QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 14 ta' Diċembru, 2018

Kawża Numru 8

Appell Numru 620/07 SM

Charles u Doris konjuġi Catania

vs

Thomas u Doris konjuġi Abela

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell imressaq mill-intimati miżżewġin Abela minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 ta' Novembru, 2013, li biha u għar-raġunijiet hemm imsemmija, laqgħet it-talbiet tal-atturi u sabet li l-istess intimati appellanti kienu invadew il-proprjetà tal-atturi appellati kif imfisser fir-rapport tas-'*surveyor*' Randolph Camilleri; ordnatilhom biex, fi żmien ħames (5) xhur mid-data tas-sentenza, jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa biex jerġgħu jroddu lura lill-atturi l-proprjetà li kienet itteħditilhom; awtorizżat lill-atturi appellati biex, fil-każ li l-intimati appellanti jonqsu li jwettqu x-xogħlijiet meħtieġa stabbiliti fir-rapport tas-'*surveyor'* imsemmi, jagħmlu huma l-imsemmija xogħlijiet bi spejjeż għall-intimati appellanti, u dan taħt is-

sorveljanza ta' perit li jitqabbad wara li ssir talba għal dan il-għan; ikkundannat lill-intimati appellanti miżżewġin Abela jħallsu lill-atturi appellati disa' mija u disgħa u tmenin euro u tnejn u ħamsin ċenteżmi (€ 989.52) rappreżentanti d-drittijiet dovuti lis-'*surveyor*' u li diġà kienu tħallsu mill-atturi; u ikkundannat lill-intimati Abela jħallsu wkoll is-somma ta' ħdax-il elf sitt mija u ħamsin euro (€ 11,650) lill-atturi bħala penali għall-finijiet tal-kitba li saret bejn il-partijiet fit-18 ta' Diċembru, 2001, flimkien mal-ispejjeż tal-kawża u l-imgħaxijiet skond il-liġi u sal-jum tal-ħlas effettiv;

2. Dik il-Qorti waslet għall-fehma tagħha wara li għamlet il-kunsiderazzjonijiet li ġejjin:

"*1.0. Rat ir-rikors ġuramentat promotur datat l-4 ta' Ġunju, 2007 li permezz tiegħu sintetikament esponew is-segwenti:*

"1.1 Illi skont skrittura datata t-18 ta' Diċembru, 2001, il-partijiet ippremettew li kienu akkwistaw mingħand il-Kurja l-plots relattivi li fuqhom bnew il-vilel rispettivi tagħhom, (ara fol 4);

"1.2 Illi mit-Tramuntana ta' Villa Catania proprjetà tar-rikorrenti, u minn Nofsinhar ta' Villa Miżieb, proprjetà tal-intimati, hemm ħajt diviżorju bejn il-ġnien u l-bitħa tal-istess vilel;

"1.3 Illi l-kontendenti it-tnejn jippretendu li l-ħajt inbena b'mod li jokkupa parti mill-art tal-parti l-oħra;

"1.4 Illi l-ħajt in kwistjoni inbena mill-intimat Thomas Abela;

"1.5 Illi permezz tal-iskrittura tat-18 ta' Diċembru, 2001, fuq riferita il-partijiet ftiehmu li jitransiġu din il-vertenza billi jqabbdu "surveyor" – Randolph Camilleri – biex:

"1.5.1. Jagħmel "survey";

"1.5.2. Jeżamina l-pjanti tal-plots kif ħarġu mill-Kurja;

"1.5.3. Ikejjel l-art okkupata mill-istess vilel;

"1.5.4. Jistabbilixxi jekk xi parti daħlitx fuq l-art tal-oħra u b'kemm;

"1.5.6. Jistabbilixxi fejn kellu jitla' l-ħajt diviżorju in diżamina;

"1.6. Illi l-partijiet intrabtu:

"1.6.1. Li joqogħdu għad-deċiżjoni tal-imsemmi "surveyor";

"1.6.2. Li l-parti li tinsab li invadiet l-art tal-oħra kellha teżegwixxi x-xogħlijiet kollha neċessarji biex a spejjeż tagħha, tirrintegra l-art lil min jiġi hekk dikjarat li għandu l-jedd għaliha;

“1.6.3. Illi l-parti li tiġi hekk dikjarata li nvadiet lill-oħra obbligat ruħha li teżegwixxi x-xogħlijiet neċessarji fi żmien erba’ (4) xhur minn meta is-“surveyor” ilesti r-rapport tiegħu;

“1.6.4. Illi fin-nuqqas ikun hemm penali ta’ ħamest elef Lira Maltin, (LM5,000.00), li titħallas lill-parti l-oħra in linea ta’ danni;

“1.6.5. Illi l-ispejjeż għas-“survey” kellhom jiġu sopportati mill-parti sokkombenti;

“1.7. Illi r-relazzjoni tas-“surveyor” tlestiet fl-20 ta’ Ġunju, 2006, li kkonkluda li l-plot 25 tal-intimati Abela, qed tokkupa parti żgħira triangolari mill-plot 23 tar-rikorrenti, (ara fol 23);

“1.8. Illi fit-23 t’Ottubru, 2006, ir-rikorrenti kitbu lill-intimati biex jeżegwixxu x-xogħlijiet de quo entro erba’ (4) xhur mit-tlestija tar-relazzjoni in diżamina, iħallsu lis-“surveyor” l-ammont lilu dovut, u fakkruhom li jekk ma jeżegwux dawn id-doveri tagħhom kienu jinkorru fil-penali fuq riferita, (ara paragrafu numru wieħed punt sitta punt erbgħa, (1.6.4), aktar qabel);

“1.9. Illi nonostante dan l-intimati baqgħu inadempjenti u (r-rikorrenti) kellhom jirrikorru għal din il-proċedura biex jagħtu l-opportunità lill-intimati jgħidu ghaliex din il-qorti m’għandhiex:

“1.9.1. Tiddikjara li l-intimati nvadew il-proprjetà tar-rikorrenti skont kif deskritt fir-rapport tas-“surveyor” fuq riferit;

“1.9.2. Tikkundanna lill-intimati biex fi żmien qasir u perentorju jeżegwixxu x-xogħlijiet neċessarji biex jirrijintegraw lir-rikorrenti fil-proprjetà tagħhom skont l-istess rapport u fin-nuqqas tawtoriżża lir-rikorrenti jeżegwixxu x-xogħlijiet de quo a spejjeż tal-intimati u dan, taħt is-sorveljanza ta’ perit imqabbad mill-qorti għal dan l-iskop;

“1.9.3. Tikkundanna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti s-somma ta’ erba’ mija u erbgħa u għoxrin Lira Maltin u tmenin ċenteżmu, (LM424.80), spejjeż tas-“surveyor” kif fuq indikat;

“1.9.4. Tikkundanna lill-intimati jħallsu s-somma ta’ ħamest elef Lira Maltin, (LM5,000.00), danni kif fuq indikat;

“1.9.5. Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali kontra l-intimati;

“2.0. Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimati datata t-3 ta’ Lulju, 2007, li permezz tagħha sintetikament wieġbu bil-mod segwenti:

“2.1. Illi preliminarjament it-talbiet tar-rikorrenti huma preskritti ai termini tal-artikoli 2153 u 2156 (f) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta;

"2.2. Illi bla preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż stante li infondati;

"2.3. Illi mhux minnu li l-intimati invadew il-proprjetà tar-rikorrenti;

"2.4. Illi l-ħajt meritu tal-kawża kien ġie imqiegħed fejn preżentement jinsab fuq struzzjonijiet tar-rikorrenti stess;

"2.5. Illi ma saret l-ebda talba speċifika biex l-intimati jiġu dikjarati responsabbli għall-hlas tal-ammont dovut lis-"surveyor" għar-relazzjoni tiegħu u r-rikorrenti għalhekk m'għandhomx locus standi jintavolaw din it-talba, li se mai kellha ssir mis-"surveyor" personalment;

"2.6. Illi t-talba għall-ħlas tal-penali għandha wkoll tiġi respinta stante li r-rikorrenti naqsu jitolbu li l-qorti tiddikjara li l-penali de quo hi dovuta mill-intimati;

"2.7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

"3. Rat il-verbal datat il-25 t'Ottubru, 2007, li permezz tiegħu jirriżulta li l-proċedura tħalliet għall-provi dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, (ara paragrafu numru tnejn punt wieħed, (2.1), aktar qabel);

"4. Rat is-sentenza ta' din il-qorti diversament preseduta datata s-27 ta' Jannar, 2009, li permezz tagħha, għar-raġunijiet hemm indikati ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati, bl-ispejjeż;

"5. Rat il-verbal tal-abbli rappreżentanti legali tal-partijiet datat il-21 ta' Ġunju, 2012, li permezz tiegħu wara li infurmaw lill-qorti li kienu waslu fi ftehim iżda li riedu li dan jiġi attwat taħt is-sorveljanza ta' perit nominat mill-qorti, innominat b'digriet appożitu tal-istess data hawn indikata lill-perit tekniku hemm indikat għal dan il-għan, (ara fol 116);

"6. Illi nonostante dak espost fil-paragrafu preċedenti il-kontendenti talbu li jitrattaw il-kawża kemm b'mod skritt kif ukoll oralment u bid-digriet tagħha tat-23 ta' Jannar, 2013, laqgħet it-talba tal-partijiet u awtoriżżathom jipproċedu bil-modalità hemm indikata, (ara fol 123);

"7. Rat in-noti sottomessi mill-partijiet, rispettivament datati l-15 ta' Marzu, 2013 (ara fol 124) u t-3 ta' Lulju, 2013, (ara fol 130);

"8. Eżaminat id-dokumenti kollha esebiti;

"9. Eżaminat ix-xhieda mismugħa minn din il-qorti diversament preseduta, l-affidavitijiet prodotti u x-xhieda mressqa quddiemha kif preseduta;

"Ikkunsidrat:

“10.0. Illi din is-sentenza hi issa limitata għall-mertu veru u proprju tal-vertenza bejn il-kontendenti li tista’ sintetikament tiġi esposta bil-mod segwenti:

“10.1. Illi l-vertenza tirrigwarda ħajt diviżorju li nbena bejn il-plots li l-kontendenti xtraw mingħand il-Kurja;

“10.2. Illi skont is-“surveyor” konġuntivament imqabbad mill-kontendenti wara ftehim appożitu fir-rigward datat it-18 ta’ Diċembru, 2001, (ara fol 4), dan, wara li effettwa l-analiżi professjonali tiegħu fir-rigward, ikkonkluda illi parti mill-ħajt diviżorju inkriminanti, senjatament dak tal-intimati Abela, kien qed jokkupa parti żgħira, minnu ndikata bi preċiżjoni fil-pjanti tiegħu annessi mal-imsemmija relazzjoni, tal-plot tar-rikorrenti Catania;

“10.3. Illi l-area involuta tikkonsisti fi triangolu ta’ kważi wieħed u għoxrin (21) ċentimetru fuq tul ta’ tnax punt erbgħa tnejn tmienja, (12.428), metri fejn il-kejl superfiċjali tat-triangolu in diżamina hu ta’ metru (1) punt ħmistax (15) kwadri, (ara fol 9, 23 u 24);

“Ikkunsidrat:

“11.0. Illi qabel ma skatenaw lis-“surveyor” fuq riferit il-kontendenti ikkonkludew ftehim privat datat it-18 t’Ottubru, 2001, fejn sintetikament qablu fuq is-segwenti proċeduri: (ara fol 4);

“11.1. Illi s-“surveyor” li kellu jespleta l-inkarigu mogħti lilu kellu jkun Randolph Camilleri;

“11.2. Illi l-kontendenti intrabtu li joqogħdu għad-deċiżjoni ta’ l-istess “surveyor”;

“11.3. Illi l-parti li tkun hekk dikjarata li invadiet lill-oħra, obbligat ruħha li tagħmel ix-xogħlijiet korrettorji a spejjeż tagħha;

“11.4. Illi x-xogħlijiet korrettorji kellhom isiru fi żmien erba’ (4) xhur mill-konklużjoni tar-relazzjoni tas-“surveyor”;

“11.5. Illi fin-nuqqas t’adempiment tal-paragrafu preċedenti il-kolpevoli kellu penali ta’ ħamest elef Lira Maltin, (LM5,000.00), li kellha titħallas lill-parti l-oħra;

“11.6. Illi finalment, il-parti sokkombenti kellha anke tħallas lis-“surveyor”, tas-servizzi minnu lilhom reżi;

“Ikkunsidrat:

“12. Illi għalhekk għandu jkun paċifiku li r-relazzjoni tas-“surveyor” Camilleri kienet waħda ċara u manifesta fejn iddikjara li r-responsabbilità għall-invażjoni fuq il-proprjetà tar-rikorrenti riskontrata,

żgħira kemm hi żgħira, hi r-responsabbilità tal-intimati Abela li għalhekk kienu obbligati jimxu skont il-ftehim tat-18 t'Ottubru, 2001, debitament u liberament pattwit;

"13. Illi nonostante s-suespost, jirriżulta li kienu r-rikorrenti li effettivament ħallsu lis-"surveyor" għall-inkarigu li espleta, (ara fol 111);

"Ikkunsidrat:

"14. Illi għalhekk jirriżulta lampanti li l-intimati mhux biss invadew illeġittimament il-proprjetà tar-rikorrenti iżda injoraw ukoll ftehim solenni minnhom liberament pattwit b'disprezz assolut għall-prinċipji tal-buon viċinat – ħaġa tassew spjaċenti u ta' stmerrija;

"15.Għaldaqstant, in vista tal-premess, din il-qorti hi sodisfatta li jirriżulta ipprovat skont il-liġi li l-intimati ma ottemporawx ruħhom mal-kondizzjonijiet minnhom pattwiti fl-iskrittura in diżmaina fuq riferita u konsegwentement filwaqt li tirrespinġi r-risposti kollha l-oħra rimanenti tal-intimati, takkolji t-talbiet tar-rikorrenti";

3. L-intimati appellaw mill-imsemmija sentenza b'Rikors tal-Appell imressaq minnhom fid-9 ta' Diċembru, 2013, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmijin (fosthom b'sottomissjonijiet dwar is-sentenza preliminari mogħtija mill-ewwel Qorti fis-27 ta' Jannar, 2009, li biha dik il-Qorti ċaħdet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-azzjoni attriċi), talbu li din il-Qorti tħassar, tannulla u tirrevoka s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili mogħtija fl-20 ta' Novembru 2013 fl-ismijiet premessi u dan billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħhom;

4. B'Risposta mressqa minnhom fit-30 ta' Diċembru, 2013, l-atturi appellati laqgħu billi qalu li l-appell imressaq mill-intimati kien wieħed fieragħ u maħsub biss biex itawwal il-kawża u ma jmissux jintlaqa' billi s-sentenza li minnha sar l-appell hija tajba u jistħoqqilha tkun konfermata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti;

5. Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

6. Rat l-atti kollha tal-kawża;

7. Rat id-degriet tagħha tad-9 ta' Ottubru, 2018, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

8. Illi din hija azzjoni biex jitwettaq ftehim miktub li bih il-partijiet, li għandhom ġid tagħhom imiss wieħed ma' tal-ieħor, qablu li jistabilixxu fejn għandu jkun il-ħajt li jifred dak il-ġid. Dan il-ġid jinsab fil-qasam magħruf bħala "*ta' Riħana*" fil-Gudja u kien jagħmel minn territorju ta' art li l-Knisja ta' Malta kienet qassmet f'qatgħat biex tbiegħhom għall-bini ta' vilel. L-appellant xtara l-qatgħa tiegħu f'Marzu tal-1987[1], filwaqt li l-attur appellat xtara l-qatgħa tiegħu f'Marzu ta' sentejn wara[2]. Il-ġid mixtri mill-attur jiġi fuq ir-rih tal-grigal tal-ġid tal-appellant. Bejn il-partijiet inqalgħet tilwima minħabba dak il-ħajt, għax kull wieħed minnhom beda jwaħħal fl-ieħor li kien daħal fil-ġid tiegħu. Mill-atti jirriżulta li l-ħajt kien ittella' mill-intimat appellant billi kien hu l-ewwel, miż-żewġ sidien, li żviluppa l-qatgħa ta' art miksuba minnu[3]. Mix-xhieda mismugħa mill-ewwel Qorti ħareġ ukoll, iżda, li fuq talba tal-attur appellat, l-appellant kien ħatt parti mill-ħajt u tellgħu kif ried l-appellat[4], biex b'hekk ma jintmissx il-*garage* tal-appellant li kien imiss mal-istess ħajt[5];

9. Fl-imsemmi ftehim, li sar fit-18 ta' Diċembru, 2001[6], il-partijiet qablu li, bil-għan li jsibu tarf tal-kwestjoni u jaslu bil-kwiet: (i) iqabbdu lil Randolph Camilleri bħala '*surveyor*' biex ikejjel l-art okkupata mill-vilel rispettivi, wara li jeżamina l-kuntratti li bihom inkisbu, u biex jistabilixxi jekk xi parti daħlitx fuq il-ġid tal-parti l-oħra u, jekk ikun il-każ, b'kemm u biex jgħid fejn kellu jew imissu jittella' l-ħajt diviżorju; (ii) qablu li jintrabtu u joqogħdu għd-deċiżjoni li jasal għaliha s-'*surveyor*' u li fejn jirriżulta li xi parti minnhom kienet ħadet art tal-parti l-oħra, dik il-parti li nvadiet tintrabat li tagħmel, bi spejjeż tagħha, x-xogħlijiet meħtieġa biex tintradd lura l-art kollha li tkun ittieħdet mingħand il-parti l-oħra; (iii) jekk jirriżulta li xi parti kienet daħlet jew ħadet mill-art tal-parti l-oħra, dik il-parti kellha tagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa fi żmien erba' (4) xhur minn dakinhar li s-'*surveyor*' jagħtihom ir-rapport tiegħu lest, u dan taħt penali prelikwidata ta' ħamest elef Lira Maltin (Lm 5,000) bħala danni lill-parti l-oħra; u (iv) li l-ispejjeż tad-drittijiet tas-'*surveyor*' jitħallsu minn dik il-parti li jirriżulta li tkun invadiet l-art tal-parti l-oħra. Is-'*surveyor*' tahom ir-rapport tiegħu fl-20 ta' Ġunju, 2006[7];

10. Qabel ma l-Qorti tgħaddi biex tqis l-aggravji tal-appellanti, jixraq li tgħid li d-deċiżjoni tagħha hija marbuta b'dak li ntalab[8]. Kif issemma qabel, it-talba tal-appellanti hija fis-sens li din il-Qorti tħassar, tannulla u tirrevoka s-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti fl-20 ta' Novembru, 2013. Ma ssemmiet l-ebda sentenza oħra f'dik il-parti tal-att tar-Rikors tal-Appell. Dan qiegħed jingħad għaliex, f'biċċa sostanzjali mis-sottomissjonijiet imressqa mill-appellanti, jissemmew aggravji dwar is-sentenza preliminari mogħtija fis-27 ta'

---

[1] Ara Dok "CC3" f'paġġ. 16 – 20 tal-proċess
[2] Dok "CC1", f'paġġ. 12 – 4 tal-proċess
[3] Xhieda tiegħu f'paġ. 89 tal-proċess
[4] Ara x-xhieda tal-appellant f'paġġ. 91 – 2 tal-proċess
[5] Xhieda tal-appellat f'paġġ. 110 – 1 tal-proċess
[6] Dok "RC1", f'paġ.11 tal-proċess
[7] Dok "CC2", f'paġġ. 5 sa 25 tal-proċess
[8] Artt. 142(2) u 143(1) tal-Kap 12

Jannar, 2009, li biha l-ewwel Qorti kienet qatgħet kontra l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni mqajma mill-istess appellanti;

11. Minbarra dan, waqt it-trattazzjoni tal-appell quddiem din il-Qorti, l-għaref difensur tal-appellanti lejalment stqarr li ma kienx sar appell mis-sentenza preliminari msemmija u għalhekk din il-Qorti qiegħda tqis dik is-sentenza bħala li għaddiet in ġudikat u mhijiex sejra tqis xi aggravji msemmija fir-Rikors tal-Appell li jistgħu jirreferu għal dik is-sentenza preliminari;

12. Illi l-aggravji rilevanti mressqa mill-appellanti huma kif ġej: (a) li l-ewwel Qorti ma tat l-ebda każ tal-fatt li kien l-istess attur appellat li ta lill-appellant konċessjoni li ma tintmissx dik il-parti tal-ħajt li magħha jintrabat il-*garage* li jinsab fil-ġid tal-appellant, billi l-parti kontestata u li dwarha s-'*surveyor*' sab li seħħet l-invażjoni hija sewwasew il-parti fejn jinsab dak il-*garage*; (b) li wkoll kieku wieħed kellu joqgħod għas-sejbiet tas-'*surveyor*', għandu jirriżulta li t-teħid mill-ġid tal-appellati li joħroġ mis-'*survey*' huwa tant ċkejken filwaqt li ħareġ ukoll li l-atturi appellati nstab li qegħdin igawdu punt tlieta fil-mija (0.3%) aktar art minn dak li kisbu, filwaqt li l-appellant irriżulta li għandu wieħed punt sitta fil-mija (1.6%) anqas minn dak li kien kiseb skond il-kuntratt tiegħu, u għalhekk l-ewwel Qorti messha qieset jekk kellhiex twaħħal lill-appellant bil-ħlas tal-ammont kollu tal-penali miftiehem fil-kitba li saret bejn il-partijiet jew jekk kienx aktar jixraq li tnaqqasha biex tirrifletti aħjar iċ-ċirkostanzi msemmija; u (ċ) li l-ewwel Qorti ma iddeċidietx it-tielet eċċezzjoni mqajma minnhom fis-sens li l-appellati ma għamlux talba speċifika biex dik il-Qorti ssib li l-appellanti kienu saru responsabbli għall-ħlas tal-ammont indikat;

13. Illi dwar l-**ewwel aggravju** din il-Qorti hija tal-fehma li l-azzjoni li l-ewwel Qorti kellha quddiemha kienet waħda ta' eżekuzzjoni tal-ftehim li sar fl-2001. Iċ-ċirkostanza li jsemmu l-appellanti ġrat snin qabel ma saret dik il-kitba. Tirreferi għal ċirkostanza li kemm l-appellant u kif ukoll l-attur appellat jistqarru li ġrat: dan kien meta, ftit wara li l-appellat kien wasal biex itemm il-bini tal-art miksuba minnu, intebaħ li l-ħajt li jifred l-art tiegħu minn dik tal-appellant ma kienx jidher li ttella' fejn messu jkun. L-appellant kien aċċetta li jsir it-twaqqigħ tal-ħajt u li jittella' mill-ġdid, kif fil-fatt jidher li sar: madankollu, l-appellat kien ikkonċedielu li, meta jitwaqqa' l-ħajt, dik il-parti li tmiss mal-*garage* li jiġi fuq in-naħa ta' wara tal-art tal-appellant ma tintmissx biex ma ssir l-ebda ħsara lill-*garage*. Fuq dan ma hemm l-ebda kwestjoni;

14. Ġara, iżda, li meta l-kwestjoni reġgħet tkebbset xi snin wara, il-partijiet resqu għall-ftehim dwar kif kellha tintemm il-kwestjoni. Dak il-ftehim ma jsemmi xejn mill-konċessjoni li kienet saret snin qabel u l-appellant ma ħassx il-ħtieġa li dik il-konċessjoni tkun riflessa fil-kitba li saret. Għalkemm il-Qorti tifhem li ftehim irid jitqies fil-qafas taċ-ċirkostanzi li jkun sar fihom, u tagħder il-qagħda tal-appellanti, dan ma jfissirx li dak kollu li seta' kien seħħ qabel għandu jitqies li huwa implikat fil-ftehim li jkun sar wara. It-termini ta' dik il-kitba huma mfassla b'mod li l-patti miftehma ma jħallu l-ebda dubju dwar

x'ried isir u għal xiex il-partijiet kienu għażlu li jintrabtu. Ma saret l-ebda riżerva bħal dik li jsemmu l-appellanti f'dan l-aggravju, u għalhekk wieħed ma jistax ilum lill-ewwel Qorti li ma qisitx dak li ma kienx jagħmel parti mill-ftehim. Jerġa' jingħad li l-kawża attriċi tinbena kollha kemm hi fuq dik il-kitba u, skond il-liġi, fejn il-kliem użat meħud fis-sens li għandu skond l-użu fiż-żmien tal-kuntratt huwa ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni[9];

15. Għalhekk, dan l-aggravju ma huwiex tajjeb u mhux sejjer jintlaqa';

16. Bit-**tieni aggravju** l-appellanti jisħqu li l-fatt li l-ewwel Qorti kellha quddiemha riżultat ta' '*survey*' li juri li l-invażjoni kienet tassew ċkejkna kien imissu wassal lil dik il-Qorti li, jekk għoġobha tikkunsidra li tikkundannahom għall-ħlas ta' xi penali, kien ekwu u xieraq li tikkonsidra l-ħlas ta' somma iżgħar minn dik miftehma;

17. Il-Qorti tqis li dan l-aggravju wkoll mhux mistħoqq. Hija ħaġa li tidher mad-daqqa t'għajn li l-penali li qablu dwarha l-partijiet fuq il-kitba kienet waħda marbuta biss mad-dewmien. Kienet sanzjoni in linja ta' danni li l-kontraenti stabbilew minn qabel u qablu li titħallas jekk jgħaddu erba' xhur minn dakinhar li s-'*surveyor*' ikun ressaq ir-rapport tiegħu u l-parti li kellha tagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa fil-ħajt tibqa' ma tagħmilhomx;

18. Fejn ftehim jistabilixxi l-ħlas ta' penali għan-nuqqas ta' twettieq f'waqtu ta' obbligazzjoni li tintrabat biha waħda mill-partijiet wieħed irid iqis is-siwi tal-ftehim ewlieni[10], billi l-klawsola penali hija effett sekondarju tal-obbligazzjoni ewlenija. Il-klawsola penali hija għamla ta' danni pre-likwidati li biha l-kreditur tal-obbligazzjoni jeħles mill-obbligu li jipprova li ġarrab ħsara, għaliex jistrieħ biss fuq il-fatt li d-debitur tal-obbligazzjoni ma jkunx wettaq fil-ħin dak li mal-parti l-oħra jkun intrabat li jagħmel[11];

19. Ma nġabet l-ebda prova li turi li l-ftehim magħmul mill-partijiet f'Diċembru tal-2001 kien kontra l-liġi jew kellu xi ħaġa li tagħmlu ma jiswiex. Lanqas ma ntwera li l-appellant kien ħa xi proċedura biex jattakka dak il-ftehim. Għalhekk, safejn il-klawsola tlieta (3) tal-ftehim tistabilixxi l-ħlas ta' dik il-penali, il-klawsola torbot lil min kien parti mill-ftehim u fiċ-ċirkostanzi maħsuba li fihom isseħħ;

20. Issa fejn il-klawsola penali tkun ġiet miftehma minħabba d-dewmien, l-effetti tagħha għandhom jibdew iseħħu minn dak inhar li tgħaddi d-

---

[9] Art. 1002 tal-Kap 16
[10] Art. 1119(1) tal-Lap. 16
[11] Torrente Manuale di Diritto Privato, §. 300, paġġ. 490 – 1 , u art. 1120 tal-Kap. 16

data miftehma għat-twettiq tal-obbligazzjoni, u mhux minn dak inhar li jkun sar il-ftehim li l-klawsola penali tagħmel biss parti minnu[12];

21. Illi l-liġi tagħti s-setgħa lill-Qorti li tnaqqas jew itaffi l-penali f'żewġ każijiet biss: jiġifieri, (a) meta d-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u l-kreditur ikun aċċetta espressament il-biċċa li ġiet esegwita; jew (b) jekk id-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u dik il-parti mill-esekuzzjoni tkun, fiċ-ċirkostanzi, biċ-ċar swiet lill-kreditur[13]. Iżda f'dan l-aħħar każ, il-penali tkun dovuta jekk tkun ġiet miftehma għad-dewmien fit-twettiq tal-obbligazzjoni;

22. Illi l-applikazzjoni riġida ta' din id-dispożizzjoni tal-liġi, minkejja l-konsegwenzi iebsa li jistgħu jinstiltu minnha fil-prattika, ġejja mir-rispett li jrid jingħata lill-prinċipju li ftehim validu bejn il-partijiet għandu s-saħħa ta' liġi bejniethom[14], u l-ebda qorti m'għandha tindaħal fi ftehim bħal dan jekk ma jkunx milqut b'xi difett li ġġibu ma jiswiex. Madankollu, llum il-ġurnata huwa aċċettat li l-applikazzjoni tar-regola maħsuba fl-artikolu 1122 tal-Kodiċi Ċivili trid titfisser ukoll fid-dawl ta' prinċipju ieħor ewlieni tad-dritt, jiġifieri dak li jrid li l-kuntratti jiġu esegwiti b'bona fidi u jobbligaw, mhux biss għal dak li jingħad fihom, imma wkoll għall-konsegwenzi li ġġib magħhom l-obbligazzjoni, skond l-għamla tagħha, b'ekwità, bl-użu jew bil-liġi[15]. 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 jiġu "ridimensjonati" jekk jirriżulta li dawn joffendu jew jiksru s-sens prattiku u morali tal-obbligazzjoni billi jkunu jidhru sproporzjonati jew inaċċettabbli "skond in-normi stabiliti tas-soċjetà u l-loġika ġuridika"[16];

23. Fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha, ħareġ li l-ammont tal-penali stabbilit kien wieħed fiss sa mill-bidunett u ma hemm xejn x'juri li, meta l-partijiet qablu dwar is-somma, ħadd minnhom ma kien imġiegħel jaċċetta dak li ma riedx. Minbarra dan, kif ingħad, dik il-penali kienet maħsuba f'każ li xi parti tonqos li tagħmel f'waqtu dak li kienet intrabtet li tagħmel. Kienet klawsola "newtrali" għaliex kienet tista' tolqot liż-żewġ partijiet billi kien għad irid ikun determinat min minnhom, jekk kien il-każ, kien daħal fuq il-ġid tal-ieħor. Fuq kollox, l-imsemmija penali ma kienet marbuta bl-ebda mod mal-element tal-kejl tal-art li kienet ittieħdet;

24. Mill-provi mressqa, ħareġ li l-appellanti naqsu li jagħmlu x-xogħlijiet li huma stess intrabtu li jagħmlu u li dan in-nuqqas għadu jippersisti

---

[12] P.A. GCD **16.10.1998** fil-kawża fl-ismijiet ***Emanuel Caruana et vs George Camenżuli et*** (mhix pubblikata)
[13] Art. 1122(1) tal-Kap. 16
[14] Art. 992(1) tal-Kap. 16
[15] Art. 993 tal-Kap. 16
[16] App. Ċiv. **15.12.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Michael Pace vs Richard Micallef pro et noe***; App. Civ. **25.2.2011** fil-kawża fl-ismijiet ***Mark Calleja Urry et vs Joseph Portelli et***

sallum. Din il-Qorti, bħall-ewwel Qorti, tara li dan jikkostitwixxi atteġġament ta' ksur għal kollox tar-rabtiet kuntrattwali miftehma u għalhekk lanqas jingħata lill-Qorti li tqis li tapplika d-dispożizzjonijiet tal-liġi[17] li jagħtuha li tnaqqas jew tibdel il-penali, għaliex ksur bħal dak tar-rabtiet kuntrattwali jiġbed fuqu s-sanzjoni kollha tal-penali miftehma[18];

25. Għalhekk, lanqas dan l-aggravju ma huwa mistħoqq u l-Qorti mhix se tilqgħu;

26. It-**tielet aggravju** tal-appellanti jinbena ħafna fuq ta' qablu. Huma jilmintaw li l-atturi appellati naqsu jressqu b'talba speċifika l-kundanna tal-istess appellant għar-responsabbiltà li jinkorru l-penali. B'hekk, jgħidu li l-ewwel Qorti iddeċidiet lil hinn minn dak li ntalbet għaliex ma kellhiex quddiemha talba biex fuqha ssib ir-raġuni għaliex ikkundannathom iħallsu dik il-penali;

27. Il-Qorti tqis li dan l-aggravju ma jiswiex. Diġà ngħad li din l-azzjoni tinbena kollha kemm hi fuq il-ftehim milħuq f'Diċembru, 2001. Il-penali miftehma f'dak il-ftehim kienet waħda speċifika u marbuta ma' kontinġenza partikolari – in-nuqqas ta' twettiq tax-xogħlijiet meħtieġa fi żmien erba' xhur mid-data tar-rapport tas-'*surveyor*'. L-għaxar premessa tar-Rikors Maħluf li bih inbdiet din il-kawża huwa kawżali ċara li jfisser għaliex l-atturi appellati għamlu r-raba' talba tagħhom. Ma kienx meħtieġ li l-atturi jagħmlu talba oħra biex l-ewwel Qorti ssib li l-intimati appellanti kienu jaħtu għall-ħlas tal-penali. Ir-raba' talba kif magħmula tiġbor dan kollu, b'rabta mal-klawsola tlieta (3) tal-ftehim li tgħid min u jekk kellu jħallas il-penali;

28. Għalhekk, it-tielet aggravju mhux mistħoqq u mhux se jintlaqa';

Decide:

29. Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-appell billi:

---

[17] Ara art. 1122(1) tal-Kap 16

[18] App. Ċiv. **18.7.2017** fil-kawża fl-ismijiet ***TGS Co Ltd vs Polidano Brothers Ltd***

Tiċħdu u tikkonferma għal kollox is-sentenza appellata mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 ta' Novembru, 2013, fil-kawża fl-ismijiet premessi, **bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi** kontra l-intimati appellanti.

Joseph Azzopardi Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm