjoni jmiss li jigi ezaminat, x'qieghdha tippretendi l-konvenuta in linea ta’ kompensazzjoni ossia tpacija. A` fol 36 tal-process, il-konvenuta esebiet elenku tal-flejjes li qedgha tippretendi bhala tpacija kontra l-ammont li l-atturi jippretendu f'din il-kawza. Kwantu jirrigwarda l-kera u kiri tal-meters tas-servizzi tal-elettriku u ilma, ma tantx hemm xi tghid (ara dokumenti esebiti minn fol 57 sa 59). Kwantu ghall-hlas ta' xahrejn kera, l-attur, li fuqu jistrieh il-piz tal-prova li sar il-hlas, ma

gab ebda prova li dan il-hlas sar minnu. Kwantu ghall-oggetti miksura fl-ammont ta' sitta u erbghin ewro u disgha u hamsin centezmu tal-ewro (€46.59), il-provi li tressqu huma skarsi u din il-Qorti ma thossx li ghandha tistrieh fuq sett ta' ritratti u dikjarazzjoni unilaterali tal-konvenuta, anke jekk din ma gietx kontestata mill-atturi. Il-Qorti thoss li f'dawn is-sitwazzjonijiet ghandu jkun hemm xi xorta ta' stima ta' nies tas-sengha jew ta' tiswijiet maghmula, anke jekk dawn ikunu ex parte.

21. Il-parti l-kbira tal-ammont li l-konvenuta qed tippretendi li jkunu pacuti huma l-penali li ftehmu l-partijiet fi klawsola (U) tal-ftehim ta' lokazzjoni tat-2 ta' Awwissu 2007. Dan jammonta ghal tmienja u tletin elf hames mija u wiehed u hamsin ewro u tlettax il-centezmu tal-ewro (€38,551.04). Dwar dan il-punt il-Qorti hasbet fit-tul.

22. L-ewwel ma jrid jigi rilevat hu, li f'dak il-ftehim il-partijiet ma eskludewx id-diskrezzjoni tal-Qorti li timitiga u ttaffi l-ammont ta' penali ai termini tal-artikolu 1122 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. F'dan ir-rigward din il-Qorti ser taghmel referenza ghall-insenjament fis-sentenza tal-**Prim Awla Qorti Civili tat-8 ta' Marzu 2005 fl-ismijiet Mary Rose sive Mary Falzon Sant Manduca -vs- Mario Grima**, fejn intqal hekk:-

> "Il-ligi taghti s-setgha lill-Qorti li tnaqqas jew itaffi l-penali f'zewg kazijiet biss: jigifieri, (a) meta debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u l-kreditur ikun accetta espressament il-bicca li giet esegwita; jew (b) jekk id-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u dik il-parti mill-esekuzzjoni tkun, fic-cirkostanzi, bic-car swiet lill-kreditur. Izda f'dan l-ahhar kaz, il-penali tkun dovuta jekk tkun giet miftehma ghad-dewmien fit-twettiq tal-obbligazzjoni;

> L-applikazzjoni rigida ta' din id-dispozizzjoni tal-ligi, minkejja l-konsegwenzi iebsa li jistghu jinstiltu minnha fil-prattika, gejja mir-rispett li jrid jinghata lill-principju li ftehim validu bejn il-partijiet ghandu s-sahha ta' ligi bejniethom, u l-ebda qorti m'ghandha tindahal fi ftehim bhal dan jekk ma jkunx milqut b'xi difett li ggibu ma jiswiex. Madankollu, llum il-gurnata huwa accettat li l-applikazzjoni tar-regola mahsuba fl-artikolu 1122 tal-Kodici Civili trid titfisser ukoll fid-dawl ta' principju iehor ewlieni tad-dritt, jigifieri dak li jrid li l-kuntratti jigu esegwiti b'bona fidi u jobbligaw, mhux biss ghal dak li jinghad fihom, imma wkoll ghall-konsegwenzi li ggib maghhom l-obbligazzjoni, skond l-ghamla taghha, b'ekwita', bl-uzu jew bil-ligi. Dan ifisser li b'applikazzjoni tal-*massima in omnibus quidem, maxime tamen in jure, aequitas spectanda sit*, huwa possibbli li l-effett u l-applikazzjoni litterali ta' klawsola penali jigu "ridimensjonati" jekk jirrizulta li dawn joffendu jew jiksru s-sens prattiku u morali tal-obbligazzjoni billi jkunu jidhru sproporzjonati jew inaccettabbli "skond in-normi stabiliti tas-socjeta' u l-logika guridika".

23. Fil-kaz odjern hemm zewg fatturi li fil-fehma tal-Qorti ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni abbazi tal-principju tas-sewwa. L-ewwel wiehed jirrigwarda mhux il-likwidazzjoni ut sic, izda l-mod kif gew komputati l-penali mill-konvenuta, inkwantu fic-cedola ta' depozitu surreferita, esebita mill-istess konvenuta d-depozitat f'dik ic-cedola, l-attur u cioe` id-depozitant, ippremetta "Illi minn meta skada l-konvenju sal-lum (cioe` 26 ta' Settembru 2008 [kliem tal-Qorti]), f'liema perjodu saru diversi tentattivi u negozjati bit-tama li jinheles id-depozitu, l-esponenti dejjem offrew li jirritornaw ic-cwievet tal-fond, izda l-intimata dejjem irrifjutathom minghajr ebda raguni valida fil-ligi".

24 . Din l-asserzjoni ma gietx kontradetta kjarament mill-konvenuta. L-uniku xhud ta' valur li ressqet, kien Anthony Laferla, li f'ebda hin tad-deposizzjoni ma kkonfuta din id-dikjarazzjoni b'mod car. Mix-xhieda ta' dan johrog ukoll, li huwa minnu li wara li ghalaq il-konvenju kien hemm xi trattativi ghaddejjin. Di piu' f'passagg tax-xhieda tieghu, ma kien car xejn

dwar it-tigdid tal-kirja u anke jaghti x'jifhem, li ghalkemm il-lokazzjoni imsemmija ma gietx imgedda bl-iskritt, l-atturi bhal donnhom thallew fil-post bil-kelma (ara xhieda tieghu a` fol 66 fit-tielet paragrafu mill-ahhar). Il-Qorti trid taghmilha cara li t-tigdid tal-kirja, skont il-ligi, seta' jsir biss bl-istess forma li saret l-ewwel wahda, jigifieri bil-miktub. Dan qieghed jinghad ghall-mod kif l-atturi baqghu fil-pussess tal-kirja.

25. L-ahjar prova li seta' kellha l-konvenuta, kieku tassew riedet li jkollha prova cara u inekwivoka, kellha tkun sejha gudizzjarja ghar-ritorn tac-cwievet jew il-minimu, ittra legali. F'dan l-istadju l-Qorti trid tosserva li kif kemm-il darba irritenew dawn il-Qrati, il-penali huma fihom infushom danni prelikwidati minghajr htiega li dawn id-danni jkunu ipprovati.

26. Ghalhekk il-konvenuta kellha ukoll l-obbligu li timminimizza u mhux tiehu attitudni passiva, ghaliex kuntrarju ghall-imghaxijiet, il-penali jista' jkollom effett devastanti aktar mill-mertu tal-obbligazzjoni principali, jekk jithallew jakkumulaw. L-Istitut tal-penali huwa effett kollaterali ghall-obbligazzjoni principali, tant li jekk dik principali tkun nulla, hekk ukoll il-penali. Ma hux mahsub li favur min ghandha tkun esegwita l-obbligazzjoni, jibqa' inattiv u jhalli l-penali jakkumulaw. L-oggettiv tal-penali hu, li jikkonstringi lid-debitur iwettaq l-obbligazzjoni principali u mhux biex il-kreditur jirrikava biss, xi beneficcju monitarju.

27. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuta tissemma ittra ta' Dr. Celia Mifsud fejn jinghad li l-atturi bdew jikkontestaw il-ftehim ta' kera,

liema ittra bhal ammont ta' emails li hemm referenza ghalihom fin-nota imsemmija qatt ma gew esibiti u li ghalhekk ma jistghux ikunu kkunsidrati minn din il-Qorti.

28. It-tieni fattur li din il-Qorti hadet in konsiderazzjoni huwa l-fatt li, li ma kienx ghall-abbilita' tal-avukat li assista lill-konvenuta waqt ir-redazzjoni tal-kuntratti fuq imsemmija, u cioe` li dawn ghandhom jibqghu awtonomi kif fuq inghad, il-konvenuta ma setghet qatt tirnexxi fl-eccezzjoni ta' tpacija u d-depozitu akkont kien irid ikun rifuz bl-imghaxijiet skont il-ligi. Izda minkejja dan il-punt importanti, ai fini ta' temperament u mitigazzjoni ta' penali biss, din il-Qorti thoss li dan il-fattur ghandha tiehdu in konsiderazzjoni, peress li bis-sahha tal-ammont ta' penali mitluba, d-depozitu inkwistjoni ser effetivament jinzamm mill-konvenuta.

29. Ghalhekk din il-Qorti thoss li ai fini ta' kompensazzjoni u tpacija, qeghdin ikunu accettati l-arretrati ta' kera, kiri tal-meters tas-servizzi tal-elettriku u l-ilma u kif ukoll il-penali kif mitigati aktar ‘l isfel izda mhux l-allegati danni sofferti fl-ghamara peress li dawn ma gewx ipprovati.

30. L-ammont li l-konvenuta qeghdha tippretendi li ghandu jkun pacut huwa dak ta’ €39,781.04 li minnhom kwantu ghal €1,164.69 huwa kera, kwantu ghal €18.63 kiri ta’ meters u kwantu ghal €46.59 danni subiti fl-ghamara (Ara dok JL2 a` fol 36). Kif diga` inghad, id-danni ma gewx ipprovati. Ghalhekk mill-ammont fuq imsemmi bhala penali l-ammont huwa ta’ €38,551.09. Dan ifisser li mill-ammont li qieghed jitlob l-attur, u

cioe` €17,470.30 ghandhom l-ewwel jigu pacuti l-ammont tal-arretrati tal-kera u kiri ta' meters li b'kollox jammontaw ghal €1,183.32 li jwassal ghac-cifra ta' €16,286.

31. Imiss li jigu pacuti mill-ammont imsemmi l-kumulu ta' penali. Kif diga` esprimiet il-Qorti aktar 'l fuq, fic-cirkostanzi u fuq skorta ta' principji enuncjati b'mod gurisprudenzjali, thoss li hemm lok ghal temperament fil-penali. Ghalhekk din il-Qorti qeghda *arbitrio boni viri* timitigahom bl-ammont ta' tnax-il elf Ewro (€12,000). Dan ifisser li l-penali ghandhom jonqsu ghal €26,551.09. Dan l-ammont ghandu jkun pacut mas-somma ta' €16,286 li jwassal biex kwantu ghall-penali hemm eccess fl-ammont ta' €10,265.09.

32. Fl-ahhar nett il-Qorti trid taghmilha cara, li kwantu ghall-ammont imsemmi ta' €10,265.09 u li ghalhekk jissupera dak li qieghed jintalab mill-atturi fil-kawza, din il-Qorti mhux ser tidhol fil-mertu dwar l-esegwibilita` o meno tieghu. Dan qed jithalla riservat ghal dik il-Qorti li tista' tkun adita biex tikkonsidrah, jekk ikun il-kaz. Ghalhekk sa fejn jirrigwarda dan l-ammont il-Qorti qed thalli d-drittijiet tal-partijiet impregudikati sakemm kompatibbli ma' din is-sentenza. Din l-osservazzjoni qed issir peress li t-tpacija f'din il-kawza giet sollevata in linea ta' eccezzjoni u mhux in linea rikonvenzjonali.

<u>Decide</u>

Ghaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeciedi l-kawza bil-mod segwenti:-

Fil-waqt li qed **tilqa'** l-eccezzjoni ta’ tpacija tal-konvenut kif fuq spjegat, qeghdha ghalhekk **tichad** t-talbiet attrici, bl-ispejjes tal-kawza, kwantu ghal tlett kwarti ($^{3}/_{4}$) a karigu tal-atturi u kwantu ghal kwart ($^{1}/_{4}$) a karigu tal-konvenuta.

Imhallef Toni Abela

Deputat Registratur