QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 14 ta' Diċembru, 2022.

Numru 9

Rikors Maħluf Numru 893/2013/1 AF

Joseph John Grech

v.

***Simon J. Camilleri Holdings Limited* (C12602)**

1. Dan huwa appell tal-attur minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tad-9 ta' Marzu 2017 li sabet illi n-nuqqas tal-konvenuta illi tħassar ipoteka favur tagħha fuq proprjetà tal-attur wara li kien tħallas id-dejn imħares bl-ipoteka kien bi ksur tal-ftehim mal-attur u l-qorti għalhekk ikkundannat lill-konvenuta tħallas lill-attur kumpens ta' elfejn euro (€2,000). L-attur appella għax jidhirlu li l-kumpens kellu jkun aktar.

2. Il-fatti li wasslu għall-kawża tallum ġew imfissra hekk mill-ewwel qorti:

> »… … … permezz ta' din l-azzjoni l-attur qiegħed jitlob lill-qorti tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallas l-ammont ta' €89,000 li huwa jgħid li huma dovuti lilu bħala penali prelikwidati għad-dewmien tas-soċjetà konvenuta sabiex tikkanċella ipoteka speċjali rreġistrata fuq il-proprjetà tiegħu.
>
> »Mill-provi prodotti jirriżulta li l-partijiet kienu bi sħab f'negozju iżda wara xi żmien ġie deċiż illi jinfirdu minħabba dizgwid. Permezz ta' skrittura datata 19 ta' Settembru 2012 l-attur obbliga ruħu li jħallas lis-soċjetà Ocean *Side Limited* l-ammont ta' €9,990 għat-trasferiment ta' 999 ishma fis-soċjetà *Signal 8 Security Services Malta Limited* (*Signal 8*). Dan l-ammont kellu jitħallas sal-15 ta' Settembru 2013 u f'każ li ma jitħallasx sa dik id-data jibda jiddekorri imgħax bit-8%. In garanzija tal-ħlas ġie miftiehem illi tiġi kostitwita ipoteka speċjali fuq garaxx proprjetà tal-attur li jinsab f'Ħ'Attard. Ġie miftiehem ukoll illi s-soċjetà *Ocean Side Limited* għandha tikkanċella din l-ipoteka fi żmien għaxart ijiem minn meta jsir il-ħlas da parti tal-attur, u, f'każ illi ma tersaqx għall-kanċellament fiż-żmien mogħti lilha skont l-iskrittura, jibdew jiddekorru penali ta' €500 kuljum, pagabbli lill-attur mis-soċjetà *Ocean Side Limited*, sad-data li effettivament isir il-kanċellament.
>
> »*Ai termini* tal-istess skrittura, l-attur obbliga ruħu li jikkostitwixxi ipoteka speċjali oħra, din id-darba favur is-soċjetà konvenuta, fuq l-istess garaxx u dan bħala garanzija għall-pagament ta' €20,000 dovut lis-soċjetà konvenuta mis-soċjetà *Signal 8* li tagħha l-attur huwa direttur u azzjonista maġġoritarju. Skont il-klawsola numru 6 tal-ftehim, l-ammont ta' €20,000 kellu jitħallas mill-attur lis-soċjetà konvenuta kwantu għal €5,000 sal-15 ta' Settembru 2013 u r-rimanenti €15,000 sal-15 ta' Settembru 2014. Fil-klawsola sussegwenti reġa' ġie miftiehem illi f'każ illi s-soċjetà konvenuta tonqos milli tersaq għall-kanċellament tal-ipoteka, jibdew jiddekorru l-penali favuri l-attur. Din il-klawsola taqra hekk:
>
>> »"In guarantee of the payment of the said charge of twenty thousand Euro (€20,000) mentioned in the preceding clause, JJG[1] hereby agrees to appear on a notarial deed for the constitution of a special hypothec in the amount of twenty thousand Euro (€20,000) in favour of SJCH[2] over the garage situated at … Attard. SJCH agrees that upon the payment of the second instalment and therefore of the full amount due to it by *Signal 8* with respect to the services rendered as stated above, it shall immediately appear on a notarial deed for the cancellation of the said special hypothec over the abovementioned garage constituted in its favour by JJG. SJCH hereby agrees to pay to JJG the amount of five hundred Euro (€500) per day as pre-liquidated damages for every day of delay in cancelling the said special hypothec should this not be cancelled within a period of ten (10) days."
>
> »In ottemperanza tal-obbligu minnu assunt, l-attur ikkostitwixxa żewġ ipoteki speċjali fuq l-imsemmi garaxx, waħda fl-ammont ta' €9,990 favur is-soċjetà

[1] L-attur

[2] Is-soċjetà konvenuta

Ocean Side Limited u oħra fl-ammont ta' €20,000 favur is-soċjetà konvenuta. Il-ħlas finali tal-ammont kollu dovut lis-soċjetà konvenuta mingħand is-soċjetà *Signal 8* u *cioè* l-ammont ta' €20,000 ġie effetwat mis-soċjetà *Signal 8* u aċċettat mis-soċjetà konvenuta fit-8 ta' Marzu 2013, iżda s-soċjetà konvenuta naqset milli tikkanċella l-ipoteka u kien biss fit-12 ta' Settembru 2013 li kkanċellat l-ipoteka in kwistjoni.

»Jidher li l-kwistjoni bejn il-partijiet qamet meta fil-11 ta' Settembru 2013 l-*accountant* tal-attur, Nureyev Pace, bagħat jinforma lil Reno Zammit, li huwa impjegat bħala *financial controller* mas-soċjetà konvenuta, li għandhom jingħalqu l-pendenzi skont il-kuntratt tad-19 ta' Settembru 2012. Pace infurmah illi l-uniku ammont dovut da parti tal-klijent tiegħu kienet is-somma ta' €9,990 dovuta lil *Ocean Side Limited*. Reno Zammit wieġbu li kien qiegħed jaqbel dwar dan u talbu sabiex jiltaqgħu. Zammit talbu jikkonferma wkoll hux ser ikun hemm in-nutar preżenti għal-laqgħa sabiex dak inhar stess jiġu kkanċellati l-ipoteki. Kien hemmhekk illi rrisponda għall-*email* ta' Zammit l-avukat difensur tal-attur li informa lill-Zammit li kienu dovuti mis-soċjetà konvenuta l-penali in kwistjoni u ppropona li ssir tpaċija ta' parti minn dawn il-penali mal-ammont dovut mill-attur lis-soċjetà *Ocean Side Limited*.

»Is-soċjetà konvenuta rrifjutat li tħallas dawn il-penali u għaldaqstant, l-attur qiegħed jitlob lill-qorti tikkundannaha għall-ħlas ta' penali skont il-ftehim tad-19 ta' Settembru 2012 għall-perjodu bejn it-18 ta' Marzu 2013 u *cioè* wara l-iskadenza tal-perjodu meta kellu jsir il-kanċellament u t-12 ta' Settembru 2013 li kienet il-ġurnata meta effettivament sar il-kanċellament tal-ipoteka da parti tal-konvenuta. Skont l-attur, bir-rata ta' €500 kuljum, il-penali dovuti lilu jammontaw għal €89,000.«

3. L-attur għahekk fetaħ din il-kawża u talab illil-qorti:

»1. iddikjara li s-soċjetà intimata naqset milli tonora l-obbligi kuntrattwali tagħha riżultanti minn klawsola numru sebgħa (7) tal-iskrittura tad-19 ta' Settembru 2012 in kwantu naqset milli tikkanċella l-ipoteka speċjali bin-numru tal-insinwa H 13275/2012 b'mod immedjat wara l-ħlas finali tal-ammont kollu dovut lis-soċjetà intimata *ai termini* tal-istess klawsola;

»2. tiddikjara li s-soċjetà intimata hija debitriċi tar-rikorrent fl-ammont ta' disgħa u tmenin elf euro (€89,000) *ai termini* tal-klawsola sebgħa tal-iskrittura tad- 19 ta' Settembru 2012 in kwantu l-ammont ta' ħames mitt euro (€500) bħala danni pre-likwidati għal kull ġurnata li s-soċjetà intimata naqset milli tikkanċella l-ipoteka speċjali bin-numru tal-insinwa H 13275/2012, dekorribli mit-18 ta' Marzu 2013 sat-12 ta' Settembru 2013;

»3. konsegwentement, tikkundanna u tordna lis-soċjetà intimata tħallas lir-rikorrent l-ammont ta' disgħa u tmenin elf euro (€89,000), bl-imgħax mit-12 ta' Settembru 2013 sad-data tal-pagament effettiv.

»Bl-ispejjeż … … ….«

4. Is-soċjetà konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

»1. … … … il-klawsola sebgħa tal-iskrittura ma stabbilitx perjodu minn meta kellhom jiddekorru l-għaxart ijiem għall-kanċellament tal-ipoteka speċjali. Is-soċjetà intimata tissottometti … illi dan kellu jsir fi żmien għaxart ijiem minn mindu hija kellha tiġi notifikata sabiex tikkanċella l-ipoteka – ħaġa illi hija effettivament għamlet – u bħala konsegwenza t-talba rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt;

»2. … … … anke li kieku r-rikorrent kellu raġun fl-interpretazzjoni tiegħu tal-iskrittura privata, huwa kellu obbligu illi jimminimizza d-danni potenzjali lis-soċjetà intimata – proprju billi jinfurmaha sabiex tersaq sabiex tikkanċella l-ipoteka speċjali – u mhux, *in mala fede*, jistenna ż-żmien jgħaddi sabiex, fil-pront, jipprova b'mod qarrieqi jevita illi jħallas somom oħrajn dovuti lis-soċjetà relatata ma' dik intimata u addirittura jipproponi tpaċija (li f'kwalunkwe każ qatt ma setgħet issir) ma dawn id-danni illi huwa qed jippretendi;

»3. f'każ illi din il-qorti tagħżel illi taċċetta t-teżi tar-rikorrent, is-soċjetà intimata umilment tissottometti illi, mill-assjem tal-provi u l-interpretazzjoni illi din il-qorti sejra tagħmel tal-iskrittura privata, din il-qorti għandha tuża l-prinċipju tal-*arbitrio boni viri* meta tasal sabiex tistabbilixxi kwalsiasi ammont illi jista' jkun dovut lir-rikorrent speċjalment tenut kont tal-fatt illi l-ammont illi qed jiġi mitlub huwa ta' disgħa u tmenin elf euro (€89,000) meta l-ammont tal-ipoteka in kwistjoni, li *del resto* ma kkawżat l-ebda dannu lir-rikorrent, kienet biss għal għoxrin elf euro (€20,000).

»4. … … …

»Bl-ispejjeż … … … «

5. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»1. tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li s-soċjetà konvenuta naqset milli tonora l-obbligi tagħha skont il-klawsola numru sebgħa (7) tal-iskrittura tad-19 ta' Settembru 2012 in kwantu li naqset milli tikkanċella l-ipoteka speċjali bin-numru tal-insinwa H 13275/2012 b'mod immedjat wara l-ħlas finali tal-ammont kollu dovut lis-soċjetà konvenuta *ai termini* tal-istess klawsola;

»2. tilqa' t-tieni talba attriċi limitatament billi tillikwida l-ammont dovut lill-attur mingħand is-soċjetà konvenuta bħala danni pre-likwidati … fl-ammont ta' elfejn euro (€2000);

»3. tilqa' t-tielet talba attriċi limitatament billi tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallas lill-attur is-somma tal-elfejn euro (€2,000) bl-imgħax mid-data tas-sentenza.

»*In vista* taċ-ċirkostanzi tal-każ, spejjeż tal-kawża għandhom jibqgħu minħajr taxxa bejn il-partijiet.»

6. Il-konsiderazzjonijiet li huma rilevanti għall-appell tal-attur u li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»Is-soċjetà konvenuta teċċepixxi li l-iskrittura in kwistjoni ma stabbilietx perjodu minn meta kellhom jiddekorru l-għaxart ijiem għall-kanċellament tal-ipoteka speċjali in kwistjoni. Hija tikkontendi li dawn kellhom jibdew jiddekorru mid-data meta ġiet notifikata li għandha tikkanċella l-ipoteka.

»Fir-rigward ta' din l-eċċezzjoni, kliem l-iskrittura huma ċari u l-qorti m'għandhiex xi tgħid wisq dwar dan il-punt. Bl-ebda tiġbid tal-immaġinazzjoni ma tista' l-klawsola in kwistjoni tiftehem fis-sens li l-għaxart ijiem kellhom jibdew jiddekorru mid-data ta' xi forma ta' notifika kif tippretendi s-soċjetà konvenuta, pretensjoni li hija wkoll sostnuta mill-avukat difensur tagħha li xehed quddiem din il-qorti sabiex jispjega x'kien il-ħsieb, skont hu, wara l-kliem ta' din il-klawsola. Iżda li kieku l-partijiet riedu li dawn l-għaxart ijiem jibdew jiddekorru mid-data meta s-soċjetà konvenuta ġiet notifika li għandha tersaq għall-kanċellament tal-ipoteka, din il-kundizzjoni kienet titniżżel speċifikament fl-iskrittura bħal ma tniżżlu dettalji oħra.

»B'żieda ma dan kollu, Reno Zammit, li xehed bħala rappreżentant tas-soċjetà konvenuta in kwantu li kien hu li kien qiegħed jirrappreżentaha fin-negozju ta' bejn il-partijiet, ibiddel il-verżjoni tiegħu dwar l-interpretazzjoni ta' din il-klawsola. Filwaqt illi fid-dikjarazzjoni maħlufa tiegħu jgħid illi dawn l-għaxart ijiem kellhom jibdew jiddekorru minn meta s-soċjetà konvenuta tiġi notifikata li għandu jsir il-kanċellament, meta xehed *viva voce* stqarr li huwa kien mingħalih li kien hemm ipoteka waħda li kellha tiġi kkanċellata meta jitħallsu ż-żewġ ammonti separati dovuti skont l-iskrittura. Fil-fatt, fl-ewwel reazzjoni tiegħu għall-pretensjoni tal-attur, u ċioè fl-email tiegħu datata 12 ta' Settembru 2013 Zammit jibda billi jgħid "*Whilst you are correct in quoting the relevant section of the agreement …*".

»Għaldaqastant, l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta qiegħda tiġi respinta.

»Permezz tat-tieni eċċezzjoni tagħha, is-soċjetà konvenuta teċċepixxi li, fi kwalunkwe każ, l-attur kien obbligat li jimminimizza d-danni u dan billi jinforma lis-soċjetà konvenuta li għandha tersaq għall-kanċellament tal-ipoteka. Is-soċjetà konvenuta teċċepixxi li l-attur kien *in mala fede* meta ħalla ż-żmien jgħaddi qabel ġibed l-attenzjoni tas-soċjetà konvenuta li kien għadu ma sarx il-kanċellament, proprju sabiex jiddekorru l-penali u saħansitra anke jipprova jitlob tpaċija mal-ammont dovut minnu personali.

»Dwar il-penali, l-artikolu 1120 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi hekk:

> »"(1) Il-penali hija l-kumpens tal-ħsara li jbati l-kreditur minħabba n-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali.
>
> »(2) Il-kreditur jista' jaġixxi għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali minflok ma jitlob il-penali li fiha jkun waqa' d-debitur.
>
> »(3) Hu ma jistax jitlob il-ħaġa prinċipali u l-penali flimkien, ħlief meta l-penali tkun ġiet miftiehma għad-dewmien biss."

»Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-attur isostni li din il-qorti hija prekluża milli tvarja l-penali dovuti skont il-ftehim tad-19 ta' Settembru 2012. Huwa jibbaża t-teżi tiegħu fuq is-segwenti disposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili:

»Artikolu 1122:

> »"(1) Il-qorti ma tistax tnaqqas jew ittaffi l-penali ħlief f'dawn il-każijiet:

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

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

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

»Artikolu 1138:

»"Meta l-ftehim jistabbilixxi illi l-parti li tonqos mill-esekuzzjoni tiegħu għandha tħallas somma determinata bħala danni, ma tistax tiġi mogħtija lill-parti l-oħra somma akbar jew iżgħar."

»… … …

»Din il-qorti diversament presjeduta fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet *Adams Investments Company Ltd v. Fra Fen Construction Limited* tad-19 ta' April 2012 qalet hekk:

»"*Di più* gie ritenut ukoll li meta jkun hemm ksur ta' kuntratt, l-obbligat ikun responsabbli għad-danni. Dawn id-danni jistgħu jkunu jew konvenzjonali jew ġudizzjali. Ta' l-ewwel huma danni pre-likwidati, fejn il-kontraenti jiftiehmu minn qabel li, f'każ ta' ksur tal-kuntratt, id-danni riżarċibbli jkunu tant, kwantifikati minn qabel. F'dan il-każ, dawk id-danni jkunu dovuti mingħajr ħtieġa li ssir il-prova li dawk id-danni ġew fil-fatt sofferti. Meta l-ftehim jistabbilixxi illi l-parti li tonqos mill-esekuzzjoni tiegħu għandha tħallas somma determinata bħala danni, ma tistax tiġi mogħtija lill-parti l-oħra somma akbar jew iżgħar. Ġie dejjem ritenut li l-qorti ma tistax tissostitwixxi d-diskrezzjoni soġġettiva tagħha għar-rieda tal-partijiet li diġà stabbilew bejniethom il-*quantum* tad-danni li l-attur sofra minħabba l-inadempjenza tal-parti l-oħra fl-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni assunta minnha. Meta l-partijiet jiftiehmu minn qabel l-ammont ta' danni, ma tistax ikun hemm temperament fil-*quantum*, liberament miftiehma u assunta."

»Iżda fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Dr Malcolm Pace *v.* Karl Azzopardi *et* tal-14 ta' Ottubru 2014, din il-qorti diversament presjeduta qalet hekk fir-rigward ta' talba għal danni pre-likwidati minħabba nuqqas ta' ottemperanza malkundizzjonijiet ta' ftehim:

»"… … … din il-qorti tqis illi l-applikazzjoni tal-klawsola ta' penali fl-ammont imsemmi fil-klawsola sad-data tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni senjatament f'dan il-każ il-ħlas tal-*management fee* tmur kontra l-principju *in omnibus quidem, tamen maxime in jure, æquitas spectanda sit* applikat b'suċċess fil-kawża precitata Pace *v.* Micallef (App. Ċiv. 15/12/2004) u riċentement fl-appell ċivili Bergedahl *noe vs* Francis Formosa (30/09/2011)."

»Dwar dak li jgħid l-artikolu 1120 tal-Kodiċi Ċivili, fl-istess sentenza ingħad hekk:

»"Però tali dispost għandu jinqara flimkien mal-artikolu 993 tal-Kap. 16 fejn il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti *in bona fede* u jobbligaw mhux biss għal dak

li jingħad fihom iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skond ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi. Kif qalet il-Qorti tal-Appell Pace *v.* Micallef (15/12/2004):

> »"'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 spoporzjonat u li ma jkunx aċċettabbli skond in-normi stabbiliti tas-soċjetà u tal-loġika ġuridika.'

»"Ovvjament kull każ hu differenti u ċ-ċirkostanzi jridu jittieħdu in kun-siderazzjoni skond in-natura tal-każ. Il-qorti tqis illi hemm spoporzjon kbir bejn l-ammont ta' penali u l-*management fee* pattwita. *Inoltre* l-qorti hi ferm riluttanti li taċċetta ottemperanza ma' tali impozizzjoni ta' penali meta l-attur dam disa' snin biex ressaq talba għal non osservanza tal-ħlasijiet dovuti meta bħala kreditur hu fid-dover li jimminimizza d-danni. Fil-fehma tal-qorti, jekk *dato non concesso* l-penali kienet applikabbli, il-penali imposta hi wisq eċċessiva u l-pretensjoni tagħha mill-attur tirrasenta l-arrikiment indebitu."

»Fl-imsemmija sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Michael Pace *v.* Richard Micallef tal-15 ta' Diċembru 2004, il-qorti imbagħad kompliet hekk:

»"Din il-qorti diġà esprimiet il-fehma li l-kwistjoni ma kinetx regolata biss bl-artikolu 992 tal-Kodiċi Ċivili, iżda kienet regolata b'xejn anqas bl-artikolu 993 tal-istess Kodiċi li jesiġi li l-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi. Din il-qorti tistaqsi: l-attur appellat kien qiegħed jaġixxi bil-bona fidi meta kien qiegħed jesiġi 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 ż-żewġ appalti kienu jiswew komplessivament is-somma ta' ħmistax-il elf lira Maltin (Lm15,000) u meta x-xogħlijiet li rriżulta li l-konvenut ma laħaqx lesta kienu erba' partiti li wieħed jista' jqishom bħala kważi insinifikanti? Din il-qorti tistaqsi wkoll: ma kellux dover l-attur, bħal kull persuna oħra li tissubbixxi d-danni, li l-istess danni tipprova timminimizzahom kemm jista' jkun? Apparti l-aspett etiku u morali tal-kwistjoni li qed tiġi investigata, l-attur jista' jkollu xi ġustifikazzjoni li jippretendi li a bażi taċ-ċirkostanzi u l-fattispeċi partikolari ta' dan il-każ ikollu arrikkiment daqstant eċċessivament indebitu bi preġudizzju tal-konvenut?"

»Kif ingħad minn din il-qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet *Tucan Investments Limited v.* Mario Camilleri *et* tal-14 ta' Diċembru 2016:

»"Fil-fehma tal-qorti, din it-tendenza hija l-aktar li tagħmel ġustizzja in kwantu tiżgura li, irrispettivament minn dak li jkun ftiehmu l-partijiet, ma tinħoloqx il-possibiltà li jkun hemm konsegwenzi li ma jagħmlux sens.

»"Fil-każ in eżami huwa evidenti li l-penali li ġiet mitluba hija bbażata fuq l-inadempjenza da parti tal-intimati milli jirreġistraw 123,000 ishma f`isem *Tucan Investments Limtied*.

»"Din il-qorti tikkondividi l-insenjamenti fuq rapportati li penali eċċessivi jistgħu jiġu riveduti u mibdula anke fil-każ ta' penali għall-inadempjenza u mhux biss għad-dewmien meta fil-fehma tal-qorti, irrispettivament minn dak li jkunu ftiehmu l-partijiet, tista' tinħoloq il-possibilità li jkun hemm konsegwenzi assurdi.

»"Dan huwa proprju dak li għandu japplika fil-każ tal-lum: *in omnibus quidem, maxime tamen in jure, æquitas spectanda sit.*"

»Tal-istess portata kienu d-deċiżjonijiet ta' din il-qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Mary Rose Falzon Manduca *v.* Mario Grima tat-8 ta' Marzu 2005 u *A.M. Developments Limited v.* Pauline Micallef tat-28 ta' Ottubru 2013.

»Finalment, il-qorti tagħmel riferenza għas-sentenza ta' din il-qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Angelo Bartolo *noe v*. Emmanuel Zammit deċiża fid-19 ta' Jannar 2006 fejn sar studju interessanti dwar is-suġġett:

»"Jista' jingħad li kemm fil-liġi tedesca, (art. 343(1) *BGB*) kif ukoll f'dik franċiża (art. 1152), belġjana (art. 1231 CC) u taljana (art. 1382 CC), il-leġislatur ta b'mod espress il-poter lill-ġudikant biex inaqqas il-penali f'każ li din tirriżulta eċċessiva. Il-ġurista taljan De Cupis, *Sulla Riduzione della Penale* (*Edit*. 1983), jispjega, f'paġna 236, li t-tnaqqis ġudizzjarju jservi u għandu jiftehem bħala miżura korrettiva tal-funzjoni punitiva li jista' jkollha tali klawsola, u dan biex jiġi evitat abbuż; huwa dmir tal-ġudikant li jara li d-drittijiet reklamati ma jiġux użati b'mod li tinħoloq inġustizzja.

»"Interessanti fil-Belgju kif il-qrati ta' dak il-pajjiż juzaw il-bona fide biex "jikkorreġu" każ ta' abbuż lampanti. Fil-ktieb *Introduction to Belgian Law* ta' Bocken and DeBondt, ġie indikat kif din il-funzjoni ta' bona fide taħdem. Jingħad a propositu (f'pagna 234):

»"'After the conclusion of a contract, a situation can arise which the parties did not foresee. Hence the contract does not regulate the issue. In such a situation, the standard of good faith applies: the parties must do whatever reasonable persons would do in the same factual situation. In determining how a reasonable person would perform, regard has to be given, inter alia, to the common intention of the parties, the terms, the nature and the purpose of the contract. The complementary function of good faith in principle results in a number of additional commitments, besides the contractual obligations. A driver who has his car repaired by a garage manager, has the obligation not only to pay the price, but also to pick up his car within a reasonable time. A contractor who has received an order to repair a machine and who establishes while performing that the cost of the repairs will exceed the price of a new machine, is under an obligation to directly inform the principal. A garage keeper, who regularly provides for the maintenance of a car of a client, has the obligation to consult the maintenance directives of that particular car on his own initiative, even if the client did not ask for it.

»"'The complementary function of good faith deals with a situation in which the parties did not expressly foresee their respective rights and duties. The starting point of the corrective function is different: now the parties did foresee what would be their rights and duties, but the obligee is acting in a manifestly unreasonable way, so that his use of a contractual right degenerates into an abuse. Abuse of contractual rights is sanctioned by the corrective function of good faith.

»"'The criterion of judging over an abuse of rights is, again, the reasonable man placed in the same factual situation. In applying this standard, the judge only disposes of a marginal control. This means that the use of a right can only be qualified as an abuse, if it is manifestly clear, if there is no doubt whatsoever, that a reasonable man would not have acted in the same manner as the defendant".

»"Fil-waqt li l-ewwel funzjoni ta' bona fide ġieli ssib applikazzjoni fid-decisjonijiet tal-qrati maltin, il-"*corrective function*" tagħha għad irid jiġi żviluppat, għalkemm bis-sentenza tagħha aktar qabel kwotata (Pace *v.*

> Micallef *noe*) il-Qorti tal-Appell donnha trid tagħti spinta lil din il-funzjoni tal-bona fide. Ta' min josserva wkoll li l-principju ta' *abuse of rights* mhux aljen għall-ordinament guridiku malti – ara Cauchi *v.* Byers, deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Marzu 1995, Attard *v.* Xuereb, deċiża wkoll mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Dicembru 1993, u Saliba *v.* Cassar, deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fit-30 ta' Ottubru 2000, fejn dan il-prinċipju ġie aċċettat fuq l-iskorta tal-ġurista taljan, Fadda."

»Applikati dawn il-prinċipji stabbiliti fil-ġurisprudenza għall-każ tal-lum, din il-qorti ssib li l-penali jistgħu u għandhom jiġu riveduti jekk iċ-ċirkostanzi tal-każ jimmeritaw hekk fl-interess tal-ekwità u l-ġustizzja.

»Jibda biex jingħad illi, mill-kontenut tal-iskambju ta' *emails* ta' bejn il-partijiet qabel infetħet il-kawża, … huwa ċar illi s-soċjetà konvenuta dejjem kienet lesta li tikkanċella l-ipoteka in kwistjoni. Il-qorti hija għalhekk aktar disposta li temmen il-verżjoni ta' Reno Zammit illi huwa ppretenda li f'dan il-każ il-kanċellament taż-żewġ ipoteki jsir f'darba meta jitħallas l-ammont kollu dovut liż-żewġ kumpanniji.

»Fil-fehma tal-qorti, iċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ kienu jitolbu li sabiex l-attur verament ikun in bona fede, kellu jiġbed l-attenzjoni tas-soċjetà konvenuta li għandha tiġi kkanċellata l-ewwel ipoteka, u mhux jibqa sieket sakemm jasal iż-żmien li kien dovut pagament ieħor da parti tiegħu u jipproponi li ssir tpaċija.

»Il-qorti tosserva li l-attur jilgħab bil-kliem meta mistoqsi x'kienet ir-raġuni għalfejn ma ġibidx l-attenzjoni ta' rappreżentanti tas-soċjetà konvenuta dwar il-fatt li kellha tiġi kkanċellata l-ipoteka in kwistjoni. Dan qiegħed jingħad għaliex, filwaqt illi meta xehed quddiem il-qorti in kontro-eżami sostna li nesa li kien għad hemm din l-ipoteka reġistrata, huwa jibdel il-verżjoni tiegħu waqt l-istess deposizzjoni billi jgħid illi qatt ma kkomunika mas-soċjetà konvenuta għaliex ma kienx obbligat li jinfurmahom.

»Il-qorti tinnota wkoll illi l-attur kien pront sabiex jiġbed l-attenzjoni tas-soċjetà konvenuta meta naqset milli tirriduċi l-ammont ta' ishma mogħtija mill-attur b'rahan, kif kellha tagħmel skont l-iskrittura tal-19 ta' Settembru 2012. Mistoqsija għalfejn ġibed l-attenzjoni tas-soċjetà konvenuta dwar dan in-nuqqas tagħha, l-attur wieġeb illi "F'dak il-każ jiena ħassejt il-bżonn li ninfurmah għaliex jiena kont in bona fede u kelli kull interess li n-negozju jirnexxi. Jiena nikkonferma li normali meta ikun hemm xi nuqqas minn naħa, meta wieħed ikun in bona fede, jinforma lill-parti l-oħra.' Għaldaqstant, għal din il-qorti m'huwiex biżżejjed li l-attur jgħid illi ma infurmax lis-soċjetà konvenuta li kienet għadha ma kkanċellatx l-ipoteka sempliċiment għaliex ma kienx obbligat li jitkellem.

»Il-qorti tithasseb wkoll dwar il-fatt illi l-attur naqas milli jiġġustifika għalfejn is-soċjetà *Signal 8* għażlet li tħallas l-ammont dovut ta' €20,000 f'Marzu tas-sena 2013, meta skont il-ftehim kellu jitħallas sa Settembru tas-sena 2014, filwaqt illi baqa' ma tħallasx l-ammont dovut minnu personalment lis-soċjetà *Ocean Side Limited* li kellu jitħallas sa Settembru 2013 u mbagħad talab li ssir tpaċija mal-penali in kwistjoni.

»Huwa minnu li l-attur m'huwiex obbligat li jipprova li sofra danni sabiex jinsisti fuq il-ħlas tal-penali miftiehma bħala danni pre-likwidati, iżda f'dan il-każ il-qorti lanqas ma tista' taċċetta t-teżi tal-attur li sofra danni għaliex il-

proprjetà tiegħu kienet gravata b'ipoteka speċjali u allura ma setax ibigħha. Din il-pretensjoni tal-attur tikkontrasta mad-dikjarazzjoni tiegħu li huwa nesa li kien għad hemm l-ipoteka rreġistrata. B'żieda ma dan, jirriżulta mhux ikkontestat illi fuq l-istess garaxx kienet ġiet irreġistrata ipoteka speċjali oħra in garanzija tal-ħlas ta' €9,990 li l-attur ħallas biss meta s-soċjetà konvenuta inizjat proċeduri kontrieh, għaliex ippretenda li jpaċi l-ammont dovut minnu mal-ammont ta' penali li qiegħed jitlob mingħand il-konvenuta.

»Għalhek, fil-fehma tal-qorti, l-aktar verżjoni plawsibbli hija dik tas-soċjetà konvenuta li l-intenzjoni tal-attur kienet li jħalli l-penali jiddekorru biex mhux biss ma jħallasx l-ammont dovut minnu iżda jitħallas il-penali. Huwa veru li s-soċjetà konvenuta naqset meta ma resqitx għall-kanċellament fiż-żmien prefiss, u għal dan in-nuqqas tagħha trid twieġeb, iżda fiċ-ċirkostanzi tal-każ ċertament mhux fl-ammont li qiegħed jippretendi l-attur. F'dan il-każ din il-qorti tħoss li għandha tvarja l-penali applikabbli f'ġieh l-ekwità u l-ġustizzja li ma jippermettux li l-attur jaġixxi in mala fede sabiex jigwadanja hu a skapitu tas-soċjetà konvenuta.

»Għaldaqstant, il-qorti ssib illi t-tieni eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta hija tajba u għandha tintlaqa'.

»Finalment, is-soċjetà konvenuta teċċepixxi li f'każ illi din il-qorti tagħżel li taċċetta t-teżi tal-attur, għandha tuża l-prinċipju *arbitrio boni viri* sabiex tistabbilixxi kwalsiasi ammont li jista' jkun dovut lilu.

»Fiċ-ċirkostanza tal-każ u applikat l-insenjament tal-qrati tagħna skont il-ġurisprudenza citata, din il-qorti hija tal-fehma li t-tielet eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta wkoll għandha tintlaqa' fis-sens illi għall-inadempjenza tagħha meta naqset milli tikkanċella l-ipoteka speċjali in kwistjoni fi żmien għaxart ijiem min meta rċeviet l-ammont dovuti lilha mingħand is-soċjeta *Signal 8*, qiegħed jiġi likwidat l-ammont ta' €2000 *arbitrio boni viri* li għandha tħallas is-soċjetà konvenuta lill-attur għal dan in-nuqqas.«

7. L-attur appella b'rikors tad-29 ta' Marzu 2017 li għalih is-soċjetà konvenuta wieġbet fid-19 ta' April 2017.

8. L-appell jolqot biss il-*quantum* tad-danni u mhux ukoll is-sejbien ta' respons-abilità tal-konvenuta. Għalkemm l-attur ressaq tliet aggravji l-qorti sejra tqishom flimkien billi huma marbuta flimkien. Essenzjalment l-argumenti tal-attur huma (i) illi l-qorti ma kellhiex tapplika l-art. 1122[3] tal-Kodiċi Ċivili billi

---

3 **1122.** (1) Il-qorti ma tistax tnaqqas jew ittaffi l-penali ħlief f'dawn il-każijiet:

(*a*) jekk id-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u l-kreditur ikun aċċetta espressament il-biċċa li ġiet esegwita;

ma seħħewx il-kondizzjonijiet hemm imsemmija iżda kellha tapplika l-art. 1138[4] u l-art. 992[5]; (ii) illi ma kellu ebda ħtieġa jsejjaħ lill-konvenuta biex tħallas biex jibda għaddej it-terminu għall-ħlas u għalhekk ma kien hemm ebda mala fede min-naħa tiegħu; u (iii) illi s-somma likwidata ta' elfejn euro (€2,000) ma hijiex ġusta għax, jekk kellu jsir xi tnaqqas mid-danni pre-likwidati, it-tnaqqis kellu jkun iżgħar.

9. L-ewwel aggravju jgħid hekk:

> »… … … l-ewwel qorti tat interpretazzjoni ħażina tal-liġi u ma kellha qatt tvarja l-penali imposta.
>
> »… … …
>
> »Il-qorti, fid-dawl tal-ġurisprudenza ikkwotata fis-sentenza tagħha, qalet li … dawn il-penali jistgħu u għandhom jiġu riveduti jekk iċ-ċirkostanzi tal-każ jimmeritaw hekk fl-interess tal-ekwità u l-ġustizzja.
>
> »Però l-artikolu 1122 tal-Kodiċi Ċivili hawn fuq ċitat jipprovdi b'mod tassattiv illi l-qorti "ma tistax" tnaqqas jew ittaffi l-penali ħlief f'dawk il-każijiet msemmijin fl-istess artikolu li jirreferu b'mod ċar għal meta d-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni u l-kreditur ikun aċċetta espressament il-biċċa li ġiet esegwita u fit-tieni lok meta d-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u l-parti hekk esegwita, meta jitqiesu ċ-ċirkostanzi partikolari tal-kreditur, tkun biċ-ċar tiswielu. Irriżulta ampjament mill-provi illi dawn iż-żewġ ċirkostanzi ma seħħewx u għalhekk hi l-umli fehema tal-esponenti li l-ewwel qorti bl-ebda mod ma setgħet tnaqqas jew ittaffi l-penali.
>
> »*Inoltre* jirriżulta li l-ewwel qorti lanqas fil-verità tat importanza lill-artikolu 1138 tal-Kodiċi Ċivili li … jgħid espressament illi "ma tistax tiġi mogħtija lill-

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

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

4 **1138**. Meta l-ftehim jistabbilixxi illi l-parti li tonqos mill-esekuzzjoni tiegħu għandha tħallas is-somma determinata bħala danni, ma tistax tiġi mogħtija lill-parti l-oħra somma akbar jew iżgħar

5 **992. (**1) Il-kuntratti magħmula skont il-liġi għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom.

(2) Dawn il-kuntratti ma jistgħux jiġu mħassra ħlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew għal raġunijiet magħrufin mil-liġi.

parti l-oħra somma akbar jew iżgħar" minn dik is-somma determinata u maqbula bejn il-partijiet.

»… … …

»Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza fl-ismijiet Mary Rose *sive* Mary Falzon Sant Manduca *v.* Mario Grima tat-8 ta' Marzu 2005 laqgħet it-talba tal-attriċi sabiex il-konvenut iħallas il-penali kollha ta' tmint elef, erba' mija u erbgħin lira maltin (Lm8,440) bil-mitt lira maltin (LM 100) kuljum. *Inter alia*, is-sentenza tagħmel ukoll referenza għall-artikolu 992(1) tal-Kodiċi Ċivili u tgħid illi "l-applikazzjoni riġida ta' din id-disposizzjoni tal-liġi, minkejja l-konsegwenzi iebsa li jistgħu jinstiltu minnha fil-prattika, ġejja mir-rispett li jrid jingħata lill-prinċipju li ftehim validu bejn il-partijiet għandu s-saħħa ta' liġi bejniethom, u l-ebda qorti m'għandha tindaħal fi ftehim bħal dan jekk ma jkunx milqut b'xi difetti li ġġibu ma jiswiex." Jidher ċar però li l-ewwel qorti fil-każ odjern, filwaqt li rrikonoxxiet illi l-kuntratt in kwistjoni kien validu, xorta varjat il-penali imposta permezz tal-klawsola mertu tal-appell odjern;

»… … … Għalhekk fid-dawl ta' din l-interpretazzjoni ġaladarba l-qorti stess rat illi l-penali kienet dovuta kellha timponi l-penali fl-intier tagħha;

»Magħdud ma' dan, il-qorti naqset milli tapplika l-artikolu 992 tal-Kodiċi Ċivili li jisħaq fuq il-prinċipju essenzjali ta' *pacta sunt servanda* … … …

»… … …

»Għalhekk fid-dawl tas-suespost *stante* illi fil-klawsola numru sebgħa (7) tal-iskrittura mertu tal-appell odjern ġie stabbilit żmien li fih is-soċjetà kellha tikkanċella l-ipoteka u dan iż-żmien għalaq, il-penali għalhekk ġiet dovuta bl-għeluq ta' dan iż-żmien mingħajr il-ħtieġa ta' xi notifika da parti tal-esponenti, u għaldaqstant il-penali hija dovuta fl-intier tagħha.

10. It-tieni aggravju igħid hekk:

»… … … l-ewwel qorti żbaljat meta b'mod arbitrarju iddeċiediet li l-esponenti kellu xi obbligu li jinnotifika, javża jew b'xi mod ieħor jitlob l-eżekuzzjoni tal-obbligu assunt mill-kontroparti u *cioè* l-kanċellament tal-ipoteka in kwistjoni *ai termini* tal-kuntratt u saħansitra iddeċidiet illi l-esponenti aġixxa *in mala fide* meta ma nnotifikax jew ma talabx lill-kontroparti sabiex jesegwixxi tali obbligu.

»… … …

»L-appellant iħossu ferm aggravat b'din il-konklużjoni tal-ewwel qorti u dan għal diversi raġunijiet. Fl-ewwel lok, jekk mill-provi esebiti, inkluż il-kuntratt innifsu u l-ammissjoni ċara u inekwivoka tar-rappreżentant tas-soċjetà appellata, Reno Zammit, u sussegwentement anke mill-konklużjoni tal-istess l-ewwel qorti li laqgħet l-ewwel talba attriċi in kwantu ikkonkludiet li s-soċjetà appellata naqset milli tonora l-obbligi tagħha skont il-klawsola numru sebgħa tal-kuntratt in kwistjoni meta naqset milli tikkanċella l-ipoteka bin-numru H 13275/2010 "b'mod immedjat wara l-ħlas finali tal-ammont kollu dovut lis-soċjetà konvenuta *ai termin*i tal-istess klawsola", … kif tista' l-ewwel Qorti tikkonkludi li hi "aktar disposta li temmen il-verżjoni ta' Reno Zammit illi huwa

ppretenda li f'dan il-każ il-kanċellament taż-żewġ ipoteki jsir f'darba meta jitħallas l-ammont kollu dovut liż-żewġ kumpanniji"?

»Mill-kliem stess tal-istess klawsola numru sebgħa tal-iskrittura jidher ċar illi l-kanċellament ta' ipoteka waħda u *cioè* dik in kwistjoni mogħtija fir-rigward ta' ammont ta' għoxrin elf euro (€20,000) fuq garaxx … kellu jsir immedjatament mis-soċjetà appellata mal-pagament kollu dovut lilha minn *Signal 8*. L-iskrittura espressament tgħid illi "*SJCH agrees that upon payment of the second instalment and therefore of the full amount due to it by Signal 8 with respect to the services rendered as stated above, it shall immediately appear on a notarial deed for the cancellation of the said special hypothec over the above-mentioned garage constituted in its favour by JJG".* Hawn-hekk il-kliem tal-klawsola tal-iskrittura huwa ċarissimu u ma jħalli l-ebda lok għal interpretazzjoni oħra, kwindi li kuntrarjament għal dak konkluż mill-ewwel qorti l-kanċellament tal-ipoteka in kwistjoni ma kellux isir flimkien mal-kanċellament tal-ipoteka l-oħra li kienet ġiet ikkostitwita *ai termini* tal-istess skrittura in kwistjoni, *multo magis* meta l-istess Reno Zammit, *financial controller* tas-soċjetà appellata, ammetta li hu għamel żball meta ma ikkanċellax l-ewwel ipoteka b'mod immedjat: "Nispjega illi jiena kont dejem taħt l-impressjoni illi ipoteka kien hemm waħda biss u jien għamilt żball". Ġara illi għalkemm l-ammont dovut tħallas kollu lis-soċjetà appellata nhar it-8 ta' Marzu 2013, is-soċjetà appellata naqset milli tikkanċella immedjatament l-ipoteka speċjali kif miftiehem u kif kienet obbligata tagħmel. *Del resto*, dan hu dak li ġie deċiż mill-ewwel qorti stess u għalhekk dan hu kuntradittorju mal-konklużjoni tal-istess qorti li l-verżjoni tas-soċjetà appellata hi aktar kredibbli. Għalhekk, dejjem bid-dovut rispett, tali konklużjoni tal-ewwel qorti hi żbaljata.

»Fit-tieni lok, l-appellant hu ferm aggravat ukoll bil-konklużjoni tal-ewwel qorti li hu aġixxa *in mala fede* u li kellu xi obbligu versu s-soċjetà appellata sabiex din tesegwixxi l-obbligazzjoni minnha assunta kuntrattwalment. Minn qari tal-klawsola in kwistjoni jirriżulta mingħajr ombra ta' dubju li ma tirriżulta l-ebda obbligazzjoni tal-appellant (jew tal-partijiet l-oħra fl-istess kuntratt) li jinter-pellaw lis-soċjetà appellata sabiex tikkanċella l-ipoteka relattiva. Fil-fatt Reno Zammit in kontro-eżami xehed hekk: "Qed niġi mistoqsi jekk kienx hemm bżonn talba għall-kanċelliment ta' l-ipoteka u jien ngħid illi għalija ma kienx hemm bżonnha …". Għalhekk hu palesi li n-nuqqas hu unikament tas-soċjetà appellata u m'għandux u ma jistax jiġi attribwit lill-appellant.

»Fir-rigward tal-konklużjoni tal-ewwel qorti li l-appellant aġixxa *in mala fede*, jiġi rilevat li tali konklużjoni m'hi bbażata fuq l-ebda prova u għalhekk, dejjem bid-dovut rispett, hi konklużjoni totalment infondata. Għalkemm min jallega jrid jipprova u għalhekk l-oneru kien jinkombi fuq is-soċjetà appellata, din ma ressqet l-ebda provi li juru li l-appellant kien jaf li l-ipoteka ma kinetx ikkanċellata. *Ad exemplum*, ma tressqet l-ebda xiehda *da parte* tas-soċjetà appellata, bħal rappreżentanti tagħha jew skambju ta' *emails* jew korris-pondenza oħra, li turi li l-appellant ġie b'xi mod infurmat jew kien konxju li l-ipoteka ma ġietx ikkanċellata. Lanqas ma tressaq rappreżentant tar-Reġistru Pubbliku sabiex jixhed dwar jekk ġewx ordnati jew sarux xi riċerki fir-rigward tal-ipoteka in kwistjoni. Lanqas ma saru domandi lin-nutar li irreġġistrat l-ipoteki (għalkemm dawn setgħu jiġu kkanċellati minn kwalsiasi nutar) jekk ġietx mistoqsija mill-appellant dwar jekk saritilhiex talba mis-soċjetà appellata sabiex tiġi ikkanċellata l-ipoteka. Bid-dovut rispett, l-ewwel qorti bbażat il-

konklużjoni tagħha fuq il-fatt li l-appellant xehed li kien nesa li hemm l-ipoteka reġistrata filwaqt li skont l-istess qorti hu biddel il-verżjoni tiegħu meta qal li ma kienx obbligat li jinforma lis-soċjetà appellata li l-ipoteka ma ġietx ikkanċellata. Dawn m'humiex żewġ verżjonijiet kunfliġġenti jew li jeskludu lil xulxin. Anzi, t-tnejn jirrispekkjaw il-verità in kwantu l-istess appellant kien xehed li "Tant mhux hekk illi lanqas biss kont naf illi kien hemm din il-multa għaddejja", daqs kemm hu minnu wkoll li ma kienx kuntrattwalment obbligat jinforma lis-soċjetà appellata sabiex l-ipoteka tiġi kkanċellata. Għalhekk ma jistax jingħad li l-appellant lagħab bil-kliem.

»Għalhekk, kif ġà ngħad, jibqa' l-obbligu tas-soċjetà appellata li tipprova l-allegazzjoni tagħha li l-appellant kien jaf li l-ipoteka ma ġietx ikkanċellata, liema prova baqgħet ma tressqitx u konsegwentement, fin-nuqqas ta' provi, l-eċċezzjoni tas-soċjetà appellata li l-appellant aġixxa *in mala fede* ma tistax tiġi milqugħa. Fil-fatt il-verità hi li l-appellant ma kienx jaf li s-soċjetà appellata ma kinetx onorat l-obbligu tagħha li tikkanċella l-ipoteka, tant li kien il-konsulent legali tiegħu li infurmah b'dan il-fatt wara li ġie hekk infurmat min-nutar fil-mument li kellha tiġi kkanċellata t-tieni ipoteka, kwindi ferm wara l-inadempjenza tas-soċjetà appellata.«

11. It-tielet aggravju jgħid hekk:

»… … … l-ewwel qorti naqset milli tindika u tiġġustifika kif waslet għat-tnaqqis tal-likwidazzjoni tal-penali mis-somma espressa tassattivament fil-kuntratt bejn il-partijiet u *cioè* ta' ħames mitt euro (€500) kuljum, ammontanti għal disgħa u tmenin elf euro (€89,000), għas-somma minima ta' elfejn euro (€2,000).

»Għalkemm l-ewwel qorti ikkonkludiet li "huwa veru li s-soċjetà konvenuta naqset meta ma resqitx għal kanċellament fi żmien prefiss, u għal dan in-nuqqas tagħha trid twieġeb", l-istess qorti naqset milli tiġġustifika jew li tispjega fuq liema bażi ddeċidiet li tirriduċi s-somma kuntrattwalment pattwita ta' €500 kuljum, li f'dan il-każ ammontat għal €89,000, għas-somma minima ta' elfejn euro (€2,000). Fl-umli opinjoni tal-appellant, tali somma żgur mhix waħda ekwa u ġusta u ma jistax jingħad li b'tali ammont is-soċjetà appellata qed twieġeb għall-inadempjenza kuntrattwali tagħha;

»… … … jiġi rilevat li f'sentenzi fejn il-qorti ddeċidiet li tirriduċi l-ammont ta' penali dovuta, tali tnaqqis kien relattivament minimu. Fis-sentenza Paul u martu Martiella Mizzi kif eżerċenti l-kummerċ taħt l-isem *The Foto Grafer v.* David Seracino u martu Maria Dolores għal kull interess li jista' jkollha, filwaqt li l-penali dovuta kienet ta' €23,293 (Lm10,000) il-qorti naqset dan l-ammont għal €18,989 u *inoltre* ingħatat spjegazzjoni għall-istess riduzzjoni u l-qorti ma straħitx sempliċement fuq il-prinċipju ta' *arbitrio boni viri*.

»*Di più*, bla ħsara għal dak suespost, jiġi rilevat ukoll li fil-każ odjern l-ewwel qorti, għalkemm filwaqt li ikkonfermat illi l-attur illum appellant mhuwiex obbligat jipprova li sofra danni *in vista* tad-danni pre-likwidati u maqbula fil-kuntratt in kwistjoni, fl-istess nifs il-qorti kkonkludiet li ma tistax taċċetta li l-attur sofra danni. Dejjem bid-dovut rispett, din hi kontradizzjoni ċara u l-qorti ma tistax fl-ewwel lok taqbel ma u taċċetta prinċipju legali biex susseg-

wentement tiskartah. L-appellant m'huwiex obbligat li jipprova x'danni sofra għaliex tali danni huma ġà kuntrattwalment pattwiti.

12. Il-ftehim tad-19 ta' Settembru 2012 *inter alia* jgħid hekk:

> »6. It is hereby agreed that the total charge for all the services rendered by *SJCH* and utilised by *Signal 8* up to and including the 31st August 2012 amount to twenty thousand euro (€20,000), excluding VAT, which amount is to be paid by *Signal 8* to *SJCH* in two instalments in the amount of five thousand euro (€5,000) and fifteen thousand euro (€15,000) respectively, payable the first instalment in the amount of five thousand euro (€5,000) by not later than the fifteenth (15th) day of September 2013 and the second instalment in the amount of fiteen thousand euro (€15,000) by not later than the fifteenth (15th) day of September 2014. No interest shall accrue on the said charge of twenty thousand euro (€20,000) provided that payments are effected on their due date failing which interest at the rate of eight *per centum* (8%) *per annum* shall accrue on the unpaid amounts.
>
> »7. In guarantee of the payment of the said charge of twenty thousand euro (€20,000) mentioned in the preceding clause, JJG hereby agrees to appear on a notarial deed for the constitution of a special hypothec in the amount of twenty thousand euro (€20,000) in favour of *SJCH* over the garage … … … *SJCH* agrees that upon payment of the second instalment and therefore of the full amount due to it by *Signal 8* with respect to the services rendered as stated above, it shall immediately appear on a notarial deed for the cancellation of the said special hypothec over the abovementioned garate constituted in its favour by JJG. *SJCH* hereby agrees to pay to JJG the amount of five hundred euro (€500) per day as pre-liquidated damages for every day of delay in cancelling the said hypothec should this not be cancelled within a period of ten days.
>
> »All expenses related to the notarial deeds of constitution and cancellation of the abovementioned hypothec shall be shared equally between *SJCH* and JJG.
>
> »For the purposes of the guarantee to be constituted by JJG in favour of *OSL* by means of a special hypothec over the same property as stipulated in clause one (1) above, *SJCH* agrees that it shall rank after the special hypothec to be granted in favour of *OSL*.«

13. Il-fatti relevanti mela huma illi: (i) is-soċjetà konvenuta kellha tħassar l-ipoteka speċjali fuq il-proprjetà tal-attur minnufih – "*immediately*" – wara li titħallas l-għoxrin elf euro (€20,000) li kellha tieħu mingħand *Signal 8 Security Services Malta Limited*; (ii) jekk l-ipoteka ma titħassarx fi żmien għaxart ijiem minn meta jsir il-ħlas il-konvenuta jkollha tħallas penali ta'

ħames mitt euro (€500) għal kull jum ta' dewmien; (iii) għalkemm il-ħlas kellu jsir sal-15 ta' Settembru 2014, id-dejn tħallas fit-18 ta' Marzu 2013; u (iv) l-ipoteka tħassret fit-12 ta' Settembru 2013, mija u tmienja u sebgħin (178) jum wara.

14. Ma huwiex kontestat illi l-konvenuta naqset milli twettaq l-obbligazzjoni tagħha li tħassar l-ipoteka minnufih jew, għall-inqas, fi żmien għaxart ijiem wara l-ħlas. Fil-fatt ma sar ebda appell mill-konvenuta minn dik il-parti tas-sentenza li qalet li għandha twieġeb għal dan. Il-kwistjoni hija biss jekk hemmx ċirkostanzi li jagħtu lill-qorti s-setgħa li ttaffi l-penali u, jekk iva, b'kemm.

15. Il-liġi tgħid f'liema ċirkostanzi l-qorti għandha dik is-setgħa. L-art. 1122(1) tal-Kodiċi Ċivili jgħid illi l-qorti ma tistax ittaffi l-penali ħlief f'dawn iż-żewġ każijiet:

    (*a*) jekk id-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u l-kreditur ikun aċċetta espressament il-biċċa li ġiet esegwita;

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

16. Ebda waħda minn dawn iċ-ċirkostanzi ma seħħet, u fil-fatt lanqas l-ewwel qorti ma qalet li seħħet xi waħda minnhom; għalhekk għandu japplika l-art.

1138 li jgħid illi meta hemm ftehim li parti li tonqos milli twettaq obbligazzjoni għandha tħallas somma determinata bħala danni, ma tistax tingħata lill-parti l-oħra somma akbar jew iżgħar. L-art. 992 ukoll igħid illi kuntratti magħmula kif trid il-liġi għandhom saħħa ta' liġi bejn il-partijiet.

17. L-ewwel qorti iżda kienet tal-fehma illi għandha "tikkorreġi" l-liġi "f'ġieh l-ekwità u l-ġustizzja" u biex jiġu evitati "konsegwenzi assurdi", u sabet din is-setgħa fid-disposizzjonijiet tal-art. 993 tal-Kodiċi Ċivili li igħid illi l-kuntratt għandhom jitwettqu bil-bona fidi. Biex tista' tinqeda b'din id-disposizzjoni kellha ssib li l-attur ma mexiex bil-bona fidi, u fil-fatt l-ewwel qorti osservat illi l-attur ma kienx in bona fidi, li jfisser effettivament li dehrilha li kien in mala fidi għax naqas mill-obbligu "li jimminimizza d-danni".

18. L-ewwel qorti qalet hekk:

> »… … … huwa ċar illi s-soċjetà konvenuta dejjem kienet lesta li tikkanċella l-ipoteka in kwistjoni. Il-qorti hija għalhekk aktar disposta li temmen il-verżjoni ta' Reno Zammit illi huwa ppretenda li f'dan il-każ il-kanċellament taż-żewġ ipoteki jsir f'darba meta jitħallas l-ammont kollu dovut liż-żewġ kumpanniji.
>
> »Fil-fehma tal-qorti, iċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ kienu jitolbu li sabiex l-attur verament ikun in bona fede, kellu jiġbed l-attenzjoni tas-soċjetà konvenuta li għandha tiġi kkanċellata l-ewwel ipoteka, u mhux jibqa sieket sakemm jasal iż-żmien li kien dovut pagament ieħor da parti tiegħu u jipproponi li ssir tpaċija.
>
> »Il-qorti tosserva li l-attur jilgħab bil-kliem meta mistoqsi x'kienet ir-raġuni għalfejn ma ġibidx l-attenzjoni ta' rappreżentanti tas-soċjetà konvenuta dwar il-fatt li kellha tiġi kkanċellata l-ipoteka in kwistjoni. Dan qiegħed jingħad għaliex, filwaqt illi meta xehed quddiem il-qorti in kontro-eżami sostna li nesa li kien għad hemm din l-ipoteka reġistrata, huwa jibdel il-verżjoni tiegħu waqt l-istess deposizzjoni billi jgħid illi qatt ma kkomunika mas-soċjetà konvenuta għaliex ma kienx obbligat li jinfurmahom.«

19. Il-fatt li l-konvenuta "dejjem kienet lesta li tikkanċella l-ipoteka" u li kien żball ġenwin tar-rappreżentant tagħha, li ħaseb li kien hemm ipoteka waħda biss u

mhux tnejn, li wassal għad-dewmien ma jirrifletti xejn fuq l-attur. Il-kwistjoni ma hijiex jekk in-nuqqas tad-debitur kienx skużabbli; il-kwistjoni hija jekk il-kreditur kienx in mala fidi.

20. L-argument l-ieħor – "li sabiex l-attur verament ikun in bona fede, kellu jiġbed l-attenzjoni tas-soċjetà konvenuta li għandha tiġi kkanċellata l-ewwel ipoteka, u mhux jibqa sieket" – hija kontradetta mid-deċiżjoni tal-istess qorti li ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta – illi "hija kellha tiġi notifikata sabiex tikkanċella l-ipoteka" – deċiżjoni li minnha ma sar ebda appell.

21. Li tibqa' passiv meta għandek tkun attiv jista' jkun sinjal ta' mala fidi iżda diffficli tgħid illi l-attur kellu jkun attiv u jitkellem flok jibqa' sieket meta ftit qabel tkun għidt li ma kellu ebda obbligu jitkellem u jsejjaħ lill-konvenuta biex tħassar l-ipoteka. Din il-qorti taqbel mal-attur meta jgħid illi ma hemm ebda kontradizzjoni bejn li jgħid li hu wkoll nesa bl-ipoteka, u għalhekk ma fakkarx lis-soċjetà konvenuta biex tħassarha, u li jgħid li ma kienx obbligat li jfakkarha, ħaġa li ikkonfermatha l-ewwel qorti stess. Żgur li l-attur ma jistax ikun mixli b'mala fidi jekk nesa li hemm ipoteka.

22. Il-mala fidi iżda tista' tikkonsisti wkoll filli tinsisti fuq applikazzjoni riġida tal-liġi biex tagħmel talbiet li, fiċ-ċirkostanzi, jkun sproporzjonati u eżorbitanti. Kif osservat din il-qorti fil-każ ta' <u>Malcolm Pace *v.* Karl Azzopardi *et*</u> tal-14 ta' Ottubru 2014, "komportament li jkun għal kollox spoporzjonat" jista' juri mala fidi u, kif kompliet tosserva fil-każ ta' <u>Michael Pace *v.* Richard Micallef</u> tal-15 ta' Diċembru 2004, "l-attur appellat kien qiegħed jaġixxi bil-bona fidi meta

kien qiegħed jesiġi 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 ż-żewġ appalti kienu jiswew komplessivament is-somma ta' ħmistax-il elf lira Maltin (Lm15,000) u meta x-xogħlijiet li rriżulta li l-konvenut ma laħaqx lesta kienu erba' partiti li wieħed jista' jqishom bħala kważi insinifikanti?".

23. Fil-każ tallum l-attur igħid illi ġarrab danni għax, minħabba l-ipoteka, ma setax ibigħ il-proprjetà. Diffiċli taqbel ma' dan l-argument meta l-attur igħid ukoll li nesa li kien hemm l-ipoteka. Madankollu, jekk dan tassew kien il-każ, il-fatt hu illi fuq il-proprjetà kien hemm żewġ ipoteki, dik li dwarha saret il-kawża u dik li tiggarantixxi l-ħlas tad-dejn favur *Ocean Side Limited*. Id-dejn lil *Ocean Side Limited* tħallas fil-11 ta' Novembru 2013, li jfisser li meta tħassret l-ipoteka favur il-konvenuta fit-12 ta' Settembru 2013 xorta l-proprjetà kienet għadha milquta b'ipoteka oħra.

24. Mela jekk tassew illi d-dannu li ġarrab l-attur kien għax ma setax ibigħ il-proprjetà, xorta kien iġarrab dak id-dannu wkoll likieku l-konvenuta ħassret l-ipoteka tagħha bla dewmien. Fi kliem ieħor, ma kienx biss minħabba d-dewmien tal-konvenuta li l-attur ġarrab dan id-dannu, jekk tassew ġarrbu.

25. F'dawn iċ-ċirkostanzi din il-qorti taqbel illi huwa sinjal ta' mala fidi li titlob penali ta' disgħa u tmenin elf euro (€89,000).

26. Madankollu din il-qorti taqbel ukoll mal-attur meta fit-tielet aggravju tiegħu jgħid illi s-somma ta' elfejn euro (€2,000) likwidata mill-ewwel qorti ma hijiex ġustifikata.

27. Jibqa' l-fatt illi l-konvenuta naqset u kienet liberament intrabtet li tħallas penali jekk iseħħ dak in-nuqqas min-naħa tagħha. Il-ftehim bejn il-partijiet ma għandux jitħassarlu l-effett kollu tiegħu billi l-penali miftiehma tiġi sostitwita b'waħda li tkun biss nominali. Ma għandhiex tingħata l-impressjoni li tista' b'impunità ma twettaqx obbligazzjoni soġġetta għal penali għax il-qorti ssib mod biex "tikkorreġi" dak li tgħid u trid il-liġi.

28. Meqjusa dawn il-fatturi kollha, u meqjus ukoll il-fatt illi meta l-partijiet stipulaw penali ta' ħames mitt euro (€500) għal kull jum ta' nuqqas riedu illi l-obbligazzjoni tal-konvenuta tittieħed b'serjetà, il-qorti hija tal-fehma illi penali ta' ħamest elef euro (€5,000) tkun aktar xierqa fiċ-ċirkostanzi.

29. Il-qorti għalhekk tirriforma s-sentenza appellata: tikkonfermaha fejn ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta u laqgħet l-ewwel talba tal-attur u tħassarha fejn illikwidat il-penali fl-ammont ta' elfejn euro (€2,000); minflok, tillikwida l-penali fl-ammont ta' ħamest elef euro (€5,000) u tikkundanna lill-konvenuta tħallas lill-attur id-danni hekk likwidati, flimkien mal-imgħaxijiet minn dakinhar li saret talba għall-ħlas b'att ġudizzjarju.

30. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell, jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

Mark Chetcuti President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr