# QORTI TAL-APPELL

**IMĦALLFIN**

**ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO**
**PRESIDENT**

**ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA**

**ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL**

**Seduta ta' nhar il-Ħamis, 11 ta' Frar, 2021.**

**Numru 2**

**Rikors maħluf numru 104/2010/1 JA**

***Four X Limited* (C-14386)**

***v.***

***Mediterranean Flower Products Limited* (C-2197) u *Flower Power (Sales) Limited* (C-13901); u b'dikriet tad-29 ta' Frar 2016 l-Avukat Mark A. Mifsud Cutajar u l-Prokuratur Legali Marie Claire Bartolo nħatru kuraturi deputati biex jidhru għas-soċjetà *Flower Power (Sales) Limited***

1. Dan huwa appell tal-attrċi u appell ukoll tal-konvenuta *Mediterranean Flower Products Limited* minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' April 2015 illi ikkundannat lill-konvenuti flimkien iħallsu lill-attriċi penali f'ammont anqas minn kemm ippretendiet l-attriċi. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. B'kuntratt pubbliku tal-10 ta' Ġunju 1998 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela l-attriċi xtrat mingħand il-konvenuta *Mediterranean Flower Products Limited* ["l-ewwel konvenuta"] sehem ta' nofs mhux maqsum ta' medda art f'Ta' Qali. Fuq l-istess kuntratt dehret ukoll il-konvenuta *Flower Power (Sales) Limited* ["it-tieni konvenuta"] li kienet kerrejja tal-art.

3. Fost il-pattijiet tal-istess kuntratt tal-10 ta' Ġunju 1998 hemm dak illi jgħid hekk:

> »The Leasee Company [it-tieni konvenuta] and the Vendor Company [l-ewwel konvenuta] oblige themselves to vacate the said properties entirely should there be the possibility of transferring the whole of the said properties, at a price of not less than two million Maltese Liri (Lm2,000,000), payable either on the contract of transfer of the said properties, or within one year from the signing of the preliminary agreement. In such an eventuality, the said premises shall be vacated within one calendar year from the date of the said preliminary agreement, and this independently of whether any necessary permits or authorisations have been obtained for a relocation of the garden centre.
>
> »Failing such vacation, a penalty of one thousand Maltese Liri (Lm1,000) per day of delay shall be payable to the Purchaser Company.«

4. B'konvenju tat-18 ta' Diċembru 2007 l-attriċi u l-ewwel konvenuta ntrabtu li jbigħu l-art lil terzi bi prezz ta' aktar minn żewġ miljun lira ta' Malta (>Lm2,000,000). L-attriċi għalhekk sejħet lill-konvenuti, ukoll b'ittra ġudizzjarja tal-11 ta' Jannar 2008 u oħra tas-26 ta' Jannar 2009, u bi protest ġudizzjarju tat-8 ta' Ottubru 2009, sabiex jiżgumbraw mill-art, iżda – tgħid l-attriċi – għalxejn. Fil-fatt kienet it-tieni konvenuta, mhux l-ewwel waħda (dik appellanti) illi naqset milli tiżgombra mill-art.

5. L-attriċi għalhekk fetħet din il-kawża tallum u talbet illi l-qorti:

»1. tiddikjara illi s-soċjetajiet intimati naqsu illi jivvakaw il-fond f'Ta' Qali, limiti ta' Ħ'Attard, li tiegħu s-soċjetà esponenti akkwistat nofs indiviż *ai termini* tal-kuntratt pubbliku tal-10 ta' Ġunju 1998 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela, u dana minkejja illi għaddiet sena mill-iffirmar ta' konvenju għall-bejgħ tal-fond, għal prezz li jiżboq l-ammont ta' erba' miljun sitt mija u tmienja u ħamsin elf seba' mija u sitta u erbgħin euro u tmenin ċenteżmu (€4,658,746.80) ekwivalenti għal żewġ (2) miljun lira Maltin (Lm2,000,000) u senjatament għall-prezz ta' ħdax-il miljun lira sterlina (£11,000,000) li, *ai fini* ta' reġistrazzjoni, ġie dikjarat li huwa ekwivalenti għal seba' miljun u erbgħin elf lira Maltin (Lm7,040,000) ukoll ekwivalenti għal sittax-il miljun, tliet mija tmienja u disgħin elf, u seba' mija tmienja u tmenin euro (€16,398,788);

»2. tiddikjara konsegwentement illi s-soċjetajiet intimati għandhom iħallsu l-penali ta' elfejn tliet mija u disgħa u għoxrin euro u sebgħa u tletin ċenteżmu (€2,329.37) *per diem* mid-data tat-18 ta' Diċembru 2008 ossija għeluq is-sena mill-iffirmar tal-konvenju;

»3. tikkundanna lis-soċjetajiet intimati jħallsu din is-somma lis-soċjetà attriċi.«

6. L-ewwel qorti qatgħet il-kawża hekk:

»… … … tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjetajiet konvenuti u tilqa' t-talbiet attriċi iżda limitatament kif ġej, u ċjoè billi tikkundanna lis-soċjetajiet konvenuti solidalment bejniethom iħallsu lis-soċjetà attriċi s-somma ta' €65,000 salv kull dritt *si et quatenus* applikabbli bejn-iethom;

»L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tas-soċjetajiet konvenuti ukoll solidalment bejniethom.«

7. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»Illi l-qorti … trid tara jekk, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, it-talba attriċi għandhiex tiġi milqugħa. L-eċċezzjonijiet … tas-soċjetà *Mediterranean Flower Products Limited* … *inter alia* jgħidu illi t-talbiet attriċi kellhom jiġu miċħuda għaliex … il-proprjetà hija okkupata mis-soċjetà konvenuta l-oħra, li hija osservat il-kundizzjonijiet kollha tal-kuntratt, illi hija għamlet li setgħet biex is-soċjetà l-oħra tivvaka l-proprjetà u illi l-penali mitluba hija esaġerata.

»Illi rigward l-eċċezzjoni illi ma hemmx talba għal-likwidazzjoni tal-ammont dan bħala fatt huwa evidenti; madankollu ċertament dan ma jirrendix nulla l-azzjoni proposta. … … …

»… … …

»Illi l-fatti huma li l-proprjetà ma ġietx vakata u dan *nonostante* li s-soċjetà *Mediterranean Flower Products Limited* kienet istitwiet proċeduri fil-konfront tas-soċjetà l-oħra konvenuta fl-2008 u din il-kawża ġiet deċiża fl-2012 fejn appuntu ġie ordnat l-iżgumbrament; skond *Mediterranean Flower Products Limited* hija ma talbitx mandat

ta' żgumbrament għaliex, bħala fatt, l-art tħalliet battâla u dan jidher konfermat mid-depożizzjoni tal-Maġistrat Dennis Montebello. Huwa fatt ukoll li ż-żewġ soċjetajiet konvenuti huma żewġ entitajiet differenti u kwalsiasi identità ta' azzjonisti u anke ta' diretturi huwa għal kollox [ir]rilevanti, għalkemm naturalment f'ċerti ċirkostanzi azzjoni ta' persuna li tkun qed taġixxi għal żewġ entitajiet tista' tixħed dawl fuq motivazzjonjiet jew bona fede *o meno*.

»Illi indubbjament però s-soċjetà *Mediterranean Flower Products Limited* obbligat ruħha solidalment mas-soċjetà l-oħra għaliex obbligazzjonijiet kummerċjali (u indubbjament din kienet obbligazzjoni kummerċjali *trattandosi* ta' soċjetajiet kummerċjali) huma presunti li huma tali (artikolu 115 tal-Kodiċi tal-Kummerċ), kontrarjament għal dawk ċivili (artikolu 1089 tal-Kap. 16). Kwindi hija kienet obbligata skond il-klawsola msemmija li tħallas il-penali jekk l-art ma tkunx ġiet vakata fi żmien preskritt u dan anke jekk il-permessi relattivi ma jkunux inħarġu. Ma tistax allura tesimi ruħha minn dik ir-responsabbiltà. Naturalment hija tista' ddur fuq is-soċjetà l-oħra fi proċeduri separati.

»Illi din il-qorti jidhrilha li l-unika kwistjoni dibattibli fil-kawża hija jekk għandux ikun applikat l-artikolu 1122 tal-Kodiċi Ċivili illi jikkontempla każijiet fejn il-qorti tista' tnaqqas jew ittaffi l-penali. Ma tgħidx però li l-qorti tista' tneħħi l-istess penali għaliex il-liġi trid taċċerta ruħha fl-istess waqt li kull parti tagħmel sehemha kif miftiehem. Il-qorti allura tista' tnaqqas il-penali biss f'dawn iċ-ċirkostanzi:

»a. jekk id-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni u l-kreditur ikun aċċetta espressament il-biċċa li ġiet esegwita;

»b. jekk id-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni u l-parti hekk esegwita meta jitqiesu ċ-ċirkostanzi partikolari tal-kreditur tkun biċ-ċar tiswielu. Iżda f'dan il-każ ebda tnaqqis mill-penali ma jista' jsir jekk id-debitur, meta ntrabat bil-penali, ikun irrinunzja espressament għal kull tnaqqis jew jekk il-penali tkun ġiet miftiehma għad-dewmien biss.

»(2) Meta skont dan l-artikolu l-penali għandha tiġi mnaqqsa, it-tnaqqis għandu jsir fil-proporzjon tal-parti tal-obbligazzjoni li tkun baqgħet mhux esegwita.

»Illi l-qorti jidhrilha li s-subinċiż (b) huwa applikabbli fiċ-ċirkostanzi; fuq kollox il-penali huma sostituzzjoni għad-danni u ċjoè huma forma ta' danni prelikwidati u s-soċjetà attriċi ċertament ma sofrietx danni ekwivalenti għal aktar minn erba' miljuni kif qed titlob jekk wieħed jara n-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu. Aktar minn hekk però s-soċjetà *Mediterranean Flower Products Limited* ippruvat toħroġ lis-soċjetà l-oħra mill-proprjetà in kwistjoni u dan anke għaliex hija kellha kull interess li tagħmel dan biex tieħu sehemha mit-trasferiment propost. Is-soċjetà *Mediterranean Flower Products Limited* kienet sa ċertu punt impossibilitata milli tesegwixxi l-obbligazzjoni tagħha u, għalkemm din l-obbligazzjoni ma tistax toħroġ minnha, il-qorti jidhrilha li fiċ-ċirkostanzi dan it-tnaqqis għandu jkun konsiderevoli. Għalhekk din il-qorti se tillikwida l-ammont fis-somma ta' €65,000.«

8. Minn din is-sentenza appellaw kemm l-attriċi u kemm l-ewwel konvenuta. L-aggravji tal-attriċi jolqtu l-*quantum* tal-penali u l-imgħax-

ijiet waqt illi dawk tal-ewwel konvenuta jolqtu l-kwistjoni jekk għand-hiex tiġi kundannata tħallas penali. Billi, jekk jintlaqa' l-appell tal-konvenuta, il-kwistjoni tal-*quantum* u l-imgħaxijiet ma tqumx safejn tolqot lill-ewwel konvenuta (għalkemm tibqa' relevanti quddiem it-tieni konvenuta), il-qorti sejra tibda billi tqis l-appell tal-ewwel konvenuta.

9. L-aggravju tal-ewwel konvenuta ġie mfisser hekk:

> »Illi l-obbligu assunt mis-soċjetà esponenti kien fil-kuntest ta' kuntratt ta' bejgħ li permezz tiegħu s-soċjetà esponenti (*Mediterranean Flower Products Limited*) kienet qed tassenja u tbigħ lis-soċjetà attriċi n-nofs indiviż ta' medda art f'Ta'Qali iżda fl-istess kuntratt dehret ukoll is-soċjetà konvenuta l-oħra *Flower Power (Sales) Limited* li kienet tokkupa parti mill-istess art mertu tal-bejgħ in kwistjoni b'titolu ta' kera minn fejn kienet topera *garden centre*.
>
> »Illi mill-imsemmija klawsola għandu jirrizulta bl-aktar mod ċar illi kemm *Flower Power (Sales) Limited* kif ukoll *Mediterranean Flower Products Limited* assumew l-obbligu rispettiv illi jivvakaw l-imsemmija art hekk kif tavvera ruħha l-kundizzjoni dwar il-bejgħ prospettiv favur terzi. Imkien fil-klawżola pattwita ma jirriżulta kemm espliċitament u lanqas impliċitament illi *Mediterranean Flower Products Limited* assumiet xi obbligu jew responsabbilità għall-aġir ta' terzi bħal *Flower Power (Sales) Limited* u dan proprju minħabba l-fatt illi *Flower Power (Sales) Limited* kienet parti li dehret fuq il-kuntratt pubbliku in kwistjoni. Jiġifieri daqskemm *Mediterranean Flower Products Limited* assumiet l-obbligi li tivvaka l-art in kwistjoni f'każ ta' bejgħ favur terzi, għaliex kien ser jibqalgħa nofs indiviż tal-proprjetà in kwistjoni, daqstant ieħor *Flower Power (Sales) Limited* assumiet l-obbligu li tivvaka l-art minnha okkupata proprju għaliex kellha titolu ta' kera fuq parti żgħira mill-art li kienet tokkupa b'titolu ta' kera. Kien proprju għalhekk illi s-soċjetà attriċi nnegozjat dan il-ftehim għaliex kien ovvju illi, sabiex il-proprjetà tiġi eventwalment trasferita a favur ta' terzi bil-pussess battâl, kien ser ikun neċessarju illi kemm *Mediterranean Flower Products Limited* kif ukoll *Flower Power (Sales) Limited* ma jostakolawx il-bejgħ tal-proprjetà a favur ta' terzi.
>
> »… … …
>
> »… … … Is-soċjetà esponenti mhijiex ser tidħol fil-mertu *o meno* tar-raġunijiet avvanzati minn *Flower Power (Sales) Limited* dwar ir-rifjut tagħha li tirrilaxxja l-art minnha okkupata iżda biżżejjed jingħad illi l-penali f'dan il-każ ma setgħet qatt tiskatta fil-konfront ta' *Mediterranean Flower Products Limited* la darba hija ma għamlet xejn sabiex tostakola l-bejgħ lil terzi. Jekk xejn il-provi kienu juru b'mod laktar lampanti illi l-istess *Mediterranean Flower Products Limited* flimkien mas-soċjetà attriċi daħlu u ffirmaw il-konvenju bħala ko-vendituri fl-imsemmi konvenju datat 18 ta' Diċembru 2007 a favur ta' *The Maltese Clipper Limited* u kwindi kellha kull interess u obbligu li tirrilaxxja l-pussess tal-art tant hu hekk illi sa mill-bidu nett *Medi-*

*terranean Flower Products Limited* ħadet il-passi kollha biex tagħti l-konġedo lill-inkwilin *Flower Power (Sales) Limited* u anke ħadet passi ġudizzjarji sabiex tiżgombra lill-istess *Flower Power (Sales) Limited* mill-porzjoni tal-art fil-pussess tagħha, liema proċeduri kienu preċeduri minn żewġ protesti ġudizzjarji.

»Illi huwa ferm importanti illi dina l-onorabbli qorti żżomm quddiem għajnejha l-fatt illi *Flower Power (Sales) Limited* u *Mediterranean Flower Products Limited* huma żewġ kumpanniji distinti b'personalità ġuridika awtonoma u b'diretturi u azzjonosti differenti. L-obbligu li dawn iz-żewġ kumpanniji aċċettaw fil-kuntratt li jivvakaw l-art in kwistjoni sar f'kuntest għaliex is-soċjetà attriċi fl-ewwel lok għarfet li parti mill-art kollha in kwistjoni kienet okkupata minn *Flower Power (Sales) Limited* b'titolu ta' kera (u liema parti kienet frazzjoni żgħira mit-territorju intier) filwaqt li *Mediterranean Flower Products Limited*, li kienet ko-proprjetarja tal-art kollha, inkluż għalhekk parti kbira mit-territorju li ma kenitx okkupata minn *Flower Power (Sales) Limited* b'titolu ta' kera, kienet fil-pussess tal-imsemmija art *qua* kompro-pjetarja. Kien proprju għalhekk illi dawn iz-żewġ kumpanniji aċċettaw obbligi rispettivi għaliex proprju kienu f'ċirkostanzi differenti u rispettivi ta' pussess, iżda bl-ebda mod ma ġiet aċċettata xi obbligazzjoni solidali bejn iz-żewġ kumpanniji.

»… … …

»Illi ukoll, *Mediterranean Flower Products Limited* qatt ma okkupat l-art in kwistjoni u għalhekk qatt ma tista' tiġi akkużata jew addebitata bir-responsabbilità li hija ma ivvakatx l-art *de quo*.

»Illi *Mediterranean Flower Products Limited* istitwiet proċeduri ta' żgumbrament fil-konfront ta' *Flower Power (Sales) Limited* u l-istess amministratur provviżorju li wasslu għas-sentenza ta' żgumbrament fl-ismijiet <u>*Mediterranean Flower Products Limited v. Flower Power (Sales) Limited et*</u> (ċitaz. 1019/2008 JA) fid-9 ta' Jannar 2012. Dawn il-proċeduri ma ġewx istitwiti minn *Mediterranean Flower Products Limited* għaliex hija assumiet xi obbligu li tipprokura l-iżgumbrament ta' *Flower Power (Sales) Limited* favur is-soċjetà attriċi, għaliex kif gja gie sottomess dan l-obbligu gie assunt ukoll u direttament minn *Flower Power (Sales) Limited* u kwindi l-istituzzjoni ta' dawn il-proċeduri ma jistgħu qatt jiġu interpretati bħal ammissjoni taċita ta' tali obbligu. Illi jiġi sottolinjat ukoll il-fatt illi dina l-kawża ta' żgumbrament kienet ġiet intavolata minn *Mediterranean Flower Products Limited* kontra *Flower Power (Sales) Limited* qabel ma s-soċjetà attriċi appellata qatt avvanzat ebda pretensjoni għall-ħlas ta' xi penali skont il-klawsola in kwistjoni. Kif intqal *Mediterranean Flower Products Limited* kellha interess li flimkien ma' *Four X* tbigħ l-art intiera lil *The Maltese Clipper Limited*. Wara li ġiet deċiża l-kawża ta' żgumbrament, ma kienx neċessarju li jiġi intavolat mandat ta' żgumbrament billi kien ġà evidenti illi l-art in kwistjoni kienet tbattlet minn *Flower Power (Sales) Limited* u l-art kienet għalhekk ġà vakanti.

»Illi dwar is-solidarjetà, għandu jingħad illi huwa minnu li l-Kodiċi tal-Kummerċ (Kap. 13), fl-art 115, jipprovdi illi ko-debituri huma solidalment responsabbli iżda jgħid ukoll illi din il-klawsola tapplikka f'każ ta' obbligi kummerċjali.

»L-istess Kodiċi jagħti tifsiriet fl-artikolu 5(*h*) ta 'Atti tal-Kummerċ' u fost diversi tifsiriet hemm referenza għall-bejgħ ta immobbli:

»"5. (*h*) ix-xiri u l-bejgħ mill-gdid ta' immobbli, meta jsiru bi spekulazzjoni kummerċjali, u l-intraprizi tal-bini."

»Madankollu hawnekk *sitratta* fuq obbligu li wieħed jivvaka proprjetà u mhux fuq bejgħ ta' proprjetà; kwindi l-appellant isostni illi dan l-artikolu ma japplikax.

»Anke kieku wiehed kellu jieħu dan l-artikolu in kunsiderazzjoni m'hemmx dubju illi t-tip ta' negozju tas-soċjetàjiet kemm rikorrenti kif ukoll intimati ma kienx dak ta' xiri u bejgħ ta' proprjetà għall-għanijiet ta' spekulazjoni iżda din kienet *a one-off transaction.* Infatti n-negozju ta' *Flower Power (Sales) Limited* kien dak li tiġġestixxi *garden centre,* mentri dak ta' *Mediterranean Flower Products Limited* kien limitat għal dak ta' negozju fis-settur tal-fjuri u pjanti.

»Illi biex att jitqies bħala wiehed ta' spekulazzjoni l-intenzjoni tal-partijiet meta xtraw il-proprjetà trid tkun dik li terġa' tinbigħ l-istess proprjetà għal skopijiet ta' kummerċ – *finis mercatorum lucrum est* – ċertament wieħed ma jistax jgħid illi meta s-soċjetà esponenti xtrat din il-proprjetà hija kellha ħsieb li tispewkula bl-istess art.

»Il-lista ta' tifsiriet elenkati f'artikolu ħamsa huma eżawrenti u kwindi wieħed ma jistax jgħid li l-att ta' bejgħ huwa kummerċjali jekk ma jaqax f'waħda mit-tifsiriet mogħtija f'artikolu ħamsa tal-Kodiċi ta' Kummerċ.

»Huwa minnu wkoll però illi hemm presunzjoni *juris tantum*, illi jidher li l-qorti għamlet aċċenn għaliha fid-deċizjoni tagħha, illi att magħmul min kummerċjanti jitqies bħala att kummerċjali.

»Però dan l-artikolu huwa wieħed soġġettiv b'differenza għal-lista ta' atti mogħtija fl-artikolu 5 li huma oġġettivi. Fil-fatt l-artikolu 7 tal-Kodiċi tal-Kummerċ igħid hekk:

»"7. Kull att ta' kummerċjant jitqies li hu att kummerċjali, ħlief meta mill-att stess ikun jidher li hu m'għandux x'jaqsam mal-kummerċ."

»F'dan il-każ il-preżunzjoni hija waħda ribattibli u il-qrati storikament interpretaw dan l-artikolu billi ħadu in konsiderrazzjoni l-att innifsu kif ukoll iċ-ċirkostanzi tal-fatt.

»… … …

»Kwindi l-intenzjoni tal-partijiet hija irrilevanti – fil-fatt il-liġi senjatament l-artikolu 7 tal-istess Kodiċi ma jagħmilx referenza għall-intenzjoni tal-partijiet. Għalhekk il-preżunzjoni hija waħda ribattibli a bażi tal-att innifsu u ċ-ċirkostanzi tal-każ.

»… … …

»Kwindi it-*test* biex jiġi stabbilit jekk l-att huwiex wieħed kummerċjali jew ċivili huwa li wieħed jezamina (i) iċ-ċirkostanzi u (ii) l-att innifsu. Issa f'dan il-każ l-att innifsu huwa l-obbligazzjoni fl-att notarili illi s-soċjetà esponenti flimkien mas-soċjetà intimata l-ohra *Flower Power (Sales) Limited*, bħala inkwilin, qed jassumu obbligu ċivili u *cioè* jobbligaw ruħhom li jivvakaw il-proprjetà in kwistjoni.

»Għalhekk, peress illi l-att u l-obligazzjoni in kwistjoni huma ċivili u mhux kummerċjali, il-preżunzjoni tas-solidarjetà ma tapplikax. Aktar minn hekk, biex tapplika s-solidarjetà bejn ii partijiet, din għanda tkun espressa u espliċita. Fil-fatt il-Kodiċi Ċivili jipprovdi hekk:

> »“1089. Ma jitqiesx li hemm solidarjetà. Jekk ma ikunx iddikjarata mil-liġi, għandha tkun miftiehma espressament.”

> »Illi dan ma jirriżultax mill-kuntratt la espliċitament u l-anqas ma huwa impliċitu. Iktar u iktar meta wieħed iqis ir-raġunijiet ġà avvanzati aktar qabel f’dan l-appell.«

10. L-attriċi fit-tweġiba tagħha osservat illi l-aggravju tal-konvenuta huwa msejjes fuq “argument [illi] tqajjem għall-ewwel darba issa biss fi stadju ta’ appell” u għalhekk din il-qorti ma tistax tqisu.

11. Dan ma huwiex għalkollox minnu. Tassew illi l-ewwel konvenuta ma ressqitx eċċezzjoni speċifikament fuq nuqqas ta’ solidarjetà, iżda effettivament lanqas it-talbiet fir-rikors maħluf ma huma msejsa espressament fuq solidarjetà tal-obbligazzjoni. Il-premessa hi illiż-żewġ konvenuti msejħa biex jiżgumbraw l-art (u mhux biex waħda tipprokura l-iżgumbrament tal-oħra) “baqgħu inadempjenti” u għalhekk kull konvenuta ssejħet biex tagħmel tajjeb għall-inadempiment tagħha. Kienet l-ewwel qorti li interpretat l-obbligazzjoni ta’ kull konvenuta li tiżgombra mill-art bħallikieku torbot lil kull konvenuta għan-nuqqas tal-konvenuta l-oħra wkoll. Kien għalhekk biss f’dan l-istadju illi l-konvenuta appellanti setgħet tikkontesta din l-interpretazzjoni tal-obbligazzjoni ta’ żgumbrament bħala waħda solidali.

12. Ngħaddu mela għall-meritu tal-aggravju. Il-kwistjoni hi jekk l-obbligazzjoni hijiex tassew waħda solidali għad-debituri, *i.e.* għaż-żewġ konvenuti, b’mod li kull waħda marbuta twettaq hi weħedha l-obbligazzjoni u twieġeb għan-nuqqas ukoll jekk in-nuqqas ikun tal-oħra.

13. L-art. 1094 igħid hekk dwar obbligazzjoni *in solidum* għad-debituri:

> »**1094.** L-obbligazzjoni hija *in solidum* għad-debituri meta huma kollha obbligati għall-istess ħaġa, b'mod li kull wieħed minnhom jista jiġi mġiegħel għall-ħlas tad-dejn kollu, u li l-ħlas magħmul minn wieħed minnhom jeħles lill-oħrajn lejn il-kreditur.«

14. Fil-każ tallum iż-żewġ konvenuti ma humiex marbuta "għall-istess ħaġa" iżda għal żewġ prestazzjonijiet differenti: l-ewwel konvenuta billi titlaq il-pussess legali[1] u t-tieni konvenuta billi titlaq il-pussess materjali, kif wara kollox tgħid l-attriċi stess fil-para. 2.3(iv) tat-tweġiba tagħha[2]; l-art li għandha tiġi żgumbrata hija l-istess iżda l-prestazzjoni ta' kull debitur hija differenti, u għalhekk ma hemmx solidarjetà. L-ewwel konvenuta ma tistax twettaq hi l-obbligazzjoni tat-tieni konvenuta għax l-obbligazzjoni ta' din illi toħroġ mill-art hija obbligazzjoni li tista' twettaqha t-tieni konvenuta biss, minjeddha jew imġiegħla. Mela ma hemmx solidarjetà fl-obbligazzjonijiet ta' żgumbrament għax waħda mid-debituri ma tistax weħedha twettaq l-obbligazzjonijiet, iżda *se mai* jista' jkun hemm obbligazzjoni, separata, ta' kull konvenuta li tipprokura l-iżgumbrament tal-oħra. Iżjed milli solidarjetà fl-obbli-

1 Art. 524(2), Kod. Ċiv.

2 "2.3 (iv) … … …. il-klawżola in kwistjoni li kienet timponi l-obbligu tal-iżgumbrament munit bi klawżola penali, la tiddistingwi min mill-kumpanniji *Mediterranean Flower Products Limited* u *Flower Power (Sales) Limited* kien qiegħed fil-fatt fil-pussess effettiv tal-art in kwistjoni u lanqas għal-liema parti mill-art qiegħda tirreferi. Is-sitwazzjoni hija eżattament kif stqarret li hija l-ewwel onorabbli qorti – il-pussess effettiv tal-art kien tal-kumpannija *Flower Power (Sales) Limited* li kienet inkwilina tal-kumpannija *Mediterranean Flower Products Limited* li allura kellha wkoll pussess tal-art, mhux fiżiku, iżda *tramite* l-inkwilin tagħha. Kienet il-kumpannija esponenti biss li għalkemm xtrat ma kellhiex pussess tal-art. Kien għalhekk ukoll li l-obbligu tal-iżgumbrament ġie impost flimkien u mingħajr l-ebda distinzjoni fuq iż-żewġ kumpanniji konvenuti *Mediterranean Flower Products Limited* u *Flower Power (Sales) Limited* mingħajr distinzjoni u, kif irriteniet l-ewwel onorabbli qorti, il-kumpannija *Mediterranean Flower Products Limited* kienet marbuta li twettaq l-obbligu tal-iżgumbrament b'mod formali u hija responsabbli għall-aġir tal-kumpannija *Flower Power (Sales) Limited*."

gazzjoni ta' żgumbrament, din tkun obbligazzjoni separata mill-obbligazzjoni ta' kull konvenuta li tiżgombra hija stess.

15. L-attriċi tgħid illi din l-obbligazzjoni ta' kull konvenuta li tipprokura l-iżgumbrament tal-oħra hija impliċita. Din iżda tkun kawżali differenti kemm minn dik li fuqha huma msejsa t-talbiet u kemm minn dik li fuqha hija msejsa d-deċiżjoni. Barra minn hekk, dak li tgħid il-klawsola fil-kuntratt huwa illi "*The Leasee Company and the Vendor Company oblige themselves to vacate the said properties* … … …*"* u ma tgħidx ukoll illi "*each company undertakes to procure the obligation of the other to vacate the properties"*. L-obbligazzjoni ta' kull kumpannija li tiżgombra hija stess b'ebda mod ma timplika l-obbligazzjoni li tip-prokura t-twettiq tal-obbligazzjoni tal-oħra, li mkien ma tissemma, barra mill-fatt illi, kif diġà ngħad, din la kienet il-premessa tat-talbiet tal-attriċi u lanqas il-motivazzjoni tas-sentenza appellata.

16. Lanqas ma jista' jingħad li kien hemm *mala fides* tal-ewwel konvenuta minħabba kollużjoni bejn iż-żewġ konvenuti biex jisfrattaw il-bejgħ. Kif jingħad fir-rikors, l-ewwel konvenuta – għax kien fl-interess tagħha wkoll li l-bejgħ ma jiġix sfrattat u mhux għax kienet marbuta tipprokura l-iżgumbrament tat-tieni konvenuta – fittxet lit-tieni konvenuta għall-iżgumbrament[3], li juri li wkoll riedet li t-tieni konvenuta ma tkomplix iżżomm l-art.

17. L-appell tal-ewwel konvenuta għandu għalhekk jintlaqa', u, safejn jolqot lill-ewwel konvenuta, ma jibqax meħtieġ li nqisu wkoll l-appell

3 *Mediterranean Flower Products Limited v. Flower Power (Sales) Limited et* (ċitaz. 1019/2008), maqtugħa fid-9 ta' Jannar 2012.

tal-attriċi li, trid illi s-somma likwidata bħala penali tiżdied u jitħallsu mgħaxijiet fuqha, billi ebda penali ma għandha titħallas mill-ewwel konvenuta.

18. Ngħaddu mela għall-appell tal-attriċi safejn jolqot lit-tieni konvenuta. L-aggravji fil-qosor ġew imfissra hekk:

> »L-artikolu 1122(1)(*b*) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta ċitat u applikat mill-ewwel onorabbli qorti sabiex tnaqqas jew ittaffi l-penali ma setax jiġi applikat għar-raġuni illi l-penali miftiehma bejn il-kontendenti kienet waħda miftehma għad-dewmien biss;
>
> »Anke jekk *in pessima ipotesi* u minkejja l-kliem espress tal-liġi u ċjoè tal-artikolu 1122(1)(*b*) tat-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, dina l-onorabbli qorti tikkonkorri mad-deċiżjoni ta' l-ewwel onorabbli qorti illi l-artikolu 1122(1)(*b*) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta seta' jiġi applikat f'dan il-każ sabiex tnaqqas jew ittaffi l-penali xorta waħda ma setgħatx tapplika l-imsemmi dispożittiv tal-liġi billi ċ-ċirkostanzi msemmija f'dak l-artikolu ċertament ma seħħewx u ma ġewx ippruvati;
>
> »Għalkemm teżisti ġurisprudenza li tat latitudni diskrezzjonali li l-qrati tagħna jnaqqsu l-penali li tista' tkun attwalment dovuta, minn analiżi dettaljata tal-ġurisprudenza li tat lok għal din l-interpretezzjoni għandu jirriżulta li dan ġie ritenut f'każijiet fejn in-nuqqas ta' eżekuzzjoni ta' obbligu li minħabba fih tkun dovuta penali kien nuqqas minimu, filwaqt illi fil-każ odjern in-nuqqas ta' osservanza tal-obbligu kuntrattwali kien wieħed prinċipali, sostanzjali u gravi u kien minhabba f'hekk illi l-penali miftiehma kienet waħda sostanzjali u ma kienx hemm lok li tiġi mnaqqsa jew imtaffija;
>
> »Isegwi għalhekk illi l-ewwel onorabbli qorti żbaljat meta illikwidat l-ammont ta' penali dovuta fl-ammont ta' hamsa u sittin elf euro (€65,000) biss u l-ammont ta' penali dovut ma kellux jiġi imnaqqas jew imtaffi u jekk fil-*pessima ipotesi* dina l-onorabbli qorti tħoss illi xorta waħda l-penali attwalment dovuta kellha tiġi imnaqqsa jew imtaffija xorta waħda għandu jiġi likwidat ammont ferm ogħla bħala penali dovuta minn dak illi illikwidat l-ewwel onorabbli qorti;
>
> »It-talba għal ħlas tal-imgħaxijiet legali kellha tiġi milqugħa.«

19. L-art. 1122(1)(*b*) tal-Kodiċi Ċivili jgħid ċar illi "ebda tnaqqis ta' penali ma jista' jsir … … … jekk il-penali tkun ġiet miftiehma għad-dewmien biss", bħal ma kienet fil-każ tallum. Tassew illi l-qorti xorta għandha diskrezzjoni, bis-saħħa tal-prinċipju artikolat fl-art. 993 tal-Kodiċi Ċivili illi "l-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi", illi ttaffi l-penali

meta n-nuqqas ta' adempiment ikun relativament żgħir u l-konsegwenzi minimi b'mod li jinħoloq sproporzjon mal-*quantum* tal-penali. Fejn iżda ma hemmx dawk iċ-ċirkostanzi għandu jgħodd il-prinċipju l-ieħor, xejn anqas validu, artikolat fl-art. 992 illi "Il-kuntratti magħmula skont il-liġi għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom".

20. Fil-każ tallum l-inadempiment tat-tieni konvenuta kien totali, b'mod li ma jistax jingħad illi twettqet xi parti mill-obbligazzjoni illi "meta jitqiesu ċ-ċirkostanzi partikolari tal-kreditur, tkun biċ-ċar tiswielu". Il-konsegwenzi fuq il-kreditur kienu wkoll drastiċi, għax ġie sfrattat għalkollox u mhux biss f'parti minnu bejgħ tal-valur ta' miljuni ta' euro, b'mod illi flok jista' jħaddem dawk il-flus il-kreditur baqa' jżomm art li ma irrendietlu xejn.

21. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk il-qorti ma tarax illi tista' ttaffi l-penali miftiehma liberament bejn il-partijiet.

22. Ngħaddu mela għal-likwidazzjoni tal-*quantum* tal-penali.

23. Id-*dies a quo* huwa "*one calendar year from the date of the … preliminary agreement*" tat-18 ta' Diċembru 2007. It-tieni konvenuta ma tistax tgħid illi ma kinitx taf bid-data tal-konvenju għax kienet mgħarrfa b'ittra ġudizzjarja tal-11 ta' Jannar 2008. Id-*dies a quo* mela huwa t-18 ta' Diċembru 2008.

24. Fadal mela li naraw meta huwa d-*dies ad quem.*

25. L-attriċi tgħid illi l-penali għadha għaddejja sallum għax, minkejja s-sentenza ta' żgumbrament miksuba mill-ewwel konvenuta kontra t-

tieni konvenuta, baqa' ma nħareġ ebda mandat ta' żgumbrament. Dan iżda ma huwiex korrett, għax jekk – kif fil-fatt ġara – l-art ġiet *de facto* abbandunata ma jkun meħtieġ ebda mandat ta' żgumbrament

26. Fadal mela li jiġi stabilit meta kien li t-tieni konvenuta abbandunat l-art għax huwa sa dakinhar li l-penali baqgħet għaddejja.

27. Mill-atti ma jirriżultax ċar meta kien li l-art tbattlet, iżda mix-xiehda tal-Maġistrat Denis Montebello mogħtija fl-4 ta' Diċembru 2013 jirriżulta li d-diriġent tat-tieni konvenuta kien "ħarab minn Malta u ħalla l-post abbandunat"[4]. Għalkemm li tħalli post abbandunat ma huwiex preċiża-ment ekwivalenti għat-twettiq ta' obbligazzjoni li trodd l-art lil sidha, madankollu għall-għanijiet tad-determinazzjoni tad-*dies ad quem* huwa biżżejjed, ladarba l-obbligu kien "*to vacate the said properties*".

28. Mix-xiehda tal-Maġistrat Montebello ma joħroġx iż-żmien meta l-art tbattlet. Madankollu fl-atti hemm kopja ta' estratt minn gazzetta tal-5 ta' Ottubru 2010[5] li jirrapporta li fit-3 ta' Ottubru 2010 s-sit kien miftuħ u abbandunat tant li setgħu jidħlu u fil-fatt daħlu terzi liberament.

29. Għalkemm din ma hijiex l-aħjar xiehda, din ix-xiehda biss hemm fil-proċess li tista' twassal għal xi forma ta' konklużjoni dwar meta t-tieni konvenuta żgumbrat mill-proprjetà. Barra minn hekk, lanqas l-attriċi ma tikkontesta li bħala fatt l-art ma għadhiex okkupata mit-tieni konvenuta. Biex tista' tasal għal konklużjoni l-qorti għalhekk sejra toqgħod fuq din ix-xiehda biex tistabilixxi d-*dies ad quem*.

---

4 *Fol.* 1165.

5 *Fol.* 828.

30. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tgħid illi l-penali baqgħet għaddejja mit-18 ta' Diċembru 2008 sat-3 ta' Ottubru 2010, jew sitt mija u erbgħa u ħamsin (654) jum. Il-penali ta' elf lira ta' Malta (Lm1,000) kuljum mela tiġi sitt mija u erbgħa u ħamsin, elf lira (Lm 654,000) jew miljun, ħames mija u tlieta u għoxrin elf, erba' mija u għaxar euro u għoxrin ċenteżmu (€ 1,523,410.20).

31. L-ammont tal-penali ta' kull jum huwa likwidu u għalhekk ma hemmx xi jżomm milli l-imgħax jibda jgħaddi minn dakinhar li l-penali kienet dovuta. Billi l-penali saret dovuta *dietim* l-imgħaxijiet igħaddu mhux fuq is-somma kollha iżda fuq kull ammont individwali ta' elf lira mill-jum meta dak l-ammont partikolari sar dovut.

32. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tilqa' l-appell tal-ewwel konvenuta, tħassar is-sentenza appellata safejn tolqot l-interess tal-ewwel konvenuta u tiċħad it-talbiet tas-soċjetà attriċi safejn magħmula kontra l-ewwel konvenuta.

33. Tilqa' wkoll l-appell tal-attriċi iżda biss safejn jolqot l-interess tat-tieni konvenuta billi tirriforma s-sentenza appellata: tkkonfermaha safejn laqgħet it-talbiet kontra t-tieni konvenuta iżda tħassarha fejn illikwidat il-penali fis-somma ta' ħamsa u sittin elf euro (€65,000) u, minflok, tillikwida l-penali fis-somma ta' miljun, ħames mija u tlieta u għoxrin elf, erba' mija u għaxar euro u għoxrin ċenteżmu (€ 1,523,410.20) u tikkundanna lit-tieni konvenuta tħallas il-penali hekk likwidata flimkien mal-imgħaxijiet kif imfisser fil-para. 31, *supra*.

34. L-ispejjeż tal-ewwel grad u tal-appell tal-attriċi relativi għat-talbiet kontra t-tieni konvenuta tħallashom it-tieni konvenuta; l-ispejjeż tal-ewwel grad u taż-żewġ appelli relativi għat-talbiet kontra l-ewwel konvenuta tħallashom l-attriċi.

| | | |
|---|---|---|
| Giannino Caruana Demajo<br>President | Tonio Mallia<br>Imħallef | Anthony Ellul<br>Imħallef |

Deputat Reġistratur
gr