QORTI TAL-MAĠISTRATI (MALTA)

MAĠISTRAT
DR RACHEL MONTEBELLO B.A. LL.D.

Rikors Numru: 135/2020 RM

Romina Farrugia

-Vs-

Dennis Vella

Illum, 2 ta' Ġunju 2022

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ippreżentat minn Romina Farrugia fir-Reġistru ta' din il-Qorti fil-5 ta' Awwissu 2020 fejn talbet li prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja inkluż li ma adempixxix ruħu mal-obbligi minnu assunti skont il-compromise agreement gatat nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Awwissu tas-sena elfejn u ħmistax (2015) li permezz tiegħu huwa obbliga ruħu li jħallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma tal-appartament bin-numru għaxra(10) sitwat fi Blokk A4, Triq Pietro Darmenia, Pembroke u dan bi ksur tal-klawsola bl-ittra 'B'tal-ftehim u dan wara li huwa naqas li jagħmel l-arranġamenti kollha meħtieġa sabiex idawwar is-servizzi tad-dawl u tal-ilma provdut minn ARMS Limited f'ismu, minkejja li l-esponenti ffirmat il-formoli neċessarji. Għaldaqstant huwa għandu jħallas is-somma ta' għaxar t' elef Ewro (Eur 10,000) lill-attriċi rappreżentanti ta' penali konsegwenza li naqas li jaderixxi mal-klawsoli mposti f' dan il-ftehim li qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala dok 'A'. Illi minbarra l-penali huwa qieghed jiġi wkoll ikkundannat ihallas l-ammonti kollha pendenti inkluż l-

arretrati ta' ħlas ta' kontijiet ta' dawl u ilma fil-fond hawn fuq imsemmi u bl-imgħax, u dan kif ser jiġi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża illi kif inti konsapevoli, inti flimkien mal-esponenti kontu akkwistajtu l-fond su-indikat permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Angele Rapa nhar is-sbatax (17) ta' Diċembru tas-sena elfejn u tnax (2012), liema kuntratt qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala dok 'B'.

Illi ssugwentament, l-esponenti ttrasferit is-sehem tagħha mill-appartament fuq indikat permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Liza Schembri datat nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Awwissu tas-sena elfejn u ħmistax (2015) li qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala dok 'C'. Illi minkejja li huwa gie nterpellat diversi drabi sabiex tagħmel l-arranġamenti kollha meħtieġa sabiex is-servizzi tad-dawl u l-ilma jduru f' ismu huwa baqa inadempjenti, kif jirriżulta mill-ittra uffiċjali bin-numru 2122/19 li qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala dok 'D';

Bl-ispejjeż u l-imgħax sad-data tal-pagament effettiv kontra tiegħu minn issa qiegħed jigi nġunt għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta ppreżentata mill-konvenut Dennis Vella fid-9 ta’ Frar 2021 fejn ġie eċċepit:-

1. Illi, preliminarjament in-nuqqas ta' kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti li tiddermina t-talba tar-rikorrenti stante illi tali talba hija għall-kundanna ta' ħlas ta' ammont *da liquidarsi*, u għaldaqstant għall-kundanna ta' ħlas ta' ammont inċert u/jew indeterminat a tenur, inter alia, tad-dettami tal-Artikolu 747(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Illi b'mod preliminari wkoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talba attriċi hija improponnibli u insostenibbli stante li t-talba għal kundanna ta' ħlas tal-ammonti kollha pendenti inklużi l-arretrati ta' ħlasijiet ta' kontijiet tad-dawl u l-ilma bl-imgħax ma tispettax lill-attriċi imma se mai tispetta lil terzi.

3. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-allegazzjonijiet tal-attriċi huma manifestament infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, għal kuntrarju ta' dak premess mill-istess attriċi, ma jirriżulta l-ebda ksur ta' klawsola bl-ittra 'B', hekk kif l-esponent adempixxa ruħu mal-obbligi assunti permezz tal-istess klawsola.

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost ma jirriżulta ebda ksur da parti tal-esponent tal-ftehim datat nhar is-26 t'Awwissu tas-sena 2015.

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-quantum tal-penali likwidati mir-rikorrenti fl-avviż tagħha huwa atronikament sproporzjonat u jiddipartixxi kompletament mill-elementi tal-ekwita u l-buona fede rikjesti fl-eżekuzzjoni tal-kuntratti.

6. Illi fi kwalunkwe każ it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Semgħet ix-xhieda;

Rat il-provi u d-dokumenti kollha esebiti;

Rat l-atti kollha;

Semgħet it-trattazzjoni orali tal-abbli avukati tal-partijiet fis-seduta tat-2 ta’ Mejju 2022;

Rat illi l-kawża ġiet imħollija għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

L-attriċi qiegħda titlob il-kundanna tal-konvenut għall-ħlas tal-ammonti kollha pendenti in linea ta' arretrati fuq konsum u kera tas-servizzi ta' dawl u ilma fil-fond numru 10, Block A4, Triq Pietro Darmenia, Pembroke, kif ukoll għall-ħlas tal-penali fis-somma ta' €10,000; dan kollu abbażi ta' ftehim konkluż bejn il-partijiet fis-26 ta' Awwissu 2015.

Qabel xejn il-Qorti tosserva li l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut ġiet irtirata formalment permezz ta' dikjarazzjoni reġistrata fil-verbal tas-seduta tad-19 ta' Mejju 2021 u konsegwentement il-Qorti mhijiex sejra tqis din l-eċċezzjoni.

Mill-atti u l-provi jirriżulta illi l-partijiet, meta kienu f'relazzjoni bejniethom, kienu daħlu f'konvenju mal-Awtorita' tad-Djar permezz ta' kuntratt datat 17 ta' Diċembru 2012 fl-atti tan-Nutar Dr. Angele Rapa (Dok. B) għall-akkwist tal-appartament bin-numru 10, Block A4, Triq Pietro Darmenia, Pembroke u tal-garaxx bin-numru 62 fl-istess triq, soġġett għal ċens annwu u perpetwu u taħt il-kondizzjonijiet l-oħra elenkati fl-istess kuntratt.

In segwitu, meta r-relazzjoni bejniethom intemmet, l-attriċi, permezz ta' kuntratt datat 26 ta' Awwissu 2015 (Dok. C), trasferiet u assenjat lill-konvenut id-drittijiet u obbligi kollha lilha spettanti kif naxxenti mill-kuntratt ta' wegħda ta' bejgħ gia' konkluż mal-Awtorita' tad-Djar, inkluż sehmha mid-dritt tal-ħlas ta' taxxa provviżorja lill-Kummissarju tat-Taxxa u tad-depozitu li kien ġie mħallas mill-partijiet lill-istess Awtorita' tad-Djar .

Kontestwalment ma' dan il-kuntratt, il-partijiet ikkonkludew ukoll skrittura privata (Dok. A) biex jirregolaw il-pendenzi kollha ta' bejniethom safejn għandu x'jaqsam il-fond in kwistjoni fejn, fost materji oħrajn, ġie miftiehem li minn dakinhar 'il quddiem, il-ħlas tal-kontijiet kollha tal-kera u konsum tal-utilitajiet fil-fond in diżamina, inkluż dawl u ilma, ikun dovut esklussivament mill-konvenut (klawsola 'B'). Da parti

tagħha, l-attriċi obbligat ruħha li tiffirma d-dokumenti kollha u tagħmel dak kollu meħtieġ biex il-kontijiet ta' dawn l-utilitajiet jiġu trasferiti minn fuq isimha u konsegwentement jiġu reġistrati mal-fornituri tas-servizzi, f'isem il-konvenut. Il-konvenut obbliga ruħu li jħallas l-arretrati kollha dovuti fuq il-kontijiet tal-utilitajiet tal-ilma u dawl li sa dakinhar kienu reġistrati f'isem l-attriċi, filwaqt li ġie maqbul ukoll espressament illi t-trasferiment tar-reġistrazzjoni ta' dawn is-servizzi f'isem il-konvenut kellu jseħħ sa mhux iktar tard minn ġimagħtejn mid-data tal-ftehim (klawsola 'I').

Finalment, safejn huwa relevanti għall-fini tal-kawża li għandha quddiemha l-Qorti, il-partijiet qablu wkoll espressament fl-iskrittura privata tas-26 ta' Awwissu 2015, illi f'każ li xi waħda minnhom ikun moruż fit-twettiq ta' xi patt tal-konvenzjoni, dik il-parti "*shall be automatically liable to pay, the other party, the sum of ten thousand Euros (€10,000.00), which sum shall be considered as preliquidated damages, and which sum shall not be subject to any revision or abatement by any court or tribunal*" (klawsola 'K').

Ikkunsidrat;

L-attriċi xehdet illi dakinhar li ffirmaw iż-żewġ kuntratti fis-26 ta' Awwissu 2015, hija kienet lestiet id-dokumenti kollha sabiex il-kont tas-servizzi tad-dawl u ilma tal-fond jiġi trasferit f'isem il-konvenut u tatu wkoll kopja tal-karta tal-identita' tagħha. Dan għaliex il-ħsieb kien li jingħalqu l-pendenzi kollha bejniethom f'daqqa. Hija sostniet illi l-konvenut kellu jmur waħdu fl-uffiċċju tal-ARMS biex jagħmel it-trasferiment tal-kont f'ismu iżda minkejja li min-naħa tagħha hija għamlet dak kollu meħtieġ biex dan it-trasferiment iseħħ, il-konvenut baqa' m'għamilx it-trasferiment u baqgħet tirċievi kontijet intestati lilha minn ARMS Limited li indikaw li kien hemm ammont sostanzjali ta' arretrati dovuti fuq il-konsum ta' dawl u ilma fil-fond.

Il-konvenut fix-xhieda tiegħu, stqarr li huwa minnu li l-ftehim kien li l-kontijiet tad-dawl u ilma li jikkonċernaw il-fond, kellhom iduru fuq ismu biex ma jibqgħux jgħajtu

lill-attriċi u fisser li din l-istipolazzjoni saret biex l-attriċi ma tibqax responsabbli għall-ħlas ta' dawn il-kontijiet. Xehed li għalkemm huwa ma kienx dawwar il-kontijiet fuq ismu minnufih, għaliex dak iż-żmien kellu ħafna impenji ta' xogħol, dejjem baqa' konxju tal-obbligu li kien assuma biex iħallas huwa stess dawn il-kontijiet. Fil-fatt huwa kien ħallas is-somma ta' €1,115.20 fid-29 ta' Jannar 2020, qabel infetħet din il-kawża u b'hekk kien wettaq l-obbligu li kien assuma fir-rigward ta' Romina Farrugia tant illi hija qatt ma kienet kostretta tagħmel xi pagament fuq dawn il-kontijiet u dejjem ħallas kollox hu wara li ġie konkluż il-kuntratt. Huwa sostna li l-attriċi qatt ma sofriet l-ebda danni minħabba d-dewmien da parti tiegħu biex idawwar il-kontijiet f'ismu u kieku għamlet il-verifiki meħtieġa qabel fetħet din il-kawza kienet issir taf li għandha kreditu favur tagħha fuq il-kont fis-somma ta' €326.

Mill-provi jirriżulta illi l-kont tad-dawl u l-ilma pertinenti għall-fond Flat 10, Bloxk 4A, Triq Pietru D'Armenia, Pembroke, kien reġistrat f'isem l-attriċi Romina Farrugia. Dan il-kont ġie magħluq fl-14 ta' Diċembru 2019 u mill-għada 15 ta' Diċembru 2019, ġie trasferit f'isem Dennis Vella. Jirriżulta wkoll mix-xhieda ta' Reuben Bonnici[1] li meta l-kont ingħalaq fl-14 ta' Diċembru 2019 kien hemm u għad hemm sal-lum kreditu fis-somma ta' €326 favur Romina Farrugia, rappreżentanti l-bilanċ dovut mis-somma ta' €466 li kienet tħallset bħala garanzija sakemm ikun inħadem l-aħħar kont, u dan sabiex il-kont seta' jingħalaq mill-ewwel u jsir it-trasferiment.

Minn dan hu minnufih evidenti illi meta l-attriċi fetħet din il-kawża, fil-5 ta' Awwissu 2020, mhux biss ma kien għad hemm l-ebda bilanċ ta' arretrati dovut fuq il-kont tas-servizz tad-dawl u ilma fil-fond talli fuq dan il-kont kien hemm kreditu spettanti lill-attriċi nnifisha. Inoltre, jirriżulta wkoll illi fil-5 ta' Awwissu 2020 meta ġie ppreżentat ir-Rikors promotur ta' din il-kawża, dan il-kont ma kienx għadu intestat f'isem l-attriċi għaliex kien ingħalaq fl-14 ta' Diċembru 2019 u trasferit f'isem il-konvenut l-għada stess.

[1] Xhieda tal-14 ta' Ottubru 2021.

Dan ifisser illi t-talba tal-attriċi fir-Rikors promotur li l-konvenut jiġi kkundannat iħallasha "*l-ammonti kollha pendenti inkluż l-arretrati ta' kontijiet ta' dawl u ilma fil-fond*" hija infondata.

Ikkunsidrat;

Jifdal għalhekk li tiġi mistħarrġa u determinata t-talba tal-attriċi għall-ħlas tal-penali fis-somma ta' €10,000 minħabba n-nuqqas tal-konvenut li jeżegwixxi l-obbligi minnu assunti fuq l-iskrittura privata tas-26 ta' Awwissu 2015. Kif stabbilit, il-konvenut assuma responsabbilita' esklussiva għall-ħlas tal-kont tas-servizz tad-dawl u ilma fil-fond u kwalunkwe arretrati dovuti, u intrabat ukoll jirreġistra f'ismu l-kont ta' dawn l-utilitajiet sa żmien ġimagħtejn mid-data tal-ftehim.

Fil-klawsola 'B' tal-iskrittura privata konkluża bejn il-partijiet fis-26 ta' Awwissu 2015[2], ġie stipolat:-

"*All bills relating the rental and consumption of utilities, including water and electricity, cable and telephone contracted inside the Property shall henceforth pertain exclusively to the First Party, and all future bills relating to the same shall be the exclusive responsbility of the said Party;*

In such regard, the Second Party hereby agrees and accepts to perform all such acts, and to perform all such documents, which may be required to transfer any and all utilities and services, unto the First Party's name, with with such service providers."

Imbagħad, fil-klawsola 'I' tal-istess skrittura, ġie miftiehem hekk:-

"*The water and electricity utilities which is presently in the name of the Second Party shall be transferred to the First Party. The Second Party is forfeiting all her rights over the deposit which was effected in order to obtain and the First Party will pay any*

[2] Dok. A anness mar-Rikors promotur.

arrears due and the transfer shall be effected within two (2) weeks from the signing of this agreement."

Għalkemm, għandu jingħad, il-klawsola 'I' ma ġietx imfassla bl-iktar mod feliċi u evidentement, hemm xi kliem nieqes b'rabta mad-depożitu li tħallas fir-rigward, il-Qorti fehmet illi l-partijiet qablu li l-kont tad-dawl u ilma fil-fond ma kellux jibqa' reġistrat f'isem l-attriċi iżda kellu jiġi reġistrat minflok, f'isem il-konvenut u li dan il-bdil kellu jitwettaq sa zmien ġimagħtejn mis-26 ta' Awwiss u2015, id-data tal-iffirmar tal-ftehim.

L-attriċi xehdet li hija ffirmat u għaddiet lill-konvenut dakinhar stess li ffirmaw l-iskrittura privata, id-dokumenti kollha li kienu meħtieġa biex dan il-bdil fir-reġistrazzjoni tal-kont iseħħ: dan mhux kontestat mill-konvenut. Il-konvenut fix-xhieda tiegħu, jammetti li huwa ma kienx wettaq it-trasferiment tal-kontijiet tad-dawl u ilma f'ismu entro t-terminu stipolat fil-kuntratt tas-26 ta' Awwissu 2015 għaliex kellu ħafna impenji dak iż-żmien, iżda jisħaq li huwa qatt ma pprova jinħeles minn dan l-obbligu tant illi kien ħallas il-pendenzi kollha xhur qabel ġiet istitwita din il-kawża u b'hekk wettaq l-obbligu tiegħu skont il-kuntratt. Dan jirriżulta mill-provi li juru inkonfutabbilment illi l-konvenut kien qed iħallas regolarment l-ammonti perijodikalment dovuti fuq il-kont tad-dawl u ilma tal-fond (Dok. BR1).

Illi fil-fehma tal-Qorti huwa sodisfaċjentment ippruvat illi l-konvenut ma wettaqx l-obbligu tieħgu li jħallas l-arretrati dovuti fuq il-kont tas-servizz tad-dawl u ilma tal-fond in dizamina, entro t-terminu ta' ġimagħtejn kif miftiehem bejn il-partijiet fl-iskrittura privata tas-26 ta' Awwissu 2015. Il-konvenut ma jidhrix li jikkontesta dan u bl-ebda mod ma saħaq li dan in-nuqqas kien b'xi mod attribwibbli lill-attriċi.

In materja ta' kuntratti l-prinċipju baziku jibqa' "*pacta sunt servanda*". Dan in kwantu l-kuntratt għandu saħħa ta' liġi għal dawk li jagħmluh[3] u ma jistax jiġi mħassar ħlief

[3] Artikolu 992(1) tal-Kodici Civili.

bil-kunsens tal-kontraenti kollha jew għal raġunijiet espressament maħsuba mil-liġi[4]. Inoltre hu mistenni li l-kuntratti jiġi eżegwiti bil-bona fidi u in effetti jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom iżda wkoll għall-effetti kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwita', bl-użu jew bil-liġi[5].

Dan ifisser li ġaladarba l-partijiet ftiehmu li l-obbligu tat-trasferiment f'isem il-konvenut tal-kontijiet *inter alia* tad-dawl u ilma, kellu jitwettaq fi żmien ġimagħtejn mid-data tal-ftehim, dan l-obbligu kellu jiġi rispettat u mwettaq mill-konvenut f'waqtu. Kif inhuwa paċifiku in materja, f'każ ta' nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni il-ħtija sseħħ bil-fatt innifsu tan-nuqqas u biex id-debitur tal-obbligazzjoni jseħħlu jinqala' minn din il-ħtija, irid juri b'mod konvinċenti u sewwa, li n-nuqqas kien il-frott ta' forza maġġuri, każ fortuwitu jew raġuni oħra li s-soltu titqies serja biżżejjed biex titfi l-ħtija ta' dak li jkun.

F'sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Jannar 2003[6], ingħad:-

"*Bla dubju "il termine, anche quando non e` essenziale per la matura del contratto, e` pur sempre una delle condizioni piu` importanti nella formazione del vincolo contrattuale" ("Andrea Scicluna -vs- Giorgio J. Turnbull noe", Appell Kummercjali, 11 ta' Frar 1921; Il-ligi effettivament tiddistingwi bejn obbligazzjoni li kellha tigi esegwita f'ċertu zmien (Artikolu 1130(1) tal-Kodici Civili), u obbligazzjoni li għall-ezekuzzjoni taghha ma jkun gie miftiehem ebda terminu (Artikolu 1130(2) tal-Kap.16).*"

Mhux kontestat illi l-konvenut ma wettaqx f'waqt l-obbligazzjoni tar-reġistrazzjoni tal-kontijiet f'ismu: dan in-nuqqas tiegħu huwa sinjifikanti għaliex minnufih wara l-klawsola 'K' fl-iskrittura privata tas-26 ta' Awwissu 2015, il-partijiet kienu għamlu s-segwenti stipolazzjoni kontrattwali, liema stipolazzjoni l-attriċi qiegħda tinvokaha in sostenn tat-talba tagħha fir-Rikors promotur għall-ħlas tal-penali:-

---

[4] Artikolu 992(2) tal-Kodici Civili.

[55] Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili.

[6] **Terence Mirabelli v. James Schembri**.

"*Provided that in the event that any party defaults from any provision of this agreement, then the said party shall be automatically liable to pay the other party, the sum of ten thousand Euro (€10,000) which sum shall be considered as preliquidated damages, and which sum shall not be subject to any revision of abatement by any court or tribunal.*"

Illi dwar il-pretensjoni tal-penali, irid jingħad qabel xejn li l-ftehim li jistabbilixxi l-ħlas ta' penali għan-nuqqas ta' twettiq f'waqtu ta' obbligazzjoni li tintrabat biha waħda mill-partijiet, jiddependi fuq is-siwi tal-ftehim ewlieni. F'dan il-każ, ma jirriżultax li l-konvenut qiegħed jikkontesta l-validita' tal-iskrittura privata tas-26 ta' Awwissu 2015 u lanqas qanqal xi oġġezzjoni dwar is-siwi tal-istipolazzjoni konvenzjonali (klawsola 'I') li magħha qed tintrabat il-klawsola penali.

Fil-każ li għandha quddiemha l-Qorti jidher ċar li din il-klawsola penali ġiet imfassla b'mod li wieħed jifhem minnufih li l-penali tiskatta f'kull każ ta' nuqqas ta' eżekuzzjoni ta' kull obbligu kuntrattwali, bla distinzjoni, li ġie assunt mill-partijiet rispettivament fl-iskrittura, anke dak l-obbligu li għall-eżekuzzjoni tiegħu ma jkun ġie miftiehem ebda żmien[7]. Fosthom per eżempju, fil-klawsola 'I' fejn il-partijiet stipolaw żmien definit għall-eżekuzzjoni tal-obbligu tal-ħlas u trasferiment tal-kontijet tad-dawl u ilma lill-konvenut, u l-obbligu assunt mill-attriċi fil-klawsola 'F' li tirrinunzja għall-azzjoni kriminali spettanti lilha f'kawza kriminali li kienet pendenti dak iż-żmien fil-konfront tal-konvenut, kif ukoll l-obbligu fil-klawsola 'B' li hi twettaq dak kollu meħtieġ u tiffirma d-dokumenti kollha neċessarji biex jiġu reġistrati f'isem il-konvenut il-kontijiet tal-utilitajiet u servizzi kollha istallati fil-fond.

Jinsab ritenut illi bħala regola l-penali stipulata bejn il-partijiet kontraenti hija meqjusa bħala klawsola li tirrappreżenta d-danni preventivament likwidati minħabba non-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni[8]: kemm hu hekk l-Artikolu 1120(1) tal-Kodiċi Ċivili

---

[7] "*Provided that in the event that any party* ***defaults from any provision of this agreement****…*"

[8] **Neg. Antonio Tabone noe v. Neg. Joseph Caruana**, deċiża mill-Qorti tal-Kummerc, 24.11.1950.

jiddisponi espressament illi l-penali hija l-kumpens tal-ħsara li jbati l-kreditur minħabba n-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali. Bil-klawsola penali l-kreditur tal-obbligazzjoni jeħles mill-obbligu li jipprova li ġarrab ħsara, għaliex huwa jistrieħ biss fuq il-fatt li d-debitur tal-obbligazzjoni ma jkunx wettaq fil-ħin dak li mal-parti l-oħra jkun intrabat li jagħmel.

Madanakollu, f'kull każ, għandha tiġi osservata r-regola sanċita fl-Artikolu 1120(3) tal-Kodici Civili li jgħid illi l-kreditur "*ma jistax jitlob il-haga prinċipali u l-penali flimkien, ħlief meta l-penali tkun giet miftehma għad-dewmien biss*."[9]

Hija l-fehma tal-Qorti li għalkemm fid-diċitura tal-iskrittura privata in kwistjoni m'huwiex stipolat espressament li l-penali ta' €10,000 ġiet miftehma bejn il-kontendenti **għad-dewmien biss fl-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni**, dan ma jfissirx li l-penali stipolata ma tistax titqies li hija stipolata għad-dewmien biss għall-finijiet tal-Artiklu 1120(3) tal-Kodiċi Ċivili.

F'sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Ġunju 2005, ingħad:-

"*Mhuwiex necessarju illi jintuzaw il-kliem 'ghad-dewmien biss' fil-kuntratt sabiex id-debitur jinkorri fil-penali, imma l-eżistenza ta' penali ai termini tas-subartikolu 1120(3) tista' tigi deżunta mill-mod kif inhi miktuba l-klawzola, kif ukoll mill-assjem tal-kuntratt, u wkoll mill-mod kif l-istess klawzola tattalja ruhha fl-ambitu tal-ftehim kollu, dana in vista wkoll tal-artikolu 1008 tal-Kap 16 illi jistipula illi 'Il-klawsoli kollha ta' kuntratt jitfissru l-wahda bl-ohra, billi lil kull klawsola jinghata s-sens illi jidher mill-att kollu*"[10].

Applikat dan l-insenjament għall-każ li għandha quddiemha, il-Qorti tiqs li l-patt konvenzjonali huwa ċar biżżejjed biex dan jinftiehem mingħajr ekwivoku li in kwantu għall-obbligazzjoni fil-klawsola 'I' tal-iskrittura privata, il-penali ġiet stipolata u

[9] **Geraldo Vella v. Avv. Dr. Joseph Fenech Adami noe**, Prim' Awla tal-Qorti Civili, 5.10.1957, ċitata fis-sentenza fl-ismijiet **Terence Mirabelli v. James Schembri**, *supra*.
[10] **Ferreri Limited v. D.Z. Company Limited et** – deċiża 27.6.2005.

pattwita bejn il-kontendenti biex l-attriċi tassigura ruħha li l-konvenut ma jħallix il-kont tad-dawl u ilma reġistrat f'isimha wara li tkun trasferietlu sehemha fil-fond u ma tkunx għadha tokkupa l-istess fond hija stess, u li jekk dan ma jseħħx entro ġimagħtejn, tkun dovuta l-penali ghad-dewmien.

Stabbilit dan, jitnissel skont il-vot tal-ligi illi l-attriċi setgħet tipproċedi biex titlob flimkien kemm l-eżekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni u kif ukoll il-penali prevista mill-ftehim għan-non-eżekuzzjoni - kif fil-fatt għamlet.

Jinsab ritenut ukoll illi fejn il-klawsola penali tkun ġiet miftehma minħabba d-dewmien, l-effetti tagħha għandhom jibdew iseħħu minn dak inhar li tgħaddi d-data miftehma għat-twettiq tal-obbligazzjoni, u mhux minn dak inhar li jkun sar il-ftehim li l-klawsola penali tagħmel biss parti minnu[11]. Dan hu rifless fl-Artikolu 1130(1) tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi illi jekk l-obbligazzjoni tkun li wieħed għandu jagħti jew jagħmel, u fil-ftehim ikun ġie stabbilit żmien, id-debitur jiġi mqiegħed *in mora* bl-egħluq biss ta' dak iż-żmien mingħajr il-ħtieġa li jiġi msejjaħ b'att ġudizzjarju biex jiġi mqiegħed in mora.

Issa kif rajna, il-konvenut *ex admissis* ma wettaqx l-obbligazzjoni li jirreġistra l-kontijiet tad-dawl u ilma tal-fond f'ismu, biex dawn ma jibqgħux jgħajtu lill-attriċi, fiż-żmien stipolat fl-iskrittura. Dan ifisser illi l-vjolazzjoni seħħet u l-konvenut sar moruż fit-twettiq tal-obbligazzjoni kuntrattwali stipolata fil-klawsola 'I' tal-istess skrittura, ġimagħtejn wara s-26 ta' Awwissu 2015. Iżda kif diġa' ġie stabbilit, għad illi żġur mhux f'waqtu anzi, ferm tardivament, il-konvenut wettaq din l-obbligazzjoni kollha kemm hi billi in segwitu għall-konklużjoni ta' dan il-ftehim huwa mhux biss beda u baqa' jħallas huwa stess il-kontijiet kollha relatati mas-servizz tad-dawl u ilma fil-fond lil ARMS Limited, iżda dawwar il-kont relattiv minn fuq isem l-attriċi għal fuq ismu.

Ikkunsidrat;

[11] **Emanuel Caruana v. George Camenzuli** – deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 16.10.1998.

Illi l-klawsola penali stipolata fl-iskrittura privata konkluża bejn il-partijiet f'din il-kawża, tipprovdi illi s-somma ta' €10,000, "*shall not be subject to any revision or abatement by any court or tribunal*". Iżda l-Qorti tqis li stipolazzjoni bħal din m'hijiex eżegwibbli u ma tistax titfisser bħallikieku topera biex teskludi s-setgħa mogħtija lill-Qorti b'effett tal-Artikolu 1122(1) tal-Kodiċi Ċivili. Dan jagħti s-setgħa lill-Qorti li tnaqqas jew itaffi l-penali f'żewġ każijiet biss: jiġifieri, (a) meta d-debitur ikun eżegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u l-kreditur ikun aċċetta espressament il-biċċa li ġiet esegwita; jew (b) jekk id-debitur ikun eżegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u dik il-parti mill-esekuzzjoni tkun, fiċ-ċirkostanzi, biċ-ċar swiet lill-kreditur.

Fil-fatt, fis-sentenza fl-ismijiet **Michael Pace v. Richard Micallef pro et noe**, li tittratta każ fejn il-penali kienet stipulata għad-dewmien, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kienet iddeċidiet li ma kellhiex setgha li tnaqqas il-penali ghaliex ma setghetx tindaħal fi ftehim validu bejn il-partijiet nonostante li kienet konsapevoli li dan kien se jwassal għal konsegwenzi ħorox fuq il-konvenut. Qalet hekk[12]:-

"*Il-Qorti tifhem li dan jista' jwassal ghal konsegwenzi horox fuq il-konvenut, izda l-Qorti ma tistax tindahal fi ftehim validu bejn il-partijiet meta dan il-ftehim ma hu bl-ebda mod vizzjat: pacta sunt servanda. Il-Qorti ma tistax iddghajjef dan il-principju minghajr ma ddghajjef ukoll is-sistema legali taghna mibni fuq il-liberta` kuntrattwali tal-partijiet. Min irid jevita konsegwenzi bhal dawk li sejrin jolqtu lill-konvenut ghandu jew ma jidholx fi ftehim bhal dak de quo jew inkella, meta jaghti kelmtu, jzommha.*

Imma l-Qorti tal-Appell fl-istess kawża, f'sentenza mogħtija fil-15 ta' Diċembru 2004, iddikjarat li ma tistax tikkondividi l-ħsieb tal-ewwel Qorti, revokat is-sentenza u ppronunzjat ruħha b'dan il-mod:-

[12] Deċiża 20.3.1997.

"Din il-Qorti tistaqsi: l-attur appellat kien qieghed jagixxi bil-bona fidi meta kien qieghed jesigi li l-Qorti tillikwidalu l-penali fl-ammont astronomiku fis-somma ta' mija u sitta u tletin elf u seba' mitt lira Maltin (Lm136,700), meta z-zewg appalti kienu jiswew komplessivament is-somma ta' hmistax-il elf lira Maltin (Lm15,000) u meta x-xoghlijiet li rrizulta li l-konvenut ma lahaqx lesta kienu erba' partiti li wiehed jista' jqishom bhala kwazi insinifikanti? Din il-Qorti tistaqsi wkoll: ma kellux dover l-attur, bhal kull persuna ohra li tissubbixxi d-danni, li l-istess danni tipprova timminimizzhom kemm jista' jkun? Apparti l-aspett etiku u morali tal-kwistjoni li qed tigi investigata, l-attur jista' jkollu xi gustifikazzjoni li jippretendi li a bazi tac-cirkostanzi u l-fattispeci patikolari ta' dan il-kaz ikollu arrikkiment daqstant eccissivament indebitu bi pregudizzju tal-konvenut?"

Effettivament, illum il-ġurnata huwa aċċettat paċifikatament in materja li l-applikazzjoni riġida tar-regola maħsuba fl-Artikolu 1122 tal-Kodiċi Ċivili trid titfisser ukoll fid-dawl ta' prinċipju ieħor ewlieni tad-dritt il-ġurisprudenza aċċettat tnaqqis ta' penali minkejja li tkun miftiehma għad-dewmien biss, u dan bażat fuq il-prinċipju tal-ekwita` u li l-kuntratti għandhom jiġu eżegwiti bil-bona fede[13].

"Dan ifisser li b'applikazzjoni tal-massima in omnibus quidem, maxime tamen in jure, aequitas spectanda sit, *huwa possibbli li l-effett u l-applikazzjoni litterali ta' klawsola penali jiġu "ridimensjonati" jekk jirriżulta li dawn joffendu jew jiksru s-sens prattiku u morali tal-obbligazzjoni billi jkunu jidhru sproporzjonati jew inaċċettabbli "skond in-normi stabiliti tas-soċjeta' u l-loġika ġuridika*"[14]. (emfasi ta' din il-Qorti)

Effettivament, l-applikazzjoni tal-Artikoli 992 u 993 tal-Kap. 16 flimkien, twassal għall-konsiderazzjoni li, lil hinn mill-prinċipju ta' *pacta sunt servanda,* il-kuntratti kollha għandhom jigu eżegwiti in bona fide u illi jobbligaw għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta taghha u bl-ekwita', tenut kont ukoll illi

---

[13] Ara **Joseph Vassallo et v. Joseph Delia et**, Prim' Awla tal-Qorti Ċivili deċiża 29.9.2011 u iktar reċenti: **Dottor Isabella Borg v. M.P.J. Limited** : Qorti tal-Appell 6.10.2020.

[14] App. Ċiv. 15.12.2004 fil-kawża fl-ismijiet Michael Paċe vs Richard Micallef pro et noe; u App. Ċiv. 25.2.2011 fil-kawża fl-ismijiet **Mark Calleja Urry et vs Joseph Portelli et.**

l-fondament tal-penali hija dik ta' kumpens għall-ħsara li jbati l-kreditur minhabba n-nuqqas ta' eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali, kif jistipola is-subartikolu 1120(1) tal-istess Kap. 16.

Fir-rigward ġie ritenut li fil-każ fejn ikun hemm sproporzjon astronomiku bejn il-quantum tal-inadempjenza tal-konvenut u l-quantum tal-penali likwidata biex tagħmel tajjeb għall-istess inadempjenza:-

"*Din il-Qorti tifhem li fil-kuncett tal-bona fidi jidhol ukoll certu element ta' ekwita' kif ukoll ta' sens prattiku u morali li jigu vjolat mhux biss meta konfrontat b'agir specifiku doluz biex jaghmel il-hsara, izda wkoll b'komportament li jkun ghal kollox sproporzjonat u li ma jkunx accettabbli skond in-normi stabbiliti tas-socjeta' u tal-logika guridika.*"[15]

F'każ ieħor, fl-ismijiet **Mark Calleja Urry et v. Joseph Portelli et**, fejn ukoll ġie stipolat penali għad-dewmien biss fejn il-partijiet qablu wkoll espressament li l-penali ma tkunx sindikabbli minn ebda qorti, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) fil-Ġurisdizzjoni Superjuri tagħha wara li għamlet referenza għal dispożizzjonijiet statutorji ta' leġislazzjoni kontinentali u għal każistika varja in materja ta' klawsoli bil-penali, qalet hekk:-

"Jidher ghalhekk li l-ideja hi li penali eccessivi jistghu jigu riveduti u mibdula. Fil-fehma tal-Qorti din is-sistema hi dik li l-iktar taghmel sens in kwantu tizgura li irrispettivament ta' dak li jkunu ftehemu l-partijiet, ma tinholoqx il-possibilta' li jkun hemm konsegwenzi assurdi.

...

(j) L-interpretazzjoni li qeghda tinghata mill-Qrati u l-applikazzjoni tal-kuncett ta' buona fede fl-ezekuzzjoni tal-kuntratti (Artikolu 993 tal-Kodici Civili) fejn si tratta ta' klawzola penali minkejja dak li jinghad fl-Artikolu 1122 tal-Kodici Civili. Interpretazzjoni li tidher li qeghda tirrikorri ghal valuri ta ekwita` li taghti

[15] Qorti tal-Appell: **Michael Pace vs Richard Micallef pro et noe**, 15.12.2004.

diskrezzjoni lill-gudikant minkejja li tradizzjonalment is-sistema taghna hi wahda ta' ligi pozittiva (positive law). Madankollu l-Qrati jidhru li addottaw dan l-atteggjament sabiex ma jigi permess lil hadd li japprofitta ruhu gialadarba l-provvedimenti li jirregolaw il-klawzoli penali ma jippermettux li Qorti tirrevedi penali li hi eccessiva meta wiehed iqies il-fattispecjie rilevanti tal-kaz partikolari. F'dan il-kuntest il-Qorti taqbel ma dak li nghad fis-sentenza Angelo Bartolo nomine vs Emanuel Zammit li din l-interpretazzjoni tal-Artikolu 933 tal-Kodici Civili tidher li qeghda tippromuovi l-hsieb ta' funzjoni korrettiva wara dan il-provvediment."[16]

Prinċipji li baqgħu jiġu riaffermati sa reċentement mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Fourx Limited v. Mediterranean Flower Products Limited et**[17]:-

"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."

Applikat dan kollu għall-fattispeċje tal-każ li għandha quddiemha din il-Qorti, hija l-fehma tagħha li l-penali stipolat mill-partijiet fl-iskrittura privata tas-26 ta' Awwissu 2015 hija waħda eżorbitanti u hija manifestatament sproporzjonata man-natura u l-portata tal-iskrittura privata konkluża bejn il-partijiet fis-26 ta' Awwissu 2015 kif ukoll speċifikatament tenut kont tal-obbligazzjoni li kellha tiġi eżegwita mill-konvenut.

Fil-fatt, mill-provi huwa stabbilit illi l-konvenut kien diġa' ħallas depożitu fis-somma ta' €466 akkont tal-arretrati dovuti fuq il-kont tad-dawl u ilma tal-fond, **qabel** ġie konkluż il-ftehim bejn il-partijiet, tant illi wara li ġie kalkolat l-ammont dovut fuq il-konsum tad-dawl u ilma sad-data meta ġie konkluż il-ftehim bejn il-partijiet, kien

[16] Din is-sentenza ġiet konfermata fuq appell mill-Qorti tal-Appell f'sentenza mogħtija 25.2.2011 – **Mark Calleja Urry et v. Joseph Portelli et**.
[17] 11.2.2021.

dovut favur tal-attriċi bilanċ minn dan id-depozitu fis-somma ta' €326[18] - għalkemm l-attriċi effettivament irrinunzjat għal kull dritt li titħallas xi sehem minn dan id-depożitu[19]. **Dan ifisser illi l-bilanċ dovut fuq il-kont in kwistjoni fiż-żmien meta l-partijiet ikkonkludew l-iskrittura privata in kwistjoni, kien biss ta' ċirka €137**[20].

Inoltre, jiġi osservat illi l-konvenut effettwa diversi pagamenti u dan b'mod regolari fuq il-kont in segwitu għall-konklużjoni tal-ftehim (ara Dok. RB5[21]) sakemm fl-aħħar il-kont inqaleb f'ismu fil-15 ta' Diċembru 2019, ben tmien xhur qabel l-attriċi istitwiet dawn il-proċeduri. Konsegwentement, l-attriċi qatt ma kienet effettivament esposta għal xi preġudizzju bħala riżultat tan-nuqqas ta' twettiq f'waqtu mill-konvenut tal-obbligazzjoni speċifika li l-kont tad-dawl u ilma f'isem l-attriċi jingħalaq u jiġi reġistrat f'ismu. Fuq kollox, ma jirriżultax mill-provi li l-attriċi soffriet l-ebda ħsara materjali minħabba d-dewmien fl-eżekuzzjoni il-konvenut u speċifikatament, ma jirriżultax li l-attriċi ġiet kostretta tħallas xi ammont dovut fuq dan il-kont.

Għaldaqstant, ma jidhrilhiex li jkun xieraq u ġust li tgħabbi lill-konvenut bl-effetti tal-klawsola penali għad-dewmien u tqis li l-kundanna għall-ħlas fl-amont ta' €10,000 ma tkun xejn anqas minn arrikkiment indebitu bi preġudizzju tal-konvenut. Konsegwentement, f'dan il-kaz hemm lok illi jiġi applikat mhux biss l-insenjament paċifiku tal-ġurisprudenza in materja, iżda wkoll dak illi jiddisponi is-subartikolu (2) tal-Artikolu 1122 tal-Kap. 16, illi jistabbilixxi illi meta skont dan l-istess Artikolu il-penali għandha tigi imnaqqsa, it-tnaqqis għandu jsir fil-proporzjon tal-parti tal-obbligazzjoni li tkun baqgħet mhux eżegwita. Il-Qorti ser tieħu in konsiderazzjoni l-fatt illi għalkemm huwa minnu li l-konvenut dam erba' snin sħaħ biex jirreġistra f'ismu il-kont tad-dawl u ilma tal-fond u għamel dan biss wara li ġie interpellat ġudizzjarjament[22], l-inadempiment ġie eventwalment sanat *in toto* u ma kkaġuna l-ebda danni tanġibbli lill-attriċi.

---

[18] Ara xhieda ta' Reuben Bonnici tal-14 ta' Ottubru 2021.
[19] Ara klawsola 'l' tal-iskrittura privata: fiż-żmien meta sar il-ħlas tad-depozitu fis-somma ta' €466, il-kont kien għadu intestat lill-attriċi.
[20] Ara Dok. RB4, fol. 66 *et seq*.
[21] Fol. 69.
[22] Ara ittra uffiċjali Dok. D, notifikata lill-konvenut fis-17.6.2019, kopja annessa mar-Rikors promotur.

Fil-qies ta' dan kollu, il-Qorti sejra *arbitrio boni viri* tirriduci t-talba attrici ghal tlieta fil-mija (3%) tal-ammont tal-penali kif stipulata skond il-kuntratt, jiġifieri qed mnaqqsa għas-somma ta' tliet mitt Euro (€300).

Għall-kompletezza, minħabba dak li ġie premess fir-Rikors promotur, il-Qorti ma tirravviża l-ebda ksur da parti tal-konvenut tal-klawsola 'B' tal-iskrittura tas-26 ta' Awwissu 2015 għaliex ma jirriżultax illi huwa ċaħad li huwa responsabbli esklussivament għall-ħlas tal-kontijiet kollha eventwali għall-kera u konsum ta' utilitajiet fil-fond, fosthom dawl, ilma, cable u telefonija. Il-ksur ravviżat huwa biss tat-twettiq tal-obbligu stipolat fil-klawsola 'I' fiż-żmien stipolat.

In kwantu għat-talba għall-ħlas tal-imgħax, il-Qorti tinnota li fl-ittra ġudizzjarja ppreżentata fl-10 ta' Ġunju 2011, il-konvenut ma ġiex interpellat iħallas ammont determinat, lanqas in linea ta' penali u allura dan ifisser li l-ewwel interpellazzjoni ġudizzjarja għall-ħlas tal-penali seħħet bin-notifika tal-konvenut bir-Rikors promotur, ċioe' meta kkontesta l-kawża permezz tal-preżentata tar-Risposta tiegħu.

Għal dawn il-motivi qiegħda taqta' u tiddeċiedi li filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut fir-Risposta tiegħu u filwaqt li tilqa' t-tielet u l-ħames eċċezzjonijiet u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet biss safejn mhux kompatibbli ma' dak hawn deċiż, qiegħda tiċħad it-talba attriċi għall-ħlas ta' arretrati fuq kontijiet ta' dawl u ilma fil-fond imsemmi fir-Rikors promotur, u tilqa' limitatament it-talba attriċi għall-ħlas tal-penali billi tikkundanna lill-konvenut DENNIS VELLA iħallas lil ROMINA FARRUGIA penali fis-somma ta' tliet mitt Euro (€300) bl-imgħax mid-data tan-notifika tal-konvenut bir-Rikors promotur, 18 ta' Frar 2021 u bl-ispejjeż jitħallsu nofs b'nofs bejn il-partijiet.

DR. RACHEL MONTEBELLO
MAĠISTRAT.