QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA
(Aġent President)
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tlieta 10 ta' Ottubru 2017

Numru 1

Rikors Numru 754/00

Adams Investments Company Limited

v.

Fra Fen Construction Limited

1. Fid-29 ta' Diċembru, 2016 Fra Fen Construction Limited (*konvenuta*) ppreżentat rikors fejn talbet lil din il-Qorti sabiex thassar is-sentenza tat-30 ta' Settembru, 2016 u tordna r-ritrattazzjoni tal-kawza skont l-artikolu 811(e) tal-Kap. 12. Sentenza li biha din il-qorti ċaħdet l-appell tal-konvenuta minn sentenza tal-Prim'Awla tad-19 ta' April, 2012 li kienet laqat talba ta' Adam Investments Company Limited (*attriċi*) għall-ħlas ta' penali minħabba dewmien biex tingħata lura pussess tal-fond oġġett ta' konvenju.

2. **<u>Fatti.</u>**

   i. B'konvenju tat-18 ta' Ottubru 1997, l-attriċi obbligat ruħha li tbiegħ u l-konvenuta obbligat ruħha li tixtri fond kummerċjali –

lukanda – bil-mobbli li hemm fiha u n-negozju, bil-kundizzjoni li l-fond jinbiegħ *"bl-eżenzjoni milli tkun konformi mal-permessi maħruġa"*.

ii. Il-konvenju kien jorbot sat-18 ta' Ottubru, 1997, pero' fis-16 ta' Novembru 1998 il-partijiet ġeddew il-konvenju sas-16 ta' Mejju 1999 u li jekk ix-xerrej ma tixtrix, il-venditriċi kellha jedd jew li tenforza l-ftehim jew li żżomm il-ħlas li sar bħala ħlas akkont tal-prezz, bħala likwidazzjoni finali ta' danni reali u tieħu lura l-pussess tal-fond. Kienet pattwita wkoll penali ta' Lm100 għal kull ġurnata sakemm jingħata lura l-pussess tal-lukanda.

iii. Il-bejgħ ma sarx.

iv. Fit-18 ta' April 2000 l-attriċi ħarrket lill-konvenuta (754/2000) fejn talbet lill-qorti biex tillikwida l-penali peress li sostniet li l-konvenuta rritornat lura l-pussess tal-fond fl-14 ta' Jannar, 2000. Għaldaqstant, talbet il-ħlas tal-penali mis-17 ta' Mejju 1999 sat-13 ta' Jannar, 2000. Talbet ukoll ħlas ta' danni minħabba ħsara li allegatament saret fil-fond kif ukoll ħlas ta' kontijiet tad-dawl, ilma u telefon fl-ammont ta' Lm1,220.51.

v. Fl-14 ta' Ġunju 2012 il-konvenuta wieġbet li: (a) il-pussess tal-fond kien ingħata lill-attriċi qabel skada l-konvenju; (b) ma tafx li saret ħsara fil-fond pero' jekk jirriżulta li saret, toqgħod għad-deċiżjoni tal-qorti; (c) dwar kontijiet tad-dawl, ilma u telefon tammetti t-talba fir-rigward tal-perjodu meta l-fond kien fil-pussess tagħha. Il-konvenuta pproponiet ukoll rikonvenzjoni fejn talbet lura l-flus li ħallset lill-attriċi bħala ħlas akkont tal-prezz, għar-raġuni li l-fond ma kienx mibni skont il-permess ta' żvilupp u l-attriċi tat informazzjoni żbaljata lill-attriċi.

vi. B'sentenza tad-19 ta' April, 2012 il-Prim'Awla laqat it-talbiet tal-attriċi relatati mal-penali u kkundannat lill-konvenua tħallasha s-somma ta' €56,371.46. Dan wara li dik il-qorti kkonkludiet li l-konvenuta ma kellha l-ebda raġuni valida biex tirrifjuta li tersaq

għall-kuntratt finali, u għaldaqstant l-attriċi kellha jedd tippretendi l-penali kontemplati fil-ftehim.

vii. Pero' ċaħdet il-kumplament tat-talbiet. Is-sentenza ma kinitx tinkludi deċiżjoni dwar ir-rikonvenzjoni.

viii. Fit-3 ta' Mejju, 2012 l-attriċi ppreżentat rikors fejn talbet lill-qorti sabiex tiddeċiedi dwar ir-rikovenzjoni. It-talba saret *a tenur* tal-artikolu 235 tal-Kap. 12 (*ab omissa decisione*).

ix. Fit-8 ta' Mejju, 2012 il-konvenuta appellat mis-sentenza tad-19 ta' April, 2012.

x. Fl-4 ta' Ġunju, 2012 il-Prim'Awla tat deċiżjoni dwar ir-rikonvenzjoni fejn ċaħdet it-talbiet tal-konvenuta. Ma jirriżultax li sar appell minn dik id-deċiżjoni.

xi. Fit-30 ta' Settembru, 2016 din il-qorti ċaħdet l-appell u kkonfermat is-sentenza appellata.

xii. Fid-29 ta' Diċembru, 2016 il-konvenuta pproponiet proċedura ta' ritrattazzjoni mis-sentenza ta' din il-qorti tat-30 ta' Settembru, 2016.

3. L-ilment tal-kovenuta hu li s-sentenza tat-30 ta' Settembru, 2016 hi nulla u hemm lok għal ritrattazzjoni taħt l-artikolu 811(e) tal-Kap. 12:

> *"13….. **stante li l-Ewwel Qorti naqset milli tapplika l-provvedimenti tal-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta meta hi ġiet biex tagħti deċiżjoni fuq it-talbiet rikonvenzjonali tas-soċjeta intimata esponenti**, b'dan li għażlet minflok li tilqa' l-eċċezzjonijiet rikonvenzjonali tas-soċjeta rikonvenuta mingħajr ma tieħu konjizzjoni tal-proċedura speċjali u partikolari ravviżata fl-Artikolu 1357, liema proċedura kellha, b'mod tassattiv, tiġi adoperata sabiex is-soċjeta rikonvenuta tkun tista' legalment iżżomm il-flus mgħoddija lilha mis-soċjeta rikonvenjenti".*

4. L-attriċi wiegbet li l-ilment tal-konvenuta kien jirrelata għad-deċiżjoni tal-ewwel qorti li titratta r-rikonvenzjoni. Pero' il-konvenuta m'appellatx mis-sentenza tal-4 ta' Ġunju, 2012. Għaldaqstant, it-talba għar-ritrattazjoni hi ġuridikament inammissibbli (ara artikolu 812 tal-Kap. 12). F'kull każ m'hemmx bażi għall-applikazzjoni tal-artikolu 811(e) tal-Kap. 12.

5. Mir-rikors promotur hu evidenti li l-ilment tal-konvenuta jitratta d-deċiżjoni tal-4 ta' Ġunju 2012 li biha l-Prim'Awla caħdet it-talba rikonvenzjonali tal-konvenuta sabiex titħallas lura il-flus li ħallset lill-attriċi bħala ħlas akkont tal-prezz. F'dan ir-rigward irid jingħad li:

   i. Talba għar-ritrattazzjoni li ssir fil-Qorti tal-Appell trid tkun dwar dak li ddeċidiet din il-qorti u mhux dwar sentenza tal-Prim'Awla. Ġialadarba hu evidenti li l-ilment tal-konvenuta hu mis-sentenza tal-4 ta' Ġunju, 2012 li ngħatat mill-ewwel qorti, jfisser li proċedura ta' ritrattazzjoni ma tistax issir fil-Qorti tal-Appell (ara artikolu 814 tal-Kap. 12).

   ii. Id-deċiżjoni tal-4 ta' Ġunju, 2012, li bih ġiet miċħuda ir-rikonvenzjoni, hi sentenza. Il-konvenuta m'appellatx minnha. Fejn parti kellha l-opportunita' li tappella u m'appellatx, ma tistax tinqeda bil-proċedura ta' ritrattazzjoni biex tirrimedja għan-nuqqas tagħha (ara artikolu 812 tal-Kap. 12).

6. F'kull każ, l-artikolu (e) tal-artikolu 811 tal-Kap. 12 jipprovdi:

> *"jekk is-sentenza tkun applikat il-liġi ħażin; għall-finijiet ta' dan il-paragrafu, jitqies li kien hemm applikazzjoni ħażina tal-liġi, fil-każ biss li d-deċiżjoni, meta l-fatt kien tassew kif stabbilit fis-sentenza attakkata, ma tkunx skont il-liġi, basta li l-kwistjoni ma tkunx dwar interpretazzjoni ta' liġi, li fuqha l-qorti tkun espressament tat deċiżjoni"*

7. L-interpretazzjoni tal-liġi ma tistax tagħti lok għal ritrattazzjoni. Sabiex ikun hemm jedd għal ritrazzjoni taħt din id-disposizzjoni, il-qorti trid tkun applikat disposizzjoni ta' liġi flok oħra (ara sentenza ta' din il-qorti **Bank of Valletta plc vs Carmelo Farrugia Melfar Limited et**, tad-9 ta' Mejju, 2017).

8. Il-konvenuta ssostni li għal dan il-każ kemm l-ewwel qorti kif ukoll din il-qorti naqsu milli japplikaw l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili. Il-qorti tosserva:

i. Quddiem l-ewwel qorti l-konvenuta ma tat l-ebda eċċezzjoni fejn invokat l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili. Fl-ewwel stadju l-konvenuta kkontestat il-kawża mhux fuq il-bażi li l-konvenju kien skada u li għalhekk ma kienx jorbot iktar, iżda biss fuq il-fatt li kien hemm raġuni valida għalfejn ma ressqitx għall-pubblikazzjoni ta' bejgħ u xiri.

ii. Kien biss fl-appell li pproponiet fid-9 ta' Mejju, 2012 li l-konvenuta lmentat li l-attriċi ma kellhiex jedd li, *"tinforza dik il-parti mill-konvenju de quo agitur illi titratta l-ħlas ta' penali f'każ li s-soċjeta konvenuta tonqos milli tersaq għall-konvenju (recte, għall-kuntratt ta' bejgħ u xiri) u dan għar-raġunijiet segwenti…"*. Kien hawn li s-soċjeta konvenuta, fit-tieni aggravju, agħmlet riferenza għall-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili fejn argumentat li l-attriċi ma kellhiex jedd titlob il-penali peress li:

> ***"(i) l-imsemmi konvenju skada u s-soċjeta attriċi appellant naqset milli tieħu r-rimedji kollha lilha spettanti skont il-liġi a tenur tal-artikolu 1357 tal-Kap. 16;***
> *(ii) klawżola penali torbot biss jekk ikun jorbot il-ftehim ossija kuntratt sottostanti; u*
> *(iii) il-konvenju in kwistjoni huwa affett min-nullita' stante illi l-kawża tiegħu – u ċioe' l-bejgħ ta' bini li mhuwiex mibni skont il-permess – hija waħda illegali u/jew illeċita".*

Din il-qorti kkunsidrat dan l-aggravju f'paragrafi 26 sa 38 tas-sentenza tat-30 ta' Settembru, 2016. Il-qorti kkonkludiet li l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili ma japplikax għall-każ in eżami minħabba li l-konvenju kien jagħti agħżla lill-attriċi (ara skrittura tas-16 ta' Novembru 1998), ċjoe:-

"Illi … … … 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] 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'".

Il-qorti qalet:

"29. L-attriċi għażlet li tinqeda bil-jedd li jagħtiha l-paragrafu (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 materjalmet differenti minn dawk tal-każ ċitat mill-konvenuta".

Kliem li ma jħalli ebda dubju li l-qorti ddeċidiet li l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili ma kienx japplika. Għalhekk żgur li dan ma kienx każ fejn il-qorti applikat liġi minflok dik li kellha tiġi applikata għal fatti tal-każ.

9. Loġikament fis-sentenza tat-30 ta' Settembru 2016 ma saret l-ebda riferenza għar-rikonvenzjoni, ġialadarba quddiemha l-Qorti tal-Appell ma kellha l-ebda aggravju relatat mar-rikonvenzjoni. Din il-qorti kellha tiddeċiedi l-aggravji li ssemmew fir-rikors tal-appell, u li kienu limitati għal dak li jirrigwarda l-penali li l-konvenuta kienet kundannat tħallas mill-attriċi. Dak kien il-meritu tal-appell, u dak hu li l-Qorti tal-Appell iddeċidiet dwaru. Ir-rikonvenzjoni, li kienet titratta dwar il-ħlas akkont li l-konvenut tat lill-attriċi, ma kinitx il-meritu tal-appell li l-konvenuta ppreponiet mis-sentenza tad-19 ta' April, 2012. Għalhekk il-konvenuta ma tistax permezz ta' proċedura ta' ritrattazjoni timpunja s-sentenza tat-30 ta' Settembru, 2016 li ttrattat u ddeċidiet il-meritu tal-appell li ppreponiet l-istess konvenuta, u meta hu evidenti li ma sar l-ebda żball ta' liġi.

Għal dawn il-motivi tiċħad it-talbiet bl-ispejjeż għas-soċjeta` konvenuta.

Tonio Mallia
(Aġent President)

Joseph Azzopardi
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
df