MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tad-29 ta' Settembru, 2021

Appell Inferjuri Numru 53/2020 LM

Fithome Creative Interiors Limited
('is-soċjetà appellata')

vs.

Doctor Tonio Ellul u Doctor Anne Louise Ellul Cachia Caruana
('l-appellanti')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Dr Tonio Ellul (K.I. 295869M)** u **Dr Anne Louise Ellul Cachia Caruana (K.I. 24768M)**, [hawnhekk 'l-appellanti' jew 'il-konjuġi Ellul'], minn deċiżjoni tat-Tribunal tal-Arbitraġġ fi ħdan iċ-Ċentru dwar l-Arbitraġġ ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], tad-9 ta' Jannar,

2020, li ġie ppubblikat u reż disponibbli għall-partijiet fit-18 ta' Awwissu, 2020 [minn issa 'l quddiem 'id-deċiżjoni appellata'], li permezz tagħha t-Tribunal: (i) laqa' t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti **Fithome Creative Interiors Limited** [hawnhekk 'is-soċjetà appellata' jew 'is-soċjetà Fithome'], u ordna lill-intimati jħallsu s-somma ta' tnejn u sebgħin elf, u ħames mitt Euro u ħamsin ċenteżmu (€72,500.50), kif ukoll is-somma ta' erbat elef, sitt mija u tnejn u disgħin Euro u sebgħa u erbgħin ċenteżmu (€4,692.47), bl-imgħaxijiet minn meta tlestew ix-xogħlijiet; (ii) laqa' t-talbiet tal-intimati rikonvenjenti u ordna lis-soċjetà rikorrenti tħallas is-somma ta' erbgħa u tletin elf, u seba' mitt Euro (€34,700) minħabba d-dewmien; (iii) u ordna illi l-ispejjeż tat-talba għandhom jiġu sopportati mill-intimati, filwaqt li l-ispejjeż tal-kontrotalba għandhom jiġu sopportati mis-soċjetà rikorrenti.

Fatti

2. Permezz tat-talba tagħha quddiem it-Tribunal, is-soċjetà rikorrenti talbet li l-intimati jiġu kkundannati jħallsu s-somma ta' tnejn u sebgħin elf, u ħames mitt Euro u ħamsin ċenteżmu (€72,500.50), bil-VAT inkluża, rappreżentanti ammonti dovuti mill-intimati lis-soċjetà rikorrenti skont kuntratt ta' appalt dwar xogħlijiet oriġinarjament ikkuntrattati minnhom, u somma ulterjuri ta' erbat elef, disa' mija u tnejn u ħamsin Euro u sitt ċenteżmi (€4,952.06) fir-rigward ta' xogħlijiet addizzjonali li saru mis-soċjetà rikorrenti konsistenti fi skavar ta' blat u xogħlijiet addizzjonali li kellhom isiru fuq is-sit, flimkien mal-imgħaxijiet, b'effett mid-data tat-tlestija tax-xogħlijiet u bl-ispejjeż tal-arbitraġġ.

Mertu

3. Permezz tat-talbiet tagħhom quddiem it-Tribunal, is-soċjetà rikorrenti talbet li l-intimati jiġu kkundannati jħallsu l-ammont ta' €72,500.50, bil-VAT inkluż, rappreżentanti ammonti dovuti lill-kuntrattur mill-klijenti intimati rigward xogħlijiet oriġinarjament kkuntrattati, flimkien mas-somma ulterjuri ta' €4,952.06 rigward xogħlijiet ta' skavar addizzjonali li kellu jsir mis-soċjetà rikorrenti, bl-imgħaxijiet legali dovuti mid-data tat-tkomplija tal-imsemmija xogħlijiet.

4. L-intimati fir-risposta tagħhom wieġbu li l-ammont pretiż mis-soċjetà rikorrenti mhuwiex dovut, u huwa eċċessiv għaliex l-ammont intier bil-VAT inkluża msemmi fil-klawsola 5 tal-kuntratt ta' appalt tal-1 ta' Marzu, 2011, jirrappreżenta l-konsiderazzjoni għall-eżekuzzjoni tax-xogħlijiet hemm speċifikati, fis-somma ta' disgħa u sittin elf, tmien mija u tmenin Euro (€69,880). L-intimati żiedu jgħidu li dan l-ammont pretiż mis-soċjetà rikorrenti huwa eċċessiv, u fir-rigward ta' dan l-ammont l-intimati qegħdin iressqu kontrotalba. Qalu wkoll li l-ammont ta' €4,952.06 mitlub mill-kuntrattur mhux dovut minnhom, għaliex huma qatt ma ma ngħataw spjegazzjoni dwar din il-komputazzjoni u lanqas ma ġew ippreżentati b'talba formali għall-ħlas f'dan ir-rigward. Qalu wkoll li dan ix-xogħol addizzjonali seta' kien meħtieġ biss in vista ta' xogħlijiet ta' skavar li saru minn Central Asphalt Limited, li ġiet inkarigata fuq parir u bl-intervent dirett tas-soċjetà Fithome Creative Interiors Limited, kif jirriżulta mill-provi.

5. L-intimati ressqu wkoll kontrotalba li permezz tagħha talbu lit-Tribunal jikkundanna lill-kuntrattur iħallas is-somma ta' €57,700, rappreżentanti danni prelikwidati għad-dewmien *ai termini* tal-klawsola 4 tal-Ftehim, liema ammont ġie kkalkulat bir-rata ta' €100 għal kull ġurnata ta' dewmien bejn id-9 ta' Settembru, 2011 u d-9 ta' April, 2013.

6. Is-soċjetà rikorrenti laqgħet għall-kontrotalba tal-intimati billi qalet li hija m'għandha tħallas l-ebda penali għad-dewmien, għaliex iż-żmien addizzjonali meħtieġ għat-tlestija tax-xogħlijiet ma kellux jiġi attribwit lilha, kif ukoll għaliex l-ammont ta' €100 għal kull ġurnata ta' dewmien ma jirriflettix id-danni li attwalment ġew sofferti mill-intimati, u għalhekk dan l-ammont fi kwalunkwe każ għandu jitnaqqas.

7. Matul il-kors tal-proċeduri arbitrali, it-Tribunal sema' diversi xhieda prodotti mill-partijiet, kif ukoll eżamina d-diversi dokumenti prodotti mill-partijiet.

<u>Il-Lodo Arbitrali Appellat</u>

8. Permezz tal-lodo mogħti fit-13 ta' Novembru, 2019, it-Tribunal iddeċieda billi ċaħad l-ewwel, it-tielet, ir-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet tal-intimati għat-talba ewlenija tas-soċjetà rikorrenti, u ordna lill-intimati jħallsu s-somma ta' tnejn u sebgħin elf, u ħames mitt Euro u ħamsin ċenteżmu (€72,500.50) rappreżentanti l-ammonti dovuti mill-intimati lis-soċjetà rikorrenti skont il-kuntratt ta' appalt, u s-somma ulterjuri ta' erbat elef, sitt mija u tnejn u disgħin

Euro u sebgħa u erbgħin ċenteżmu (€4,692.47) fir-rigward tax-xogħlijiet addizzjonali, bl-imgħaxijiet mid-data tat-tlestija tax-xogħlijiet relattivi; tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tas-soċjetà rikorrenti għall-kontrotalbiet tal-intimati u tiddikjara li s-soċjetà rikorrenti għandha tħallas lill-intimati danni prelikwidati bbażati fuq il-penali ta' €100 kull jum fuq perijodu ta' 347 jum, sabiex b'hekk illikwidat id-danni prelikwidati fl-ammont ta' erbgħa u tletin elf, u seba' mitt Euro (€34,700), filwaqt li kkonkluda li l-ispejjeż rigward it-talba prinċipali għandhom jitħallsu mill-intimati, filwaqt li l-ispejjeż rigward il-kontrotalba għandhom jitħallsu mis-soċjetà rikorrenti, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"<u>Decision on the merits of the Claim and Counter-Claim</u>

The Claimant is advancing a claim in respect of payment of a sum of Eur 72,500.50 and Eur 4,952.06, due in accordance with the terms of a contract of works dated 1st March, 2011. The contract works included the construction of a boundary wall around two plots belonging to the Respondents and identified as plots "C" and "D", the removal of a dividing wall between plot "C" and third party property identified as plot "G", the re-construction of the dividing wall, the formation of a road with a pavement, the construction of a culvert near the perimeter of plots "C" and "D", drainage works and levelling of plots "C" and "D".

The amount claimed represents the sum of Eur 69,800.00 which represents the price of works carried out, including VAT and Eur 2,700.50, interest thereon. An amount of Eur 4,952.06 is claimed in respect of additional works.

Respondents are resisting the claim and argue that the contract works were priced at Eur 69,800 and that no instructions were given to the Claimant to carry out any additional works. The claim in respect of payment of interest is also disputed. Additionally Respondents argue that any amounts due to the Claimant are to be set off against an amount of Eur 57,700 due to Respondents by way of penalty for delay and which amount forms the merits of the counter claim advanced by the Respondent.

The Tribunal ascertained that the claim advanced by the Claimant arises in connection with contract works carried out on Plot "C" and Plot "D", Triq il-Fjorin, l-Ibraġġ, Swieqi entered into originally by means of a preliminary agreement dated 1st March, 2011 and subsequently finalised by means of an agreement dated 12th April, 2011, being the date of the contract of the sale of Plots "C" & "D" to Respondents by the Claimant.

Respondents advanced a counter-claim of Eur 57,700 representing payment for the delay of 577 days by Claimant.

With regard to the claim of Eur 72,500.50, this is made up of the Lump Sum contract of €69,800 (inclusive of VAT) which involved the cost of the works listed in the contract which had to be carried out by Claimant and Eur 2,700 being interest on the above sum.

The sum of Eur 69,800 is not being contested since all work listed in the contract was carried out by Claimant except for a boundary wall, fringing plot H, which the Respondents requested for it not to be removed. The interest of €2,700.50 was rejected by Respondents but this is expressly catered for in the Contract of Works. The claim of Eur 72,500 is thus justified.

The claim of Eur 4,952.06 represents extra works carried out by Claimant as a result of the works ancillary to the digging of a trench 1.50 meters below road level all along the frontage on the road of Plots "C" and "D", as well as along a drive in road perpendicular to the road for the planting of trees. The claim was rejected by Respondents.

The counter-claim advanced by Respondents is a claim for the payment by Claimant of Eur 100/ day delay and which was assessed to have arisen over a delay period of 577 days of delay. Respondents further submitted that their counter-claim was to offset a major percentage of the Lump Sum contract sum claimed by Claimant of Eur 69,800.

The Tribunal will first determine whether the claim by Claimant of Eur 4,952.5 including VAT was justified. The relative bill is presented in the note of submission of Claimant and marked Doc. A. The claim is divided into two sections.

The first section relates to brickwork and concrete C15 in the area where the trench 1.5 m below road level was excavated as an extra work.

Claims in this section amount to 4 in No where construction of brick walls, filling with concrete the brickwork voids and filling with concrete the space between the brick

walls and rock. The above works are detailed under claim 1, 2 and 4 and amount to Euro 560.18, €186.12, and EUR 780.37, totalling Eur 1,526.67.

The Tribunal accepts this claim totalling Eur 1,526.67 since it is ancillary extra work as a result of the digging of the trench 1.5 m below road level.

Regarding claim 3, this is rejected by the Tribunal since the concrete levelling pad costing €220 would still have to be done under the boundary wall whether or not a trench is dug. The Second section relates to hire costs of machinery particularly a hymac and excavator plus costs of manual involvement. The work by hymac was for levelling works carried out prior to trench digging; levels on survey exhibited of land prior to trench digging show that the area was already levelled. The excavator was used for filling up with stone lumps in the trench dug for the planting of trees. The works made these claims No 5 & 6 cost €1,050 and €1,400 and the Tribunal is of the view that the rate of €350/day charged for such work with the use of machinery for manual involvement was reasonable and thus accepts the claim of €2,450 for this part of the claim.

After taking account of what was accepted in the first section regarding €1,526.67 and the amount of €2,450 in the second section totalling together €3,976.67 after adding VAT the amount of this claim approved is €4,692.47 and not €4,952.06 as claimed.

The Tribunal will next determine the basis of the counter-claim which involves a more complex factual and legal analysis. As stated earlier the claim is for the payment of a penalty of Eur 100 for every day of delay, claiming that there were 577 alleged days of delay.

The first task of the Tribunal is to determine whether the Claimant qua contractor is liable for the delay and if so, whether for the entire duration of 577 days or for less. In considering this claim, the Tribunal takes into account the following considerations:-

- *i. Nearly all of the work in Plot "C" & "D" was on the outside where inclement weather could have caused justifiable days of delay.*
- *ii. Any extra work likewise causes justifiable days of delay.*
- *iii. Late decisions on method of what was needed by Respondents where extra work was involved again causes justifiable days of delay.*
- *iv. Any disruption in the programme of works causes also justifiable days of delay especially if different trades are involved when a different type of work is completed.*

v. *Only a small volume of work was outstanding after mid-November 2012 which does not merit being penalised since this work did not involve security of the residence of Respondents, as the boundary wall forming the work was already constructed. It must be stated furthermore that Plots "C" & "D" together occupy an expanse of land adjacent to Plot H where the residence of the Respondents was built. Work on Plots "C" & "D" had to have levels matching those of Plot H and any building work related to the boundary wall similar to the boundary wall of Plot H.*

vi. *The Tribunal noted that in the agreement signed between the Claimant and the Respondents on 1st March, 2011 there is a clause wherein it is stated that* "Work is to commence by and not later than 02/05/2011*" and the Tribunal is adopting this as a start date when works should have commenced, whilst allowing some more days when to start for mobilization. Since therefore works had to be completed in 150 days, the date for completion of the works and in the absence of any justifiable days of delay, would have been 29th September, 2011.*

vii. *The Tribunal furthermore justifies an amount of days of delay in consideration of the fact that people involved in the work on a trade have to work after the delay of execution of work on the previous trade.*

Prior to establishing the amount of justifiable days of delay on any of the above seven grounds, if any, the Tribunal makes reference to Dok. B on works chronology for Plots C & D by Perit Edward Micallef forming part of the note of submissions by Dr Massimo Vella on behalf of Claimant. In this Dok. B in the first paragraph, it is stated that the foundation for the boundary wall had already been carried out at the same time as the road formation. Regarding when the excavation plan for the trench in the second point was completed, it was completed on 30th October, 2011. In point 3 it is stated that the construction of the boundary wall could only start after the completion of the excavation works of the trench. Points 4 & 5 refer to dates of finishing of excavation works and boundary wall construction which points the Tribunal examined.

The causes which the Tribunal established as justifying delays are the following:-

1. *Claimant is claiming that the delivery of soil for the tree area coincided with the construction of the culvert. This caused in the opinion of the Tribunal a delay of 20 days, the most due to inclement weather.*
2. *The construction of the trench of 1.50 m deep below road level which was quite wide and long was an extra work which in the opinion of the Tribunal given*

when started in December 2011 could easily take to complete three months, as such a delay of 3 months is justified.

3. *The slighly long time taken by Architect Matthew Cachia Caruana in reaching his decision on what area for the trench is to be excavated and at what depth is justified and correct to achieve good standard. However this time taken in the opinion of the Tribunal warrants a justifiable delay of around 5 weeks.*
4. *This extra work involved in the formation of the trench and the time taken before final decision on levels to be excavated in the opinion of the Tribunal caused some disruption in the programming since the boundary wall could not be started before a certain time after the excavation work was complete and a justifiable delay before a start of the building of the boundary wall could commence. In this regard the Tribunal warrants a justifiable delay of 2 months.*
5. *In the opinion of the Tribunal the outstanding work after mid-November 2012 should not result in computing further delay days since the work did not involve any security risks or for that matter no nuisance was caused to Respondents since the wall between Plots "C" & "D" and Plot H was not demolished on Respondents' express request.*

Based on the above considerations, the Tribunal concludes that the works commenced on the 2nd May, 2011 and were practically completed on the 15th November, 2012. This amounts to a total of 552 days from which the number of justified days of delay and which cannot be attributed to the contractor amount to 205 days as explained in points 1 to 5 above, thus leaving a period delay of 347 days.

The Tribunal must emphasise in particular the slow and inefficient progress of work following a start during December 2011 where excavation works on the trench were started and especially the long period of time taken before the boundary wall was taken in hand after excavation work on the trench was completed.

Now that the period of delay has been established, the Tribunal will proceed to consider the second defence raised by Claimant to the counter-claim, in the sense that the rate of delay damages in the amount of Eur 100 per day does not reflect the actual damages, if any, which may have been suffered by the Respondents and ought to be mitigated.

The Tribunal at the outset refers to the relevant clause 4 in the contract of works which reflects the agreement of the parties in respect of the payment of a penalty in respect of delay and which provides as follows:-

The Contractor undertakes to finalise the Works by not later than one hundred and fifty (150) days from the date of publication of the deed of sale mentioned in the

preceding clause. In the event that the Contractor does not finalise the Works within the said one hundred and fifty (150) days, the Contractor undertakes to pay to the Clients, by way of pre-liquidated damages which shall not be subject to abatement or mitigation by any Court, a penalty in the sum of one hundred euro (€100) for every day of delay or part thereof. The Contractor declares and accepts that such penalty is fair and equitable and that it shall automatically be deducted from the final payment due by the Clients to the Contractor in terms of this Agreement.

Upon a reading of the above quoted clause, it will immediately appear that the clause cannot be classified as a classical penalty clause due to the fact that the parties first characterise the amount payable in respect of the delay as "...pre-liquidated damages which shall not be subject to abatement or mitigation by any Court ..." *and then proceed to refer to the payment of a* "... penalty in the sum of one hundred euro (€100) for every day of delay or part thereof." *The clause further provides the declaration of the Claimant in the sense that:* "the Contractor declares and accepts that such penalty is fair and equitable and that it shall automatically be deducted from the final payment due by the Clients to the Contractor in terms of this Agreement."

The distinction between the notion of pre-liquidated damages and payment of a penalty is material at law. Where the parties agree on the payment of an amount by way of pre-liquidated damages, the amount agreed between the parties by way of pre-liquidated damages is fixed and cannot be altered in any way or for any reason. Reference is made to art. 1138 of the Civil Code which provides:-

"Where the agreement provides that the party who fails to carry it out shall pay a certain sum by way of damages, it shall not be lawful to award to the other party a greater or lesser sum."

The reality in this case is that the only amount which was pre-liquidated by the parties was the daily amount of Eur 100 for each and every day of delay and to this extent the sum of Eur 100 is a fixed sum which cannot at law be reduced or increased, apart from the fact that the parties themselves expressly agreed that the said rate of Eur 100 "... cannot be subject to abatement or mitigation", *wording which in reality is taken from article 1122 of the Civil Code dealing with penalty clauses rather than art. 1138 dealing with pre-liquidated damages.*

As a matter of fact penalty clauses are regulated by articles 1118 et seq of the Civil Code and of particular relevance is art. 1122 which provides as follows:-

i. *It shall not be lawful for the court to abate or mitigate the penalty except in the following cases:*

(a) If the debtor has performed the obligation in part and the creditor has expressly accepted the part so performed;

(b) If the debtor has performed the obligation in part and the part so performed, having regard to the particular circumstances of the creditor, is manifestly useful to the latter. ***In any such case, however, an abatement cannot be made if the debtor, in undertaking to pay the penalty, has expressly waived his right to any abatement or if the penalty has been stipulated in consideration of mere delay.***

The Tribunal has considered this aspect of the dispute at great length and is of the view that in the particular circumstances of this case, the intention of the parties, as manifestly borne out from the express wording of clause 4 of the Contract of Works, is clear and unequivocal and leaves no room from any doubt or interpretation whatsoever. On two occasions in the same clause earlier, the parties agree that the amount of the penalty "... shall not be subject to abatement or mitigation by any Court ..." and that "The Contractor declares and accepts that such penalty is fair and equitable and that it shall automatically be deducted from the final payment due by the Clients to the Contractor in terms of this Agreement." *This wording is in the view of the Tribunal an express waiver or renunciation to the potential abatement or mitigation of such penalty and based on the wording of art. 1122(1)(b) of the Civil Code to the effect that:-*

"In any such case, however, an abatement cannot be made if the debtor waived his right to any abatement or if the penalty has been stipulated in consideration of mere delay", *the only logical concluson which the Tribunal can reach in such circumstances is that it does not have the power or the discretion to mitigate or abate the penalty agreed by the parties.*

In reaching the above conclusion, the Tribunal is conscious of the fact that there are contrasting judgments on the specific issue of abatement and mitigation of a penalty. Claimant has in the course of its written submissions made reference to a number of such judgments, namely Michael Pace v. Richard Micallef (Court of Appeal Case No 726/1990, decided on 15.12.2004, Joseph Vassallo et v. Joseph Delia et (PA 2837/1997 JRM – 29.9.2011), Mark Calleja Urry et v. Joseph Portelli et (Court of Appeal 129/2006 – 25.2.2001;) Tabone Computer Centre Ltd vs Joe Camilleri (PA 198/2004 JRM – 10.4.2008 and Awtorità tad-Djar vs Ivan Borg et (PA 5/1999 JRM – 31.1.2006). Nonetheless the Tribunal is also aware of other authoritative judgments that sustain

the position that there is no room for a Court to impose its own view of fairness or equity on the parties to a contract where the intention of the parties is clear such as those delivered in the cases Edward Rizzo noe vs Lt. Col. Charles E. Dawson (Court of Appeal – Civil Superior – 15.05.1953), Gerada vs Pace (Commercial Court – 15.12.1938), Baggit Enterprises Limited vs Jeffrey Chetcuti et (15.04.2002); Mary Rose Falzon Sant Manduca vs Mario Grima – P.A. JRM 8.03.2005) and Marie Debono vs Saviour Cassar (Court of Appeal – Civil Superior – 7.10.1997).

Ultimately the Tribunal takes the view that the contract was freely entered into and negotiated between the parties and that based on the evidence produced by the parties, there is nothing to suggest that the Respondents acted in bad faith during the negotiation stage of the contract or even after the conclusion of the contract. In the circumstances the Tribunal is not convinced that there can be any justification to warrant the application of the doctrine of good faith based on the reasoning of the various judgments cited by Claimant to the extent that the otherwise and equally forceful doctrine of pacta sunt servanda *should be pushed aside and ignored altogether.*

Conclusion

For all of the above reasons and considerations, the Tribunal decides as follows:-

1. *Rejects the first, third, fourth and fifth defence pleas of the Respondents to the main claim of the Claimant and hereby orders and condemns the Respondents to pay the Claimant the sum of seventy two thousand five hundred euro and fifty cents (Eur 72,500.50) as claimed and representing amounts due by the Respondents to the Claimant under the Contract of Works and a further sum of four thousand six hundred ninety two euro and forty-seven cents (Eur 4,692.47) in relation to additional works, with interest from the date of completion of the relative works.*
2. *Rejects the first and second defence pleas of the Claimant to the counter-claim of the Respondents and declares and decides that the Claimant is liable towards the Respondents by way of pre-liquidated damages based on the daily penalty of Euro 100 per day over a period od three hundred and forty seven (347) days and consequently orders and condemns the Claimant to pay the Respondents the liquidated sum of thirty four thousand seven hundred euro (€34,700.00).*
3. *In accordance with the Taxed Bill of Costs issued by the Malta Arbitration Centre which is being hereto attached and marked as Annex X, the costs of the*

main claim are to be borne by the Respondents whereas the costs in relation to the counter-claim are to be borne by the Claimant."

L-Appell

9. L-intimati ressqu appell mid-deċiżjoni appellata fit-2 ta' Settembru, 2020 fejn talbu lil din il-Qorti sabiex,

> *"... jogħġobha tilqa' l-appell odjern, u filwaqt li tħassar u tirrevoka dik il-parti tad-deċiżjoni li ngħatat mit-Tribunal tal-Arbitraġġ kif tirriżulta mid-deċiżjoni datata 9 ta' Jannar, 2020, iżda li ġiet reża pubblika fit-18 ta' Awwissu, 2020, fejn ordnat il-ħlas ".... with interest from the date of completion of the relative works ..." tgħaddi sabiex tħassar u tirrevoka dik il-parti tad-deċiżjoni fejn ordnat illi l-appellanti għandhom iħallsu imgħax lis-soċjetà appellata mid-data meta ġew konklużi x-xogħlijiet, u tordna illi l-imgħax għandu jkun pagabbli mid-data tad-deċiżjoni meta din saret pubblika, jew minn kwalunkwe data oħra li tiġi stabbilita minn din l-Onorabbli Qorti, filwaqt illi tagħti kwalunkwe provvedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni."*

10. L-appellanti spjegaw li huma ħassew ruħhom aggravati b'dik il-parti tad-deċiżjoni tat-Tribunal li tgħid li l-imgħax fuq l-ammont ta' €72,500.50 u fuq is-somma ta' €4,692.47 għandu jitħallas minnhom b'effett mid-data li tlestew ix-xogħlijiet relattivi. L-appellanti spjegaw li huma kienu xtraw u akkwistaw żewġ porzjonijiet diviżi ta' art biswit il-plott li fuqha bnew il-villa tagħhom, u kienu inkarigaw lis-soċjetà appellata sabiex twettaq xi xogħlijiet fuq dawn l-artijiet, u ġie miftiehem prezz għal dawn ix-xogħlijiet, kif jirriżulta minn ftehim ta' appalt tal-11 ta' Marzu, 2011. F'din l-iskrittura ġie stipulat ukoll il-ħlas ta' penali ta' €100 f'każ ta' dewmien fit-twettiq tax-xogħlijiet miftiehma, liema penali kienet stabbilita bħala danni prelikwidati għal kull ġurnata ta' dewmien. Fuq din l-iskrittura ġie miftiehem ukoll li l-imgħax pagabbli mill-appellanti fuq kwalunkwe

bilanċ dovut, għandu jitħallas bir-rata ta' 5%. L-appellanti qalu li minkejja li fid-deċiżjoni tiegħu t-Tribunal għamel riferiment għall-fatt li l-imgħax ta' €2,700.50 ġie miċħud mis-soċjetà appellata minkejja dak stipulat fil-kuntratt tal-appalt, madanakollu fid-deċide tiegħu t-Tribunal ordna l-ħlas tal-imgħax fuq is-somma dovuta lis-soċjetà appellata, għalkemm naqas li jikkwalifika u jippuntwalizza li tali imgħax kellu jiġi kalkolat bir-rata ta' 5% kif miftiehem bejn il-partijiet. L-appellanti qalu wkoll li t-Tribunal żied dan l-imgħax ta' €2,700.50 mas-somma prinċipali ta' €69,800, u dan mingħajr ma vverifika jekk is-somma ta' €2,700.50 kinitx inħadmet bir-rata ġusta, apparti li tali imgħax żdied mas-somma prinċipali sabiex b'hekk fuq dan l-ammont ser jinħadem imgħax ulterjuri.

11. L-appellanti qalu wkoll li t-Tribunal kien żbaljat meta dan ordna li l-imgħax għandu jitħallas mid-data minn meta tlestew ix-xogħlijiet. Qalu li fl-ewwel lok it-Tribunal skarta l-ftehim bejn il-partijiet, inkwantu l-kuntratt ta' appalt kien jistipula l-modalità tal-ħlas anke tal-imgħax, u arbitrarjament issostitwixxa l-ftehim milħuq bejn il-partijiet bid-diskrezzjoni tiegħu, u ordna l-ħlas tal-imgħax mid-data meta tlestew ix-xogħlijiet minflok kif stipulat mill-partijiet fil-kuntratt. L-appellanti qalu li kien hemm nuqqas aktar serju da parti tat-Tribunal meta dan naqas milli jagħti każ tal-provvedimenti tal-artikolu 1141(2) tal-Kap. 16 fir-rigward tal-ħlas tal-imgħaxijiet. L-appellanti spjegaw li dan tagħhom ma kienx kuntratt kummerċjali, u l-appellanti kkuntrattaw fil-vesti tagħhom personali. L-appellanti qalu wkoll li s-soċjetà appellata ma ressqet l-ebda prova ta' xi att ġudizzjarju mibgħut minnha lill-appellanti qabel ġew intavolati dawn il-proċeduri u għalhekk, fin-nuqqas ta' tali prova, it-Tribunal ma kellu ebda għażla oħra ħlief li jordna l-ħlas tal-imgħax mid-data tad-deċiżjoni.

12. L-appellanti sostnew ukoll li ladarba permezz tad-deċiżjoni appellata ġew likwidati danni li għandhom jitħallsu lilhom mis-soċjetà appellata, u ladarba skont it-termini tal-ftehim bejn il-partijiet, l-appellanti kellhom dritt iwettqu ekwiparazzjoni bejn dak dovut minnhom u dak dovut lilhom, isegwi li l-imgħaxijiet jistgħu biss jibdew jiddekorru fuq il-bilanċ dovut lis-soċjetà appellata, mid-data tad-deċiżjoni tat-Tribunal. L-appellanti sostnew li ladarba kien biss permezz tal-*lodo* arbitrali li ġew stabbiliti b'mod definittiv l-ammonti dovuti minn parti lill-oħra, isegwi li ebda mgħax mhuwa dovut qabel id-data tal-*lodo* arbitrali u kwalunkwe ordni mod ieħor tkun inġusta u ta' preġudizzju għall-appellanti.

13. L-appellanti saħqu wkoll li għalkemm id-deċiżjoni ilha li ġiet ikkonsenjata mit-Tribunal tal-Arbitraġġ liċ-Ċentru minn Jannar tal-2020, kien biss fit-18 ta' Awwissu, 2020 li s-soċjetà appellata effettwat il-ħlas tal-ispejjeż dovuta minnha lill-istess Ċentru, b'tali mod li d-deċiżjoni setgħet tiġi ppubblikata. Qalu li in vista ta' dawn il-fatti, huma m'għandhom iħallsu l-ebda imgħaxijiet għall-perijodu bejn Jannar u Awwissu 2020, għaliex dan id-dewmien huwa attribwibbli biss lis-soċjetà appellata. Permezz ta' dan l-appell, l-appellanti talbu li din il-Qorti tvarja l-parti tad-deċiżjoni li ngħatat mit-Tribunal fejn huma ġew ordnati jħallsu l-imgħax mid-data ta' meta tlestew ix-xogħlijiet, sabiex l-imgħax bir-rata ta' 5% jibda jiddekorri mid-data minn meta ngħatat id-deċiżjoni u saret pubblika, jiġifieri mit-18 ta' Awwissu, 2020.

<u>Ir-Risposta tal-Appell u l-Appell Inċidentali</u>

14. Fir-risposta tal-appell tagħha, is-soċjetà appellata wieġbet li l-appell imressaq mill-appellanti għandu jiġi miċħud stante li l-argumenti mressqa minnhom huma kollha bla ebda bażi. Is-soċjetà appellata spjegat li *ai termini* ta' klawsola 5 tal-kuntratt ta' appalt, il-ħlas ta' €69,880 inkluż it-Taxxa fuq il-Valur Miżjud kellu jsir permezz ta' erba' pagamenti rateali ta' €17,400 kull wieħed, u t-talba tagħha fil-proċeduri arbitrali kienet għall-ħlas ta' €72,500.50, u għas-somma separata ta' €4,952.06. L-appellata spjegat li l-ammont ta' €72,500.50 jikkomprendi fih il-prezz tal-appalt fl-ammont ta' €69,880, flimkien ma' €2,700.50 imgħaxijiet kapitalizzati *ai termini* tal-artikolu 1142 tal-Kodiċi Ċivili, filwaqt li s-somma ta' €4,952.06 tirrappreżenta l-ħlas għal xogħlijiet addizzjonali esegwiti mis-soċjetà appellata fuq inkarigu tal-appellanti. Spjegat li fit-talba tagħha hija talbet ukoll l-imgħax fuq l-ammont ta' €72,500.50 u fuq l-ammont ta' €4,952.06, b'effett mid-data tat-tlestija tax-xogħlijiet, u l-appell interpost mill-appellanti jirrigwarda biss dawn ix-xogħlijiet. Is-soċjetà appellata spjegat li l-appellanti f'dan il-każ ressqu talba in via rikonvenzjonali għall-ħlas ta' penali għad-dewmien bir-rata ta' €100 għal kull jum ta' dewmien, skont kif stipulat fil-kuntratt tal-appalt. Żiedet tgħid li kif jirriżulta mil-*lodo* arbitrali, it-talbiet tagħha ġew milqugħa in toto, filwaqt li ġiet likwidata s-somma ta' €34,700 favur l-appellanti in via rikonvenzjonali bħala penali għad-dewmien.

15. Is-soċjetà appellata spjegat li għal dak li jirrigwarda l-modalità tal-ħlas tal-prezz tal-appalt u d-dekorriment tal-imgħax fuq l-istess, il-kuntratt ta' appalt jagħmel riferiment għall-kuntratt tal-akkwist li permezz tiegħu l-appellanti xtraw l-art li fuqha ġie esegwit l-appalt, liema kuntratt ta' bejgħ sar fit-12 ta'

April, 2011. Is-soċjetà appellata spjegat li skont dan il-ftehim, l-ewwel pagament ta' €17,400 kellu jitħallas fi żmien sitt xhur mid-data tal-kuntratt ta' bejgħ, it-tieni pagament fi żmien sena, it-tielet pagament fi żmien tmintax-il xahar u r-raba' pagament mal-ħruġ tal-*completion certificate* mill-perit inkarigat mill-proġett, li kellu jiċċertifika meta jkunu lesti x-xogħlijiet mertu tal-appalt. Is-soċjetà appellata qalet li l-appalt ma jgħid xejn dwar l-imgħaxijiet fuq dan l-aħħar pagament ta' €17,400, u għalhekk id-dekorrenza u r-rata tal-imgħax fuq dan ir-raba' pagament huma regolati mil-liġi. Żiedet tgħid li l-appalt huwa ċar daqs il-kristall fir-rigward tal-ewwel tliet pagamenti ta' €17,400, li kienu suġġetti għal imgħax bir-rata ta' 5% b'effett mit-12 ta' April, 2011, u s-soċjetà appellata qatt ma ppretendiet, u mhix tippretendi, ħlas ta' aktar minn 5% fuq l-imsemmija ammonti.

16. Is-soċjetà appellata qalet li l-appellanti donnhom li qegħdin jinsew li hemm distinzjoni bejn l-imgħaxijiet legali u dawk konvenzjonali, u f'materja ċivili huma biss l-imgħaxijiet legali li jeħtieġu li d-debitur jiġi mqiegħed *in mora* permezz ta' att ġudizzjarju għall-finijiet tad-dekorrenza. Żiedet tgħid li fir-rigward tal-imgħaxijiet konvenzjonali, id-dekorrenza hija regolata minn dak li jkunu ftiehmu l-partijiet, u għalhekk meta l-partijiet ftiehmu fuq l-appalt li l-imgħax fuq l-ewwel tliet pagamenti ta' €17,400 kellu jibda għaddej mid-data tal-kuntratt tal-bejgħ, l-imgħax beda jiddekorri minn dakinhar, mingħajr il-ħtieġa ta' xejn aktar. Is-soċjetà appellata qalet ukoll li r-raba' pagament ta' €17,400 u l-ammont ta' €4,952.06, billi l-kuntratt ma jgħid xejn dwar l-imgħax fuqhom, huma regolati mil-liġi u għalhekk l-imgħax applikabbli għal dawn iż-żewġ ammonti huwa dak legali bir-rata ta' 8%. Is-soċjetà appellata tgħid li minkejja li

l-appellanti jgħidu li huma qatt ma ġew interpellati għall-ħlas, huma kienu ġew notifikati b'ittra uffiċjali tal-15 ta' Lulju, 2014, li permezz tagħha s-soċjetà appellata interpellathom jersqu għall-ħlas tas-somma ta' €77,452 bl-ispejjeż u bl-imgħax legali in konnessjoni ma' dan l-appalt. Is-soċjetà appellata qalet illi li kieku l-ittra uffiċjali kellha tiġi injorata, l-argument tal-appellanti xorta waħda ma jistax jiġi sostnut, għaliex it-talba tagħha fl-Avviż tal-Arbitraġġ hija għal ammont ċert, u għalhekk anki li kieku ma saritx l-ittra uffiċjali, l-imgħax fuq l-ammonti ta' €17,400 u €4,952.06 xorta waħda kien jibda għaddej mid-data tal-preżentata tal-Avviż tal-Arbitraġġ. Is-soċjetà appellata kompliet tispjega li għal dak li jirrigwarda l-ħlas tal-imgħax, hija talbet imgħax b'effett mid-data tat-tlestija tax-xogħlijiet. Qalet li x-xogħlijiet tlestew fl-14 ta' Novembru, 2012, u hija talbet imgħax b'effett minn din id-data. Qalet li mingħajr dubju, għal dak li jirrigwarda t-talba għall-imgħax fuq l-ewwel tliet pagamenti fl-ammont ta' €17,400 kull wieħed, l-imgħax bir-rata ta' 5% b'effett mill-4 ta' Novembru, 2012 huwa dovut, ġaladarba skont il-ftehim l-imgħax kellu jibda jiddekorri qabel, jiġifieri b'effett mit-12 ta' April, 2011. Is-soċjetà appellata kompliet tgħid li dwar ir-raba' pagament ta' €17,400 u l-ammont ta' €4,952.06 relattiv għax-xogħlijiet addizzjonali, ladarba l-ftehim bejn il-partijiet ma jgħid xejn, tissubentra l-liġi u l-imgħax fuq dawn l-ammonti huwa għalhekk ta' 8% b'effett mill-15 ta' Lulju, 2014. Is-soċjetà appellata qalet li l-appellanti m'għandhomx raġun jippretendu li jħallsu mgħax b'effett mid-data meta jkun hemm deċiżjoni li tgħaddi in ġudikat, għaliex wara kollox dan huwa appalt li ġie fi tmiemu fl-14 ta' Novembru, 2012, u minkejja li għaddew aktar minn tmien snin, l-appellanti għadhom ma ħallsu xejn minn dak minnhom dovut.

17. Is-soċjetà appellata tagħmel ukoll riferiment għall-argument tal-appellanti li l-ammont dovut minnhom seta' biss jiġi kwantifikat wara l-likwidazzjoni tal-penali għad-dewmien mitluba minnhom in via rikonvenzjonali fl-arbitraġġ, jiġifieri wara li jkun hemm tpaċija bejn l-ammont tat-talba u dak tal-kontrotalba. Is-soċjetà appellata qalet li f'dan il-każ dak li jsostnu l-appellanti ma jsibx applikazzjoni għal din il-vertenza, għaliex l-ammont mitlub minnha ma ġiex imnaqqas, lanqas b'ċenteżmu, u l-fatt li l-appellanti għażlu li ma jħallsux l-ammont ċert, likwidu u dovut lis-soċjetà appellata għal aktar minn tmien snin, ma jista' qatt jeżonerahom mill-obbligu tal-ħlas tal-imgħax.

18. B'riferiment għat-talba tal-appellanti li huma m'għandhomx iħallsu imgħax għall-perijodu bejn Jannar u Awwissu 2020 minħabba li s-soċjetà appellata damet biex ħallset l-ispejjeż arbitrali u għalhekk il-*lodo* ma setax jiġi ppubblikat, is-soċjetà appellata qalet li huwa minnu li kien hemm dan id-dewmien, iżda dan kien għall-fatt li l-ammont tal-ispejjeż arbitrali magħdud ma' dawk taż-żewġ arbitraġġi l-oħra, kien wieħed sostanzjali, u għalhekk hija kienet kostretta li tikseb finanzjament mingħand kumpannija oħra biex tkun tista' tagħmel tajjeb għal dawn l-ispejjeż.

19. Is-soċjetà appellata kkonkludiet ir-risposta għall-appell prinċipali, billi qalet li l-appell tal-appellanti għandu jiġi miċħud, salv għall-kwalifika li l-imgħax legali kellu jiddekorri bir-rata ta' 8% fuq ir-raba' pagament ta' €17,400 u l-ammont ta' €4,952.06 relattiv għal xogħlijiet addizzjonali, kellu jibda jiddekorri mid-data tal-ittra uffiċjali tal-15 ta' Lulju, 2014.

<u>L-Appell Inċidentali</u>

20. Is-soċjetà appellata qalet li hija ħasset ruħha aggravata bil-*lodo* arbitrali tat-13 ta' Novembru, 2019, inkwantu hija ġiet ikkundannata tħallas is-somma ta' €34,700 in via ta' penali għad-dewmien bir-rata ta' €100 kuljum. Is-soċjetà appellata spjegat li l-partijiet f'dawn il-proċeduri kienu daħlu f'kuntratt ta' appalt fl-1 ta' Marzu, 2011, li permezz tiegħu l-konjuġi Ellul kienu ingaġġaw lis-soċjetà appellata bħala appaltatriċi għall-bini ta' *boundary wall,* ħajt diviżorju, triq u bankina, *culverts* u xogħol ieħor relatat bil-prezz fiss ta' €69,880, inkluż it-Taxxa fuq il-Valur Miżjud. Il-klawsola numru 4 tal-kuntratt ta' appalt kienet tgħid li x-xogħol kellu jitlesta entro t-terminu ta' 150 jum mid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ li permezz tiegħu l-konjuġi Ellul kienu ser jixtru l-art li fuqha kellu jiġi eżegwit l-appalt, u l-istess klawsola tistipula li f'każ ta' dewmien, il-kuntrattur kellu jħallas lill-appellanti danni prelikwidati fl-ammont ta' €100 għal kull ġurnata ta' dewmien. Kien in vista ta' dan, li t-Tribunal stabbilixxa li kien hemm 347 ġurnata ta' dewmien u llikwida l-kontrotalba tal-konjuġi Ellul fl-ammont ta' €34,700.

21. Is-soċjetà Fithome fl-appell inċidentali tagħha, qalet li t-Tribunal interpreta ħażin il-kuntratt mertu tal-arbitraġġ, b'mod li inkorra fi żball ta' liġi evidenti. Is-soċjetà appellata spjegat li l-klawsola numru 4 tal-kuntratt tipprovdi li, "[t]*he Contractor undertakes to finalise the Works by not later than one hundred and fifty (150) days from the date of publication of the deed of sale mentioned in the preceding clause."* Kompliet tgħid li kif jirriżulta mil-*lodo,* il-kuntratt ta' bejgħ li għalih tirreferi l-klawsola 4 tal-kuntratt ta' appalt, ġie

ppubblikat fit-12 ta' April, 2011, u għalhekk id-data għat-tlestija tax-xogħlijiet prevista fil-klawsola numru 4 tal-kuntratt kellha tkun id-9 ta' Settembru, 2011, ċjoé 150 ġurnata wara t-12 ta' April, 2011. It-Tribunal ikkonkluda li x-xogħlijiet effettivament intemmu fil-15 ta' Novembru, 2012, jiġifieri 433 jum wara d-9 ta' Settembru, 2011. Is-soċjetà appellata qalet li kif jidher mad-daqqa t'għajn, it-Tribunal interpreta ħażin il-kuntratt u beda jgħodd il-ġranet komplessivi ta' dewmien minn data oħra, u wasal għall-konklużjoni li d-dewmien komplessiv kien ta' 552 ġurnata. Skont is-soċjetà appellata dan ma setax ikun għaliex il-jiem ta' dewmien ma setgħux jeċċedu 433 jum. It-Tribunal fil-konsiderazzjonijiet tiegħu, qies ukoll li 205 ġurnata ta' dewmien ma kinux attribwibbli lis-soċjetà appellata, u għalhekk meta naqqas dan l-ammont mill-552 ġurnata ta' dewmien, wasal għal 347 jum ta' dewmien attribwibbli lis-soċjetà appellata. Is-soċjetà appellata qalet li l-iżball ta' interpretazzjoni sar meta t-Tribunal naqas milli jikkalkula d-dewmien minn meta suppost spiċċaw ix-xogħlijiet fid-9 ta' Settembru, 2011, sa meta fil-fatt spiċċaw ix-xogħlijiet fil-15 ta' Novembru, 2012, li jammontaw għal 433 jum. Qalet li jekk minn dawk il-433 jum jitnaqqsu 205 jum, li ma kinux attribwibbli għas-soċjetà appellata, it-total ta' ġranet ta' dewmien ikun jammonta għal 228 jum, u għalhekk il-penali massima li setgħet tiġi likwidata kien ta' €22,800 u mhux ta' €34,700, differenza ta' €11,900.

22. Is-soċjetà Fithome qalet li t-Tribunal inkorra fi żball ta' liġi evidenti wkoll meta ddeċieda li l-penali għad-dewmien ma setgħetx tiġi ridotta fuq bażi ekwitattiva, liema deċiżjoni hija legalment żbaljata. Qalet li in vista ta' għadd ta' deċiżjonijiet li ngħataw dan l-aħħar mill-Qrati tagħna, għandu jirriżulta evidenti

li l-Qrati għandhom is-setgħa li jtaffu l-penali maqbula fuq bażi ekwitattiva abbażi tal-*buona fede,* li hija element ċentrali ta' kwalsiasi kontrattazzjoni.

23. Is-soċjetà Fithome sostniet li l-argumenti tat-Tribunal bħala ġustifikazzjoni għad-deċiżjoni meħuda minnu li ma jtaffix il-penali, huma legalment żbaljati. Spjegat li t-Tribunal wasal għall-konklużjoni li teżisti distinzjoni materjali bejn il-penali min-naħa waħda u d-danni prelikwidati min-naħa l-oħra, billi a differenza tal-klawsola penali, id-danni prelikwidati ma jistgħux jiġu mtaffija b'riżultat tad-diċitura użata fl-artikolu 1138 tal-Kodiċi Ċivili. Qalet li d-distinzjoni li saret mit-Tribunal bejn il-penali u d-danni prelikwidati, hija distinzjoni artifiċjali li ma teżistix fid-dritt ċivili kontinentali, u d-diċitura użata fil-kuntratt ta' appalt turi kif il-partijiet kienu qegħdin iqisu l-kunċett ta' *penalty* u dak ta' *pre-liquidated damages* bħala ekwivalenti. Is-soċjetà Fithome spjegat li skont l-artikolu 1120(1) tal-Kodiċi Ċivili, il-penali hija l-kumpens għall-ħsara li jbati l-kreditur minħabba n-nuqqas ta' eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali, filwaqt li l-artikolu 1138 tal-Kodiċi Ċivili li ġie invokat mit-Tribunal, jgħid li meta l-ftehim jistabbilixxi li l-parti li tonqos mill-eżekuzzjoni tiegħu għandha tħallas somma determinata bħala danni, ma tistax tiġi mogħtija lill-parti l-oħra somma akbar jew iżgħar. Qalet li t-Tribunal qies li l-artikolu 1138 tal-Kodiċi Ċivili qiegħed jirreferi għad-danni prelikwidati, li huma ġuridikament distinti mill-kunċett ta' klawsola penali hekk kif definita fl-artikolu 1120(1) tal-Kodiċi Ċivili, u żiedet tgħid li m'hemm l-ebda differenza bejn iż-żewġ dispożizzjonijiet appena ċitati, għaliex dawn qegħdin jirreferu għall-istess kunċett identiku. Is-soċjetà Fithome qalet li ma teżisti l-ebda distinzjoni bejn il-klawsola penali u d-danni prelikwidati li rrefera għalihom it-Tribunal, u meta t-

Tribunal ħoloq tali distinzjoni li huwa ddeskriva bħala materjali, inkorra fi żball ta' liġi evidenti, liema żball wasslu għall-konklużjoni ġuridikament żbaljata li dawk li huwa sejħilhom *'pre-liquidated damages'* ma jistgħux jiġu ridotti. Kompliet tgħid li l-interpretazzjoni korretta hija li m'hemm l-ebda differenza bejn somma determinata bħala danni għall-inadempiment, u l-klawsola penali konsistenti fil-kumpens għall-ħsara li jbati l-kreditur, u d-diċitura tal-artikolu 1138 tal-Kodiċi Ċivili, li fil-verità qiegħda tagħmel riferiment għall-klawsola penali, mhija tal-ebda ostakolu għar-riduzzjoni ta' din is-somma meta din tkun waħda sproporzjonata.

24. Is-soċjetà Fithome qalet ukoll li t-Tribunal għamel ħafna enfasi fuq id-diċitura adoperata fil-kuntratt tal-appalt, fejn ġie stipulat li għandha titħallas is-somma ta' €100 għal kull jum ta' dewmien, u kien għalhekk li t-Tribunal ikkonkluda li s-soċjetà appellata rrinunzjat preventivament u rrimedjabbilment għal kwalsiasi possibilità li l-penali tkun tista' tittaffa jew titnaqqas. Żiedet tgħid li kull meta l-Qrati intervjenew sabiex inaqqsu jew itaffu penali, dejjem operaw fuq klawsoli penali li kienu ġew maqbula bejn il-partijiet u inkorporati f'kuntratt.

25. Is-soċjetà Fithome qalet ukoll li d-dikjarazzjoni '*[t]he Contractor declares and accepts that such penalty is fair and equitable ...'* ma teskludix intervent ġudizzjarju sabiex il-penali titnaqqas jew tittaffa, u trid issir distinzjoni bejn ir-rata tal-penali, u l-ammont totali tal-penali milħuq meta r-rata tiġi multiplikata bin-numru ta' ġranet ta' dewmien. Qalet ukoll li jrid jiġi analizzat jekk meta ssir multiplikazzjoni tar-rata għal kull jum ta' dewmien bin-numru ta' ġranet ta' dewmien, ladarba dawn isiru magħrufa, dan iwassalx għal sproporzjon bejn il-

penali totali mitluba u l-inadempiment, b'mod li tkun qed tinħoloq sitwazzjoni li tmur kontra l-prinċipju tal-*buona fede.* Is-soċjetà Fithome qalet li għalhekk, filwaqt li hija setgħet qalet li r-rata ta' €100 għal kull jum ta' dewmien kienet *fair and equitable,* dan ma jfissirx li hija aċċettat li tassoġġetta ruħha għall-eventwali penali sproporzjonata. Is-soċjetà Fithome qalet li l-likwidazzjoni ta' €34,700 bħala penali għad-dewmien, hija sproporzjonata għaliex il-konjuġi Ellul ma sofrew l-ebda preġudizzju minħabba d-dewmien. Qalet li dan l-appell jirrigwarda wieħed minn tliet kuntratti li ġew iffirmati bejn il-partijiet, u fir-rigward ta' kull wieħed minn dawn il-kuntratti kien hemm proċeduri arbitrali li nstemgħu u ġew deċiżi flimkien, u li saru appelli minn kull wieħed minnhom. Is-soċjetà appellata spjegat li dan l-appell jirrigwarda kuntratt ta' appalt għall-bini ta' *boundary wall,* ħajt diviżorju, triq u bankina, u *culverts,* u kif jirriżulta mil-*lodo* arbitrali, dawn ix-xogħlijiet tlestew fil-15 ta' Novembru, 2012. Is-soċjetà appellata kompliet tgħid li mill-appell nru 52/20, li kien jirrigwarda l-bini u l-*finishing* tal-villa nnifisha, jirriżulta li l-konjuġi Ellul bdew jirrisjedu fil-villa fis-16 ta' Diċembru, 2011. Is-soċjetà Fithome tistaqsi jekk ikunx ekwu li fuq appalt ta' ftit aktar minn €80,000, hija teħel penali ta' €34,700, jiġifieri 43% tal-valur tax-xogħlijiet, għaliex ma kinitx tlestiet għalkollox it-triq ta' barra, meta l-konjuġi Ellul kienu diġà qed jgħixu fil-villa tagħhom u kienu qegħdin jużaw l-istess triq biex jaċċedu għall-villa tagħhom. Is-soċjetà appellata qalet li tenut kont iċ-ċirkostanzi tal-każ, il-penali hija sproporzjonata għaliex m'hemmx rapport bejn is-somma ta' €34,700 li ġiet likwidata mit-Tribunal u l-effett tal-inadempjiment. Qalet ukoll li jekk wieħed iqis li x-xogħlijiet kellhom jitlestew sad-9 ta' Settembru, 2011 u magħhom jiżdiedu l-205 jum ta' dewmien li ma kinux attribwibbli lis-soċjetà appellata, wieħed jasal għad-data tal-1 ta' April, 2012, u

sa dak iż-żmien il-konjuġi Ellul kienu diġà ilhom jgħixu fil-villa tagħhom mis-16 ta' Diċembru, 2011. Is-soċjetà Fithome qalet li m'għandux ikun dubitat li mis-16 ta' Diċembru, 2011 'il quddiem, il-konjuġi Ellul bdew jagħmlu użu mit-triq sabiex jaċċedu għad-dar tagħhom, u għalhekk tissottometti li l-ebda ammont m'għandu jiġi likwidat bħala penali għad-dewmien.

Ir-Risposta għall-Appell Inċidentali

26. Il-konjuġi Ellul fir-risposta tagħhom għall-appell inċidentali, wieġbu li s-soċjetà Fithome qiegħda titlob żewġ affarijiet fl-appell inċidentali tagħha, jiġifieri l-konferma tal-*lodo* inkwantu laqa' *in toto* t-talbiet tagħha, u t-tieni sabiex tvarja l-*lodo* billi tħassru sa fejn laqa' t-talbiet tal-konjuġi Ellul u minflok tiċħad *in toto* t-talbiet tal-konjuġi Ellul, jew alternattivament tirriduċi tali penali. Preliminarjament, l-konjuġi Ellul eċċepew li f'appell inċidentali, l-appellat ma jistax jitlob ir-revoka tad-deċiżjoni kollha mogħtija mit-tribunal tal-ewwel istanza. Komplew jgħidu li l-istitut tal-appell inċidentali huwa maħsub biex l-appellant iressaq appell minn partijiet inċidentali tad-deċiżjoni appellata li ma jaqbilx magħhom, u mhux biex inċidentalment jappella mid-deċiżjoni kollha li ma jaqbilx magħha. Qalu li appellant inċidentali ma jistax jappella inċidentalment fuq il-mertu kollu u jitlob ir-revoka tas-sentenza kollha, għaliex l-iskop tal-appell inċidentali mhux intiż għall-ftuħ mill-ġdid tal-mertu kollu quddiem qorti tal-appell. Qalu li għalhekk, ladarba s-soċjetà Fithome qiegħda titlob it-tħassir ta' dik il-parti tal-*lodo* li laqgħet it-talba magħmula minnhom fil-kontrotalba tagħhom, hija kellha tressaq appell prinċipali u mhux appell inċidentali.

27. Il-konjuġi Ellul qalu li fil-mertu, l-ewwel aggravju tas-soċjetà Fithome huwa li t-Tribunal interpreta ħażin il-kuntratt mertu tal-arbitraġġ, b'mod li inkorra fi żball ta' liġi evidenti, għaliex skont is-soċjetà Fithome, il-perijodu ta' dewmien fl-eżekuzzjoni tax-xogħlijiet da parti tas-soċjetà Fithome kellu jkun ta' 228 jum u mhux ta' 347 jum. Is-soċjetà Fithome qalet li ladarba skont il-klawsola numru 4 tal-kuntratt, hija kellha 150 jum minn meta ġie ppubblikat il-kuntratt ta' komprovendita sabiex twettaq ix-xogħlijiet, kwalunkwe dewmien da parti tas-soċjetà Fithome seta' jiskatta biss wara d-9 ta' Settembru, 2011. Il-konjuġi Ellul qalu li dan il-kalkolu tal-ġranet ta' dewmien li għamlet is-soċjetà Fithome mhuwiex korrett, u minkejja li huwa minnu li t-Tribunal elenka dewmien li deherlu li kien ġustifikabbli, m'hemm xejn x'jindika f'dik il-parti tad-deċiżjoni li l-perijodu ta' dewmien stabbilit minnu kellu jiġi miżjud mal-150 jum miftiehma. Il-konjuġi Ellul qalu li t-Tribunal għamel kalkolu li mal-150 jum li fihom kellu jsir ix-xogħol kellhom jiżdiedu 55 jum ieħor, u mhux li mal-150 jum jiżdiedu 205 jum ieħor. L-appellanti qalu li anki t-Tribunal osserva kif ix-xogħlijiet kellhom ikunu konklużi sa Settembru 2011, iżda f'Diċembru 2011 is-soċjetà appellata kienet għadha kif bdiet ix-xogħlijiet, u allura kien hemm dewmien sostanzjali da parti tas-soċjetà Fithome sabiex ix-xogħlijiet tlestew, tant hu hekk li kien biss f'Novembru tal-2012 li dawn ix-xogħlijiet tlestew.

28. B'riferiment għat-tieni aggravju tas-soċjetà Fithome, il-konjuġi Ellul qalu li l-konklużjoni li wasal għaliha t-Tribunal ma tistax titqies bħala 'żball ta' liġi', għaliex wara li qieset u ċċitat il-provvedimenti tal-liġi applikabbli għall-penali għad-dewmien, u wara li qieset u għamlet riferiment għall-ġurisprudenza in

materja, it-Tribunal wasal għall-konklużjoni li l-partijiet daħlu għall-kuntratt b'mod liberu, u li mill-evidenza prodotta ma jistax jintqal li hemm ġustifikazzjoni għalfejn dak li ftiehmu bejniethom il-partijiet għandu jitwarrab. Il-konjuġi Ellul qalu li meta t-Tribunal iddeċieda li dak li ftiehmu dwaru l-partijiet għandu l-forza ta' liġi, ma jistax jitqies li jammonta għal "żball ta' liġi". Il-konjuġi Ellul qalu li x-xogħlijiet li kellha tagħmel is-soċjetà Fithome fuq inkarigu tagħhom, kellu jsir fid-dar residenzjali tagħhom, u dawn ix-xogħlijiet kienu jittrattaw parti mill-istess dar, inkluż il-ħitan li jiċċirkondaw il-ġnien, u għalhekk l-interess ewlieni tagħhom kien li x-xogħlijiet jitlestew fl-iqsar żmien possibbli, sabiex huma jkunu jistgħu jidħlu jgħixu fid-dar flimkien ma' wliedhom.

29. Il-konjuġi Ellul qalu li filwaqt li s-soċjetà Fithome qiegħda tagħraf u tirrikonoxxi li r-rata ta' danni prelikwidati, bħala penali għad-dewmien, kienet aċċettabbli għaliha meta ffirmat il-kuntratt, din ir-rata ma baqgħetx aktar aċċettabbli u ġusta fil-mument li ġiet stabbilita somma komplessiva *in linea* ta' danni. Qalu li dak li qiegħda tikkontesta s-soċjetà Fithome fl-appell inċidentali tagħha, mhuwiex tant il-perjodu ta' dewmien, iżda n-nuqqas ta' proporzjonalità tal-penali li ġiet likwidata abbażi tar-rata miftiehma. Il-konjuġi Ellul ikkonkludew billi qalu li ladarba ma rriżultat l-ebda ċirkostanza, u ma nġabet ebda prova li wasslet lit-Tribunal għall-konvinċiment li kien hemm raġunijiet legali u/jew ekwitattivi sabiex il-penali tiġi riveduta u ridotta, isegwi li dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat u għandu jiġi miċħud.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

30. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tevalwa l-aggravju prinċipali sollevat mill-appellanti konjuġi Ellul, rigward il-mod kif għandu jiġi kkomputat l-imgħax fuq is-somma likwidata mit-Tribunal, u sussegwentement sejra tgħaddi biex tikkonsidra l-aggravji sollevati mis-soċjetà appellata fl-appell inċidentali mressaq minnha.

L-aggravju prinċipali: *[it-Tribunal kien żbaljat meta ordna li l-imgħax fuq l-ammont li ġie deċiż li għandu jitħallas mill-appellanti għandu jitħallas b'effett mid-data meta tlestew ix-xogħlijiet relattivi]*

31. L-appellanti jgħidu li meta huma ffirmaw il-kuntratt ta' appalt mas-soċjetà appellata, li kellha tagħmel xogħol ta' appalt fuq żewġ porzjonijiet art akkwistati mill-appellanti, il-ftehim kien li r-rata ta' mgħax pagabbli mill-appellanti fuq kwalunkwe bilanċ dovut, kellu jkun ta' 5%. Il-ftehim kien jgħid ukoll li dan l-ammont kellu jitħallas ratealment, fi tliet ammonti ta' €17,470 kull wieħed, fi żmien sitt xhur, tnax -il xahar u tmintax -il xahar mid-data tal-kuntratt ta' bejgħ, filwaqt li l-aħħar €17,470 kellhom jitħallsu mal-ħruġ tal-*compliance certificate* tal-perit inkarigat mill-proġett. L-appellanti saħqu wkoll li l-ammont likwidat mit-Tribunal fis-somma ta' €72,500.50, jinkludi €2,700.50 mgħax li ġew miżjuda mal-kapital miftiehem bejn il-partijiet ta' €69,800, sabiex b'hekk l-appellanti qegħdin jintalbu jħallsu mgħax fuq l-imgħax.

32. Is-soċjetà appellata fir-risposta tagħha wieġbet li l-ewwel pagament ta' €17,470 kellu jitħallas mill-appellanti fi żmien sitt xhur mid-data tal-kuntratt ta' bejgħ, it-12 ta' April, 2011, it-tieni pagament fi żmien sena mit-12 ta' April, 2011 u t-tielet pagament fi żmien tmintax-il xahar mit-12 ta' April, 2011. L-aħħar pagament kellu jsir mal-ħruġ tal-*completion certificate* tal-perit inkarigat mill-proġett, li kellu jiċċertifika t-tlestija tax-xogħlijiet mertu tal-appalt. Is-soċjetà appellata qalet li l-ftehim bejn il-partijiet ma kien jgħid xejn dwar ir-rata tal-imgħax li għandha titħallas fuq l-aħħar €17,470 u fuq is-somma ta' €4,952.06, u għalhekk ir-rata tal-imgħax dovuta fuq dawn l-ammonti hija regolata mil-liġi, jiġifieri għandu jitħallas bir-rata ta' 8%. Is-soċjetà appellata fakkret ukoll li kuntrarjament għall-pożizzjoni li ħadu l-appellanti, hija kienet interpellathom għall-ħlas tal-ammont dovut lilha permezz ta' ittra uffiċjali mibgħuta lilhom fil-15 ta' Lulju, 2014, u għalhekk semmai l-imgħax legali fuq l-ammonti ta' €17,470 u fuq l-ammont ta' €4,952.06 likwidati mit-Tribunal, għandhom jitħallsu bir-rata ta' 8% b'effett mid-data minn meta saret in-notifika tal-ittra uffiċjali. Il-Qorti tirrileva li l-ammont mitlub mis-soċjetà appellata huwa għal xogħlijiet li ilhom li saru mill-2011, u li l-ħlas tagħhom għadu ma sarx. B'riferiment għall-argumenti l-oħra kollha li tqajmu mill-appellanti, il-Qorti tirrileva li minkejja l-intavolar ta' dan l-appell, l-appellanti xorta setgħu jiddepożitaw taħt l-awtorità tal-Qorti l-ammont li ġie deċiż mit-Tribunal li għandu jitħallas minnhom, f'każ li riedu jwaqqfu l-effetti tad-dekors tal-imgħaxijiet legali fuq l-ammont dovut minnhom, partikolarment ladarba huma m'appellawx mill-*quantum* likwidat, imma mill-mod kif ġew komputati l-imgħaxijiet.

33. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti qiegħda tiddeċiedi li l-imgħax fuq l-ammont ta' €52,410 (€17,470 x 3) għandu jitħallas bir-rata ta' 5% mid-data meta tlestew ix-xogħlijiet fil-15 ta' Novembru, 2012, hekk kif ikkuntrattaw il-partijiet bejniethom, filwaqt li l-imgħax fuq ir-raba' ammont ta' €17,470 u fuq l-ammont ta' €4,952.06, għandu jitħallas bir-rata ta' 8% b'effett mill-15 ta' Lulju, 2014, ladarba jirriżulta li kienet saret in-notifika f'dik id-data tal-ittra uffiċjali interpellatorja. Il-Qorti diġà ppronunzjat ruħha, in vista ta' dak li ġie sottomess mill-partijiet waqt it-trattazzjoni, dwar ir-raġunijiet għalfejn mhijiex ser tordna l-isfilz tal-kopja tal-ittra uffiċjali mill-atti tal-appell.

L-Appell Inċidentali

34. Għad li l-appellanti jsostnu illi l-appell inċidentali huwa null stante li l-istitut tal-appell inċidentali huwa maħsub biex l-appellant inċidentali jressaq appell minn partijiet inċidentali tas-sentenza appellata li ma jaqbilx magħhom, u mhux biex inċidentalment jappella mid-deċiżjoni kollha li ma jaqbilx magħha, il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni għalfejn għandha tiddikjara li l-appell inċidentali huwa null, kemm għaliex dan jolqot punti ta' liġi kif ukoll għaliex ma jirriżultax li bl-appell inċidentali tagħha s-soċjetà appellata qiegħda tipprova tiftaħ mill-ġdid il-mertu li ġie deċiż mit-Tribunal.

L-ewwel aggravju: *[interpretazzjoni ħażina tal-kuntratt b'mod li t-Tribunal inkorra fi żball ta' liġi evidenti]*

35. Is-soċjetà appellanta inċidentali spjegat li l-kuntratt ta' appalt ġie ppubblikat fit-12 ta' April, 2011, u dan il-kuntratt kien jgħid li x-xogħlijiet kellhom jitlestew fi żmien 150 ġurnata mid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ, jiġifieri sad-9 ta' Settembru, 2011. It-Tribunal ikkonkluda li x-xogħol effettivament tlesta fil-15 ta' Novembru, 2012, jiġifieri 433 ġurnata wara d-9 ta' Settembru, 2011. Is-soċjetà appellanta inċidentali qalet li t-Tribunal ikkonkluda żbaljatament, li b'kollox kien hemm 552 ġurnata ta' dewmien, li minnhom iżda qies li kien hemm 205 jum ta' dewmien li ma kinux attribwibbli lis-soċjetà appellata, u li kienu ġustifikabbli, meta wieħed jikkonsidra li x-xogħol fuq il-*plots* "C" u "D" kellu jsir fuq barra, kien hemm il-fattur tat-temp li tellef l-andament tax-xogħol, kien hemm deċiżjonijiet li ttieħdu tardivament min-naħa tal-appellanti, li wasslu għal dewmien fix-xogħol, u li kien hemm volum żgħir ta' xogħol li seta' jsir wara Novembru tal-2012.

36. Il-Qorti kkonsidrat li klawsola partikolari fil-kuntratt kienet tistipula li x-xogħol kellu jibda sa mhux aktar tard mit-2 ta' Mejju, 2011, u għalhekk li kieku din id-data kellha tittieħed bħala d-data minn meta kellhom jinbdew x-xogħlijiet, dawn kellhom ikunu lesti sad-29 ta' Settembru, 2011, 150 jum ta' xogħol mit-2 ta' Mejju, 2011. Imma jirriżulta li l-partijiet qiesu li l-150 jum ta' xogħol kellhom jibdew jiddekorru minn dakinhar li ġie ffirmat il-kuntratt ta' bejgħ, u għalhekk mit-12 ta' April, 2011, sabiex b'hekk ix-xogħlijiet kellhom ikunu lesti sad-9 ta' Settembru, 2011. Jirriżulta wkoll li minflok fid-9 ta' Settembru, 2011, ix-xogħlijiet fuq is-sit tlestew fil-15 ta' Novembru, 2012, jiġifieri b'kollox kien hemm dewmien ta' 433 ġurnata bejn il-jum li fih kellhom jitlestew x-xogħlijiet, il-150 ġurnata, u ż-żmien li fih attwalment tlestew x-

xogħlijiet. Minn dawn il-433 ġurnta għandhom jitnaqqsu l-205 jum li t-Tribunal iddeċieda li kienu jammontaw għal dewmien ġustifikat in vista tal-fatturi msemmija aktar qabel. Dan ifisser li b'kollox is-soċjetà Fithome għandha twieġeb għal 228 (433-205) ġurnata ta' dewmien, u mhux 347 jum kif ikkonkluda t-Tribunal, u għalhekk għandha tħallas lill-appellanti s-somma ta' €22,800 bħala penali għad-dewmien. Tqis għalhekk li dan l-aggravju tas-soċjetà Fithome huwa ġustifikat, u tilqgħu.

It-tieni aggravju: *[it-Tribunal inkorra fi żball ta' liġi evidenti meta ddeċieda li l-penali għad-dewmien ma setgħetx tiġi ridotta fuq bażi ekwitattiva]*

37. It-Tribunal, wara li kkonkluda li kien hemm perijodu ta' dewmien li għalih għandha titħallas penali mis-soċjetà appellata skont il-ftehim bejn il-partijiet, illikwida l-penali dovuta fl-ammont ta' €34,700, peress li l-partijiet kienu ftiehmu fuq penali ta' €100 għal kull ġurnata ta' dewmien. Is-soċjetà appellata qalet li huwa minnu li teżisti ġurisprudenza konfliġġenti dwar dan il-punt, iżda l-ġurisprudenza l-aktar riċenti tenfasizza li l-Qrati għandhom is-setgħa li jtaffu fuq bażi ekwitattiva tali penali, peress li l-*buona fede* hija element ċentrali tal-kontrattazzjoni. Is-soċjetà Fithome tgħid li m'hemm l-ebda distinzjoni bejn il-penali u d-danni prelikwidati kif saret mit-Tribunal, u fil-fehma tagħha m'għandu jkun hemm l-ebda distinzjoni bejn is-somma determinata bħala danni għall-inadempjiment, u l-klawsola penali għad-dewmien li jbati l-kreditur, u għalhekk il-ġudikant għandu jkollu l-fakoltà li jirriduċi tali somma meta din tkun sproporzjonata. L-appellanta inċidentali qalet ukoll li bid-deċiżjoni tiegħu t-Tribunal għamel enfasi fuq id-diċitura użata fil-klawsola penali, u wara wasal

għall-konklużjoni li l-appellanta inċidentali irrinunzjat preventivament u irrimedjabbilment għall-possibilità li din il-penali tittaffa jew titnaqqas. L-appellanta inċidentali qalet li minkejja li hija qieset li l-penali hija *fair and equitable,* kif iddikjarat fil-kuntratt tal-appalt, fil-verità m'għandux jiġi eskluż l-intervent ġudizzjarju sabiex din il-penali titnaqqas jew tittaffa, u li għandha ssir distinzjoni bejn ir-rata tal-penali għal kull jum ta' dewmien, u l-ammont totali tal-penali milħuq meta r-rata għal kull jum ta' dewmien tiġi multiplikata bin-numru ta' ġranet ta' dewmien. Is-soċjetà Fithome ssottomettiet li ma jkunx ekwu li fuq appalt tal-valur ta' ftit aktar minn €80,000, hija teħel penali ta' €34,700, jiġifieri 43% tal-valur tax-xogħol ikkuntrattat, meta hija qiegħda tintalab tħallas din il-penali għaliex ma laħqitx lestiet għalkollox it-triq ta' barra, meta l-konju[i Ellul kienu diġà jgħixu fir-residenza tagħhom u kienu qegħdin jagħmlu użu mill-istess triq biex jaċċedu għar-residenza tagħhom.

38. Il-konjuġi Ellul min-naħa tagħhom qalu li filwaqt li s-soċjetà Fithome qiegħda tagħraf u tirrikonoxxi li r-rata ta' danni prelikwidati, bħala penali għal dewmien, kienet aċċettabbli għaliha meta ffirmat il-kuntratt, din ir-rata ma baqgħetx aktar aċċettabbli għaliha meta ġiet stabbilita s-somma komplessiva bħala penali. Żiedu jgħidu li filwaqt li s-soċjetà appellata mhijiex tikkontesta l-perijodu ta' dewmien, din qiegħda tikkontesta s-somma likwidata abbażi tar-rata miftiehma. Qalu wkoll li minkejja li l-klawsola tal-penali kienet maħsuba biex isservi ta' deterrent u jiġi evitat dewmien biex titlesta l-kostruzzjoni tar-residenza tagħhom, xorta waħda s-soċjetà appellata tawlet il-proċess u damet kważi sena fuq iż-żmien miftiehem biex lestiet ix-xogħlijiet, minkejja li kienet taf bil-penali li kienet tapplika fil-konfront tagħha.

39. Fl-appell odjern, il-Qorti diġà laqgħet l-ewwel aggravju tas-soċjetà Fithome, u l-ġranet ta' dewmien tnaqqsu għal 228 jum, sabiex b'hekk il-penali fuq dawn il-ġranet ta' dewmien bil-€100 għal kull ġurnata ta' dewmien tammonta għal €22,800, jiġifieri 28.5% tal-valur tax-xogħol ikkuntrattat. Il-Qorti qieset, kif għamlet drabi oħra, li l-valur tal-kuntratt tax-xogħol hawnhekk kien ta' madwar €80,000, li minnhom is-soċjetà Fithome qiegħda tintalab tħallas €22,800 bħala penali għad-dewmien. Dan ifisser li s-soċjetà appellata qiegħda tintalab tħallas lura lill-appellanti ftit aktar minn kwart tal-valur tax-xogħlijiet bħala penali għad-dewmien fl-eżekuzzjoni tax-xogħlijiet. Il-Qorti ma tistax tinjora x-xejriet fil-ġurisprudenza lokali, li jindikaw ċertu ċaqliq favur it-temperament tal-penali li għandhom jiġu likwidati in omaġġ tal-prinċipju li l-kuntratti għandhom jiġu eżegwiti in *buona fede,* u l-likwidazzjoni tal-penali li ssir m'għandhiex tagħti lok għal riżultati 'assurdi'. F'dan ir-rigward il-Qorti sejra tagħmel riferiment għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Mary Calleja Urry et *vs.* Joseph Portelli et**, mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fil-25 ta' Frar, 2011, li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Jidher għalhekk li l-idea hi li l-penali eċċessivi jistgħu jiġu riveduti u mibdula. Fil-fehma tal-Qorti din is-sistema hi dik li l-aktar tagħmel sens in kwantu tiżgura li irrispettivament ta' dak li jkunu ftehemu l-partijiet, ma tinħoloqx il-possibilità li jkun hemm konsegwenzi assurdi. Fil-liġi Maltija ma nsibu l-ebda provvediment li jgħid li l-Qorti għandha l-jedd li tnaqqas il-penali fejn din tirriżulta li hi **eċċessiva.** Il-prinċipju ġenerali hu li l-kuntratt jirrifletti l-ftehim tal-partijiet u l-kuntratt għandu jkun eżegwibbli. L-atturi għamlu riferenza għal sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (per Imħ. J.R. Micallef) fl-ismijiet **Baggit Enterprises Limited *vs* Jeffrey Chetcuti et** deċiża fil-15 ta' April, 2002 fejn ġie osservat il-prinċipju li ftehim bejn il-partijiet għandu s-saħħa ta' liġi bejniethom "... u l-ebda qorti m'għandha tindaħal fi ftehim bħal dan jekk ma jkunx milqut b'xi difett li ġġibu ma jiswiex." F'każ deċiż mill-Qorti Suprema tal-Kanada, **Elsey *vs* J.G.Collins Insurance Agencies Ltd** (7 ta' Marzu, 1978) ġie osservat:

"It is now evident that the power to strike down a penalty clause is a blatant interference with freedom of contract and is designed for the sole purpose of providing relief against oppression for the party having to pay the stipulated sum. It has no place where there is no oppression." Fix-xena lokali, fil-kawża fl-ismijiet **Michael Pace *vs* Richard Micallef proprio et nomine** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Diċembru, 2004: ***"... hemm sproporzjon astronomiku bejn il-quantum tal-inadempjenza tal-konvenut appellant riskontrata bis-sentenza tat-2 ta' Frar, 1994, u l-quantum tal-penali likwidata fis-sentenza tal-20 ta' Marzu, 1997 bħala kumpens biex tagħmel tajjeb għall-istess inadempjenza ...*** *Dik il-Qorti però injorat għal kollox id-dispożizzjoni kontenuta fl-artikolu 993 invokata mill-appellant li tesiġi li l-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi u li dawn jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi.* ***Din il-Qorti tifhem li fil-kunċett tal-bona fidi jidħol ukoll ċertu element ta' ekwità kif ukoll ta' sens prattiku u morali li jiġi vjolat mhux biss meta konfrontat b'aġir speċifiku doluż biex jagħmel il-ħsara, iżda wkoll b'dak il-komportament li jkun għal kollox sproporzjonat u li ma jkunx aċċettabbli skont in-normi stabbiliti tas-soċjetà u tal-loġika ġuridika."*** F'din il-kawża l-Qorti kienet irriduċiet drastikament l-ammont dovut lill-attur bħala penali u osservat ukoll li: *"Il-ħsieb ta' din il-Qorti f'dan ir-rigward hu rifless fil-massima tad-dritt komuni li għal sekli sħaħ iddomina l-kontinent Ewropew:* ***in omnibus quidem, maxime tamen in jure, aequitas spectanda sit.****" (fn. Massima legali li reġgħet saret riferenza għaliha mill-istess Qorti kif presjeduta fil-kawżi fl-ismijiet* ***George Agius et vs Charles V. Schembri noe et*** *deċiża fl-14 ta' Lulju, 2005 u* ***Lorenza Spiteri et vs George Debono et*** *deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007).* Wieħed jista' jitħajjar jargumenta kontra l-eżerċizzju li għamlet il-Qorti tal-Appell fuq il-prinċipju li: *"... il-prinċipju jibqa' l-istess, ċioe dik tal-libertà kontrattwali bil-korollarju tiegħu li l-eċċezzjonijiet għal dik il-libertà m'għandhomx jiġu estiżi lil hemm mil-limiti tal-liġi li tistabbilixxi l-eċċezzjoni ... l-art. 1035 tal-Kodiċi Ċivili, li jagħti lill-kuntratti magħmulin skont il-liġi s-saħħa tal-liġi stess, li hija l-aqwa liġi, ċioe l-liġi tal-partijiet, il-mezz u l-miżura tal-indipendenza personali tagħhom fil-kamp kontrattwali, u li ma jistgħux jiġu mħassra ħlief bil-kunsens ta' xulxin jew għal raġunijiet magħrufin mil-liġi. Kif hu risaput il-kuntratti huma wieħed mill-aqwa, jekk mhux l-aqwa, sorġenti tal-obbligazzjoni obligatio est juris vinculum."* (**Avukat Dr Giuseppe Maria Camilleri *vs* William Parkey nomine** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Settembru, 1973). Ir-raġunament adottat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza mogħtija fil-15 ta' Diċembru, 2004 ġie applikat ukoll fis-sentenzi tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (per Imħ. J.R. Micallef) fl-ismijiet **Mary Rose sive Mary Falzon Sant Manduca *vs* Mario Grima** tat-8 ta' Marzu, 2005 *("**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 'skont in-normi stabbiliti tas-soċjetà u l-loġika ġuridika.")**,* u tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (per Imħ. T. Mallia) tad-19 ta' Jannar, 2006 u mogħtija fil-kawża **Angelo Bartolo nomine *vs* Emanuel Zammit** li mxew fid-direzzjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell. F'din l-aħħar kawża għalkemm it-talba kienet għall-ħlas ta' LM68,250 bħala penali għad-dewmien fit-tlestija ta' appalt li kien jikkonsisti fil-bini ta' aktar sulari f'lukanda, il-Qorti rriduċiet is-somma għal LM25,000 fuq bażi ta' *arbitrio boni viri.* Prof.Victor Caruana Galizia spjega li l-*buona fede* fit-twettiq tal-kuntratti "... *Should be the reciprocal loyalty of the parties; they should never be allowed to evade the faithful performance of the contract by deviating from* ***what their <u>intention</u> is presumed to have been at the moment the contract was concluded." *(Notes on Civil Law, Laws III Year (Riveduti minn Profs. J.M. Ganado). 1978 paġna 288).*

3. ... Il-prinċipji rilevanti fir-rigward tal-materja ta' penali li jirriżultaw mill-provvedimenti tal-liġi, huma s-segwenti:-

"(a) Penali hu ftehim volontarju li għandha bħala wieħed mill-iskopijiet tagħha li tiddiswadi lid-debitur milli jibqa' inadempjenti fit-twettiq tal-obbligazzjoni. Min-naħa l-oħra jekk l-iskop ta' prevenzjoni tibqa' mhux realizzata, il-klawsola penali hi mezz ta' ripressjoni in kwantu l-piena pattwita fil-klawsola tissanzjona l-komportament illeċitu tad-debitur.

(b) Penali hi **kumpens għall-ħsara li jsofri kreditur minħabba nuqqas tat-twettiq tal-obbligazzjoni prinċipali mid-debitur** (artikolu 1120 (1)) (ara sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża **Geraldo Vella *vs* Av. Dr. Joseph Fenech nomine** tal-5 ta' Ottubru, 1957 (Vol. XLI.ii.1108). Fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) (per Imħ. P. Sciberras) fis-27 ta' Frar, 2008 fl-ismijiet **Emanuel Borg *vs* The Two Divers Company Limited** ġie osservat: "*M'hemmx dubju illi klawsola penali f'kuntratt* ***għandha funzjoni essenzjalment riżarċitorja intiża biex tiffissa b'mod preventiv, u anke b'mod vinkolanti, l-ammont tad-dannu f'każ ta' dewmien jew ta' inadempiment.*** *F'dan is-sens jinsab ritenut illi l-klawsola penali 'è una convenzione accessoria che serve di mezzo per rafforzare la obbligazione principale e rappresenta la valutazione convenzionale dei danni sofferti dal creditore per l'inadempimento o per la mora. Essa quindi riveste il triplice carattere di obbligazione accesoria, di mezzo coercitivo e di indennizzazzione convenzionale."* (***Geoffredo Chretien nomine et vs John Cianco****, Appell*

Kummerċjali, 13 ta' April, 1921). Rilevanti li jiġi ċitat dak li l-Qorti tal-Appell (Sede Kummerċjali) kompliet tgħid: "Da tale nozione deriva che natura e fine della clausola penale è non soltanto quella di offrire al creditore un mezzo di coazione contro il debitore ma bensi di provvedere ad una liquidazione preventiva dei danni risarcibili al creditore in caso di inadempimento o ritardo. Ne deriva ancora che quando la pena adietta ad un'obbligazione principale per assicurarne l'adempimento non riveste I detti tre caratterii riuniti non deve essere interpretata ed applicata coi criteri e con le norme che sono propri della clausola penale, ma la sua interpretazione ed applicazione vanno regulate secondo I principii di ditto che meglio corrispondono alla natura ed al fine speciale della pena stessa."

(ċ) Kreditur jista' jaġixxi għat-twettiq tal-obbligazzjoni prinċipali minflok ma jitlob il-penali li fiha jkun inkorra d-debitur (artikolu 1120 (2)). Kreditur ma jistax jitlob il-ħaġa prinċipali u l-penali flimkien, ħlief meta l-penali tkun ġiet pattwita għad-dewmien biss (artikolu 1120 (3)).

(d) Id-debitur jaqa' fil-penali meta jsir ħati ta' dewmien, bħal ma jingħad fl-artikolu 1130 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16), **fis-sens li fejn l-obbligazzjoni tkun li jagħmel u jiġi pattwit żmien, id-debitur jiġi mqiegħed in mora bl-għeluq ta' dak iż-żmien."**

40. Il-Qorti tqis ukoll li l-proċeduri arbitrali kienu oriġinarjament ġew istitwiti mis-soċjetà appellata għaliex kien għad fadal bilanċ x'titħallas mill-konjuġi Ellul, u kien biss fil-kontrotalba li huma ressqu xi forma ta' pretensjoni għall-ħlas tal-penali spettanti lilhom. Il-Qorti sejra għalhekk tittempera l-ammont tal-penali li għandha titħallas mis-soċjetà appellata fl-ammont ta' €18,000. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ il-penali għad-dewmien għandha tiġi ridotta għall-imsemmi ammont għaliex kwalsiasi ammont ieħor ikun eċċessiv, tenut kont taċ-ċirkostanzi tal-każ.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell prinċipali billi tiċħad aggravju tal-appellanti, u tiddikjara li l-imgħax fuq is-

somma ta' €52,410, għandu jitħallas mill-appellanti lis-soċjetà appellata bir-rata ta' 5% b'effett mid-data meta tlestew ix-xogħlijiet mis-soċjetà appellata, filwaqt li l-imgħax fuq ir-raba' pagament ta' €17,470 u l-ammont ta' €4,952.06, għandu jitħallas mill-appellanti lis-soċjetà appellata bir-rata ta' 8% b'effett mill-15 ta' Lulju, 2014.

Kwantu għall-appell inċidentali, il-Qorti qiegħda tilqa' l-ewwel aggravju tal-appell inċidentali billi tiddikjara li l-penali għad-dewmien dovuta mis-soċjetà appellata lill-appellanti, għandha tiġi kkomputata fuq 228 ġurnata ta' dewmien. Tilqa' limitatament it-tieni aggravju tal-appell inċidentali, u tirriduċi l-penali li effettivament għandha titħallas lill-appellanti mis-soċjetà appellata, għall-ammont ta' €18,000.

L-ispejjeż tal-proċeduri arbitrali jibqgħu kif deċiżi mit-Tribunal, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jiġu sopportati nofs kull wieħed mill-partijiet.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur