



PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imhalled Henri Mizzi

Illum 17 ta' Settembru 2024

Nru: 8

Rikors Ġuramentat Nru. 954/2022

Eden Leisure Group Limited

v

All Round Entertainment Industries Limited b'verbal tal-Qorti tat-20/2/23, gie ordnat li l-isem "All Round Entertainment Industries Limited" ghandu jiġi "All Round Entertainment Ind. Ltd."

Sfond

1. FI-2005, Eden Leisure Group Limited (is-*'soċjetà rikorrenti'* jew *'Eden'*) u All Round Entertainment Ind. Limited (is-*'soċjetà konvenuta'* jew *'All Round'*) daħlu fi ftehim li permezz tiegħu Eden ippermettiet, abbażi ta' mera tolleranza, lil All Round twettaq xi installazzjonijiet fi proprjetà magħrufa bhala *'Noir by Sciacca'* u li tiġi sovrapposta u sottoposta għal proprjetà ta' Eden. Fost ohrajn, All Round ġiet awtorizzata tiftaħ xi *louvers* fil-proprjetà tagħha, li jifthu għal fuq ir-rampa ta' parkeġġ ta' Eden. Fil-ftehim Eden żammet il-jedd li tirtira l-kunsens tagħha, f'liem każ All Round kellu jkollha żmien tliet xhur sabiex tneħhi l-installazzjonijiet. Fin-nuqqas, All Round tkun obbligata thallas penali ta' €2,329.37 għal kull ġurnata ta' dewmien.
2. FI-2021, Eden għamlet użu mit-tali fakoltà u talbet lil All Round sabiex tneħhi l-*louvers*. Minkejja li eventwalment għalqithom, All Round m'għalqithomx fi żmien tliet xhur. B'hekk Eden fetthet din il-kawża li fiha qed titlob il-ħlas tal-penali. All Round, min-naħa l-

oħra, qiegħda teċepixxi li l-penali mhumiex dovuti għaliex it-talbiet ġew sorvolati billi Eden ippermettiet lil All Round tissana l-pożizzjoni bl-egħluq tal-*louvers*; u li mingħajr preġudizzju għal dan, li l-penali mitluba għandhom jiġu ridotti minn din il-Qorti kemm għaliex it-talba ta' Eden saret iktar tard milli allegat, u għaliex is-somma mitluba hija eżorbitanti, eċċessiva, u tmur kontra l-prinċipju ta' rieda tajba (*bona fidi*).

3. F'din il-kawża ser naraw jekk l-eċċezzjonijiet ta' All Round għandhomx mis-sewwa, u jekk is-somma mitluba minn Eden hijiex dovuta kollha, parti minnha, jew xejn.

L-azzjoni tas-soċjetà rikorrenti

4. Fit-18 ta' Ottubru 2022, Eden ipprezentat rikors ġuramentat imsejjes fuq dawn il-premessi:-

- i. Illi l-kumpanija attriċi hija proprjetarja tal-kumpless ta' bini li jinsab fil- Bajja ta' San Ġorġ, San Ġiljan, liema kumpless jinkludi fost l-oħrajn il- lukanda InterContinental Malta, l-Eden Century Cinemas, Eden Arena u Eden Car Park.
- ii. Illi b'kuntratt ta' komprovendita tat-u. ta' Novembru, 2004 fl-atti tan- Nutar Dr Rachel Busuttil, il-konvenuta All Round Entertainment Industries Limited akkwistat fond kummerċjali fuq sular wiehed, mingħajr l-arja tiegħu, mingħajr numru jew isem uffiċjali fi Triq Sant Wistin fil-Bajja ta' San Ġorġ, li jinsab sovrappost u sottopost għal proprjeta' tal-attriċi, senjatament partijiet mill-kumpless fuq imsemmi. Il-fond in kwestjoni huwa preżentement operat bħala l-istabbiliment Noir by Sciacca.
- iii. Illi bi ftehim tat-22 ta' Ġunju, 2005 (Dok A anness) tranzuntat fl-atti tan- Nutar Marco Burlo' (att ta' tranzunt anness bħala Dok B) l-attriċi ppermettiet lill-konvenuta illi, fuq bażi ta' mera tolleranza, tiftaħ jew iżżomm miftuħa *louvers* Limitatament fl-inħawi indikati u miftiehma fl- istess skrittura, b'dan illi l-konvenuta ntrabtet illi tagħlaq l-istess *louvers* sa mhux aktar tard minn tlett (3) xhur minn meta l-attriċi tagħmel lill- konvenuta talba bil-miktub f dan is-sens. Il-ftehim kien jgħid biċ-ċar illi fin-nuqqas:

the defaulting company... shall become liable to a penalty of Lm 1,000 [illum ekwivalenti għal € 2,329.27] per day for mere delay and which penalty is being stipulated by way of preliquidated damages not subject to review or abatement by a Court of Law or other tribunal.

- iv. Illi b'ittra tat-19 ta' Jannar, 2021 (Dok Ċ) l-attriċi talbet formalment lill- konvenuta sabiex tagħlaq l-istess *louvers* fi żmien tlett xhur mid-data tal- ittra, ċjoe sa mhux aktar tard minn nhar it-Tnejn, 19 t'April, 2021.
- v. Illi minkejja li l-konvenuta rċeviet l-ittra msemmija, hija naqset illi tagħlaq il-*louvers* in kwestjoni, tant illi fit-23 t'April, 2021 l-attriċi bagħtet lill-konvenuta ittra uffiċjali (Numru 1631/2021, kopja annessa bħala Dok D) li biha hija fakkritha u wissieha illi, fin-nuqqas li tagħlaq l-imsemmija *louvers* il-konvenuta kienet sejra tehel (u, anzi, kienet ġa qed tinkorri) penali rappreżentanti danni pre-likwidati ta' elf lira Maltija (€ 1,000 illum ekwivalenti għal € 2,329.37) kuljum.
- vi. Illi l-ittra uffiċjali msemmija ġiet debitament notifikata lill-konvenuta fit-30 t'April, 2021, iżda għal xi raġuni l-konvenuta baqgħet twebbes rasha u kien biss fl-20 ta' Novembru, 2021 illi fl-aħħar hija għalqet il-*louvers* imsemmija.

- vii. Illi dan ifisser illi l-konvenuta inkorriet penali fl-ammont ta' € 2,329.37 kuljum għal mitejn u sittax-il ġurnata ta' ksur.
- viii. Illi b'ittra uffiċjali ulterjuri tas-7 ta' Jannar, 2022 (Dok E), l-attriċi interpellat lill-konvenuta sabiex tħallas il-penali dovuti lill-attriċi mill-konvenuta, iżda l-konvenuta baqgħet inadempjenti.
- ix. Illi għalhekk qiegħda ssir din il-kawża.

5. Għal dawn ir-raġunijiet hija talbet:-

- i. Tiddikjara li l-kumpanija konvenuta All Round Entertainment Industries Limited kisret il-ftehim tat-22 ta' Ġunju, 2005 meta naqset li tagħlaq il-louvers illi għalihom jirreferi l-ftehim, minkejja illi l-attriċi Eden Leisure Group Limited talbitha tagħmel dan bil-miktub;
- ii. Tiddikjara li l-kumpanija konvenuta hija għalhekk debitorici tal-kumpanija attriċi f'ammonti dovuti bħala penali skont il-ftehim;
- iii. Tillikwida l-ammont dovut mill-konvenuta lill-attriċi penali;
- iv. Tordna lill-kumpanija konvenuta sabiex tħallas lill-kumpanija attriċi il-penali skont kif likwidati fit-tielet talba.

Bl-ispejjeż, inkluż tal-ittri uffiċjali tat-23 t'April, 2021 u tas-7 ta' Jannar, 2022, kif ukoll bl-imghaxijiet bl-oghla rata permissibbli mil-liġi, mid-data tal-ittra uffiċjali tas-7 ta' Jannar, 2022.

Ir-risposta ġuramentata

6. Fir-risposta ġuramentata tagħha tas-17 ta' Frar 2023, All Round eċċepiet:-

- i. Illi t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għaldaqshekk ma jisthoqqlhomx li jintlaqgħu għar-raġunijiet li ġejjin;
- ii. Illi preliminarjament, isem l-Intimata huwa 'All Round Entertainment Ind. Limited' u mhux kif erronjament indikat fl-atti ta' dan ir-rikors maħluf bħala 'All Round Entertainment Industries Limited' — għaldaqstant isimha jehtieg li jiġi korrett;
- iii. Illi fil-mertu, anke wara harsa hafifa lejn ir-rikors maħluf promotur u t-talbiet hemm dedotti, joħroġ li r-Rikorrenti qagħdet lura milli tgħid meta, anke jekk fil-fehema tagħha, l-Intimata naqset kuntrattwalment u skattaw il-penali minnha pretiżi — dwar dan ir-Rikorrenti tgħid li baqgħet sempliċi ittra datata nhar id-19 ta' Jannar, 2021 fejn hemm talbet lill-Intimata taqla u tneħħi l-louvers u timbarra l-bokok tal-aperturi, u warajha intavolat ittra uffiċjali 1631/2021 fir-registru ta' din il-Qorti nhar it-23 ta' April, 2021 fejn hemm talbitha tagħlaq il-louvers, biss li wasla definittiva għand l-Intimata hija magħrufa biss ta' dokument wiehed ossia tal-imsemmija ittra uffiċjali — għaldaqstant l-Intimata teċċepixxi l-inutilita u l-irrelevanza tas-sempliċi ittra tad-19 ta' Jannar, 2021 bħala sejha għat-twertiq;
- iv. Illi anke wara harsa hafifa lejn l-imsemmija ittra uffiċjali 1631/21 fir-registru ta' din il-Qorti nhar it-23 ta' April, 2021, ir-Rikorrenti hemm mittenti wissiet lill-Intimata illi kienet se tiehu proċeduri ulterjuri kontriha jekk din tibqa' ma twettaqx ix-xogħolijiet mitluba fl-istess ittra uffiċjali li tagħlaq il-louvers sew għat-twertiq tax-xogħolijiet kemm għall-hlas tal-penali, u għalhekk stante li r-Rikorrenti stess tgħid fir-rikors maħluf tagħha li l-Intimata wettqet ix-xogħolijiet ta' għeluq il-louvers, l-Intimata teċċepixxi illi t-talbiet rikorrenti huma sorvolati stante li r-Rikorrenti kkonċediet lill-Intimata purgazzjoni tal-allegata mora;

- v. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-ġurisprudenza nostrana tghallem li din il-Qorti għandha d-diskrezzjoni li ttaffi l-penali sew għall-inadempjenza kemm għad-dewmien meta n-nuqqas tal-moruż ikun wieħed relattivament żgħir u meta l-konsegwenzi maħluqa minhabba dak in-nuqqas ikunu pjuttost żgħar b'tali mod li jinholoq sproporzjon mal-*quantum* tal-penali li jekk ingħataw, iġibu magħhom ingustizzja u konsegwenzi assurdi — għaldaqstant teċċepixxi l-Intimata li l-penali ta' elf Lira Maltin (LM1,000.00) daqs elfejn, tliet mija u tletin Ewro (€2,330.00) għal kull jum, meqjusa l-obbligazzjoni prinċipali, hija eċċessiva u jixraq li din il-Qorti ttaffiha, fil-fehma tal-Intimata, sostanzjalment;
- vi. Illi in sostenn tal-Punt 3 u 5 *ut supra*, l-Intimata teċċepixxi illi r-Rikorrenti qagħdet lura wkoll milli tressaq it-talba fir-rikors maħluf promotur minnha intavolat li ressqet fl-ittra ufficċjali 567/22 fir-reġistru ta' idin il-Qorti nhar is-7 ta' Jannar, 2022 fejn hemm sejhet lill-Intimata tersaq għall-ħlas tas-somma astronimika ta' hames mija u tlett elef, mija u erbgha u erbghin Ewro (€503,144.00) bhala penali inkorsi għall-allegat ksar kuntrattwali — l-Intimata twieġeb illi tassew ir-Rikorrenti ma tafx tghid b'konvinzjoni meta fil-fehma tagħha skattaw il-penali, u li r-Rikorrenti tagħraf li l-penali ta' elf Lira Maltin (LM1,000.00) daqs elfejn, tliet mija u tletin Ewro (€2,330.00) għal kull jum hija eċċessiva, u għalhekk ma resqitx din it-talba fir-rikors maħluf tagħha b'ammont li fl-imsemmija ittra ufficċjali r-Rikorrenti tikkwalifikaha bhala *certa, likwida u dovuta*;
- vii. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-Rikorrenti għandha tipprova sal-grad rikjest mil-liġi u mill-insenjamenti tal-Qrati lokali fi hwejjeġ ċivili l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet minnha magħmulin fir-rikors maħluf promotur;
- viii. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-Rikorrenti għandha tipprova sal-grad rikjest mil-liġi u mill-insenjamenti tal-Qrati lokali fi hwejjeġ ċivili d-dannu minnha mgarrab minhabba l-allegat nuqqas kuntrattwali tal-Intimata u l-konsegwenzi tiegħu;
- ix. Għaldaqstant, twieġeb l-Intimata għar-rikors maħluf promotur, illi fid-dawl tal-fatti u dritt kif hawn edotti, it-talbiet hemm mir-Rikorrenti kif dedotti ma jissusistux u b'hekk din il-Qorti għandha tghaddi sabiex tiċhadhom in toto;

Fatti mhux ikkontestati

7. Is-soċjetà rikorrenti hija l-propjetarja tal-kumpless ta' bini fil-Bajja ta' San Ġorġ, San Ġiljan – liem kumpless jinkludi, fost oħrajn, il-lukanda InterContinental Malta, l-Eden Century Cinemas, l-Eden Arena, u l-Eden Car Park.¹ Is-soċjetà konvenuta hija l-propjetarja tal-fond kummerċjali, konsistenti f'sular wieħed, mingħajr numru jew isem ufficċjali, mingħajr l-arja tiegħu, fi Triq Sant Wistin, fil-Bajja ta' San Ġorġ, San Ġiljan. F'dan il-fond kummerċjali, li jinsab sovrappost u sottopost għall-propjetà tas-soċjetà rikorrenti,² jopera l-istabbiliment bl-isem 'Noir by Sciacca'.

¹ Dan l-akkwist sar mis-soċjetà Demayer Limited (C-7232), li giet amalgata f'Eden Hotels Limited, illum magħrufa bhala Eden Leisure Group Limited. Dan permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rose tad-19 ta' Awwissu 1993. (Ara d-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Simon De Cesare, CEO ta' Eden, f'paġna 51).

² Dan ġie akkwistat mis-soċjetà konvenuta permezz tal-kuntratt ta' kompra-vendita fl-atti tan-Nutar Dr Rachel Busuttil tat-12 ta' Novembru 2004. (Ara r-rikors ġuramentat f'paġna 1).

8. Fit-22 ta' Ġunju 2005, Eden, All Round, kif ukoll is-soċjetà F.O.D. Limited (C-30371) (mhux parti mill-kawża) daħlu fi ftehim ta' tolleranza,³ li sussegwentement ġie tranżunt u konservat fl-atti tan-Nutar Dottor Christine Abela.⁴ F'dan il-ftehim is-soċjetà rikorrenti ppermettiet lis-soċjetà konvenuta, abbażi ta' mera tolleranza, sabiex, fost affarijiet oħra, tiftaħ:-

louvers in the Commercial Area at Level 4, however limitedly to the spot indicated by the same ELG [i.e. Eden] and which spot is marked on the attached plan Document Letter "B", in such a way that the said louvers would abut onto the ramp leading to the Garage Space Complex property of ELG [i.e. Eden].

9. F'dan il-ftehim ġie dispost li All Round u F.O.D. Limited:-

further agree to remove the above-described installations within a period of three (3) months from when ELG [i.e. Eden] requires them to be removed by means of a request in writing. Should AREI [i.e. All Round] and FOD, or either of them fail to remove the said installations, the defaulting company and Hugo Chetcuti personally and Carlo Schembri personally shall become liable to a penalty of Lm 1,000 per day for mere delay, and which penalty is being stipulated by way of preliquidated damages not subject to review or abatement by a Court of Law or other tribunal.

A request in writing for the removal of the agreed installations may be served personally or by registered mail, at ELG [i.e. Eden]'s discretion.

10. Jidher li għal haħta ta' 2020, qamu diversi kwistjonijiet bejn il-partijiet rigward il-proprjetajiet rispettivi tagħhom. Konsegwentement, il-partijiet iffissaw diversi laqgħat bejniethom sabiex jittransingu dawn il-vertenzi, bil-għan li tinstab xi reżoluzzjoni amikevoli.⁵ Fil-kors ta' dawn id-diskussjonijiet (m'huwiex eżattament ċert meta), is-soċjetà rikorrenti informat lis-soċjetà konvenuta li hija xtaqet li jingħalqu l-*louvers* li s-soċjetà konvenuta ġiet permessa tiftaħ fuq ir-rampa tal-garaxx tal-proprjetà t'Eden.⁶

11. Id-diskussjonijiet bejn il-partijiet ma wasslux għal ftehim rigward il-*louvers*. Għalhekk fid-19 ta' Jannar 2021, permezz tal-konsulent legali tagħha, cioè Dottor Andrea Geri De Petri Testaferrata, Eden interpellat lil All Round sabiex tagħlaq il-*louvers*. Dan għamlitu b' ittra legali, fejn għamlet riferenza għall-ftehim ta' tolleranza bejn il-partijiet, u sussegwentement informat lil Eden:-

Please be advised that my client no longer grants his consent for you to retain the said louvers.

³ Ara l-ftehim ta' tolleranza tat-22 ta' Ġunju 2005, f'pàgna 6-14.

⁴ Ara l-att ta' tranżunt, f'pàgna 14.

⁵ Ara d-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Simon De Cesare, CEO ta' Eden, f'pàgna 52.

⁶ Ibid.

On this basis kindly, within the time frame indicated in the agreement, proceed to remove the said louvers and reblock the apertures in bring to bring it back to its original condition.⁷

12. Fl-istess ġurnata jiġifieri fid-19 ta' Jannar 2021, il-konsulent legali ta' Eden bagħat email lill-avukat ta' All Round bis-sugġett 'Louvers Eden Car Park', f'liem email ġie mehmuż dokument (preżummibilment kopja tal-ittra legali). F'din il-korrispondenza elettronika, il-konsulent legali ta' Eden informa lill-avukat ta' All Round:-

As advised by phone after our meeting, client asked me to send this letter as the contract envisages a three month time limit and in view of current works at Tapaz, it is important that your client is aware.⁸

13. Sussegwentement fit-23 ta' April 2021, is-soċjetà rikorrenti reġgħet sejhiet lis-soċjetà konvenuta biex tagħlaq il-*louvers*, din id-darba permezz tal-ittra uffiċjali b'numru 1631/2021, li ġiet innotifikata lil All Round fit-30 ta' April 2021.⁹ F'din l-ittra uffiċjali, saret riferenza għall-ittra legali tad-19 ta' Jannar 2021, kif ukoll għall-ftehim tat-22 ta' Ġunju 2005, li jsemmi li x-xogħolijiet mitluba minn Eden għandhom jitwettqu minn All Round fi żmien tliet (3) xhur mit-talba bil-miktub ta' Eden.

14. Fl-ittra uffiċjali msemmija, Eden osservat li dan it-terminu ta' tliet (3) xhur beda japplika mad-19 ta' Jannar 2021, cioè meta Eden bagħtet l-imsemmija ittra legali lil All Round b'talba sabiex din tal-aħħar tagħlaq il-*louvers*. Hija osservat ukoll li minkejja dan it-terminu kien effettivament skada fid-19 ta' April 2021, All Round kienet għadha ma wettqitx ix-xogħolijiet rikjesti, u għalhekk hija kienet qiegħda tinkorri l-penali ta' kull jum prevista fil-ftehim. Fid-dawl ta' dan, hija interpellat lil All Round:-

sabiex **immedjatement** tagħmel ix-xogħolijiet neċessarji sabiex tagħlaq l-istess *louvers*. B'rabta ma' dan, il-mittenti tfakkrek illi ai termini tal-ftehim, fin-nuqqas illi inti tagħmel dan, inti għandek tehel (u ġja qed tinkorri) penali rappreżentanti danni pre-likwidati ta' elf lira Maltija (Im 1,000, illum ekwivalenti għal €2,329.37) kuljum.

Għalhekk il-mittenti tiriserva l-jedd tagħha illi, jekk inti tibqa' ma twettaqx ix-xogħolijiet mitluba biex tagħlaq il-*louvers*, hija tieħu proċeduri ulterjuri kontra tagħkom mingħajr avviz ieħor mhux biss għall-enfurzar tal-ftehim iżda wkoll għall-ħlas tal-penali fuq imsemmija.

⁷ Ara l-ittra legali datata d-19 ta' Jannar 2021, f'paġna 15.

⁸ Ara d-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Dottor Andrea Gera de Petri Testaferrata, konsulent legali ta' Eden, u l-korrispondenza elettronika annessa magħha, f'paġni 46-48.

⁹ Ara l-ittra uffiċjali b'numru 1631/2021, ippreżentata fit-23 ta' April 2021, f'paġni 16-28.

15. Is-soċjetà konvenuta għalqet il-*louvre*s f'Novembru 2021. Madanakollu l-istorja ma spiċċatx hemm. Fis-7 ta' Jannar 2022, Eden interpellat lil All Round, permezz ta' ittra uffiċjali, biex tħallas is-somma ta' ħames mija u tlett elef mija u erbgħa u erbgħin ewro (€503,144) rappreżentanti l-penali ta' kuljum li Eden tgħid li kienu dovuti minn All Round għall-mitejn u sittax (216)-il jum li hija damet biex tonora l-obbligu tagħha.¹⁰ Wara li All Round naqset milli tħallas din is-somma, Eden fetthet din il-kawża.

Fatt ikkontestati jew konfliġġenti

L-ittra legali tad-19 ta' Jannar 2021

16. Fir-risposta ġuramentata tas-soċjetà konvenuta, All Round tiċhad li qatt irċeviet l-ittra legali tad-19 ta' Jannar 2021. Hija teċepixxi li 'il-wasla definitiva għand l-intimata hija magħmula biss ta' dokument wieħed ossià tal-imsemmija ittra uffiċjali.'¹¹ B'risposta għal dan xehed b'ġurament il-konsulent legali ta' Eden, li kkonferma li baġhat din l-ittra legali lil All Round fid-19 ta' Jannar 2021. Mad-dikjarazzjoni ġuramentata tiegħu, giet mehmuża kopja tal-korrispondenza elettronika hawn fuq imsemmija, bejnu u l-avukat ta' All Round, li diġà giet imsemmija, rigward il-*louvre*s fl-Eden Car Park.¹²
17. Il-Qorti m'għandhiex għalfejn tiegħu pożizzjoni, fuq bilanċ ta' probabilitajiet, dwar jekk l-ittra waslitx jew le u, jekk iva, dwar meta waslet. Dan għaliex jibqa' l-fatt li s-soċjetà rikorrenti kienet tenuta tibgħat it-talba bil-miktub permezz ta' wieħed minn dawn iż-żewġ mezz:- i.e. 'served personally or by registered mail, at ELG's discretion,' u dan skont il-ftehim tat-22 ta' Ġunju 2005. Fid-dikjarazzjoni ġuramentata tal-konsulent legali ta' Eden, huwa jikkonferma li baġhat l-ittra iżda ma jgħidx jekk din gietx innotifikata b'mod personali jew b'posta irregistrata. B'hekk ma giex sodisfament approvat minn Eden li l-ittra legali giet mibgħuta lis-soċjetà konvenuta skont il-ftehim. Mill-provi esibiti jidher biss li dan l-obbligu gie sodisfatt biss man-notifika tal-ittra uffiċjali b'numru 1631/2021.

¹⁰ Ara l-ittra uffiċjali b'numru 527/22 ippreżentata fis-7 ta' Jannar 2022, f'paġna 29.

¹¹ Ara r-risposta ġuramentata f'paġna 36.

¹² Ara d-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Dottor Andrea Gera de Petri Testaferrata, konsulent legali ta' Eden, u l-korrispondenza elettronika annessa magħha, f'paġni 46-48.

18. Għalhekk il-Qorti sejra tqis li l-obbligu ta' Eden biex tgħarraf lil All Round bit-talba tagħha kif indikat fil-ftehim, gie sodisfatt biss man-notifika tal-ittra ufficjali b'numru 1631/2021, cioè fit-30 ta' April 2021, u mhux mal-ittra legali tad-19 ta' Jannar 2021.

Id-data meta ngħalqu l-louvers

19. Joħroġ ukoll nuqqas ta' qbil rigward id-data meta ingħalqu l-louvers mis-soċjetà konvenuta; biss dan in-nuqqas ta' qbil joħroġ mix-xhieda tas-soċjetà rikorrenti. Infatti l-konsulent legali ta' Eden iddikjara li dawn ingħalqu fit-22 ta' Novembru 2021, u li dakinhar huwa kien irċieva telefonata mill-avukat ta' All Round biex jinformah dwar dan. Wara li saqsa lil Simon De Cesare biex jikkonferma li dawn tassew ingħalqu, huwa baġat email lill-avukat ta' All Round bħala konferma tal-istess fatt.¹³
20. Min-naħa l-oħra, Simon De Cesare iddikjara li l-louvers ingħalqu fl-20 ta' Novembru 2021 – u dan seta' jikkonfermah personalment peress li l-uffiċju tiegħu huwa sitwat fil-kumpless ta' bini in kwistjoni.¹⁴ Dwar dan, All Round ma tgħid kważi xejn. Meta gie mistoqsi in kontro-eżami, id-direttur ta' All Round, Luke Chetcuti, wieġeb li ma kienx jaf id-data eżatta meta ngħalqu, però jidhirli li kien xi żmien wara s-sajf.¹⁵
21. Fid-dawl ta' din ix-xhieda konfligġenti, il-Qorti sejra tqis li l-louvers ingħalqu fid-data l-aktar favorevoli għad-debitur (is-soċjetà konvenuta) cioè l-20 ta' Novembru 2022. Din hija nfatti l-istess data li giet indikata fir-rikors ġuramentat tas-soċjetà rikorrenti.

Ir-raġunijiet ta' Eden għall-irtirar tal-awtorizzazzjoni tagħha

22. Il-partijiet ma jaqblux dwar ir-raġunijiet li wasslu lil Eden biex tirtira l-awtorizzazzjoni li tat b'mera tolleranza għall-ftuħ tal-louvers. Is-soċjetà konvenuta tgħid li l-kwistjoni tal-louvers qamet biss għaliex is-soċjetà rikorrenti sabet oġġezzjoni b'xi nuqqasijiet oħra.¹⁶

¹³ Ara l-korrispondenza elettronika rispettiva datata t-22 ta' Novembru 2021, f'paġna 50.

¹⁴ Ara d-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Simon De Cesare, CEO ta' Eden, f'paġna 51.

¹⁵ Ara l-kontro-eżami ta' Luke Chetcuti, direttur ta' All Round, f'paġna 101.

¹⁶ Ara d-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Luke Chetcuti, direttur tas-soċjetà All Round, f'paġna 76.

Hija ssostni li l-kwistjoni kienet l-inqas waħda li giet diskussa bejn il-partijiet fil-laqgħat organizzati bejniethom, u dan għaliex kienet il-kwistjoni l-anqas serja għall-partijiet. Fil-fehma tagħha, il-kwistjoni ma kienet ser tħalli l-ebda impatt negattiv fuq il-partijiet.¹⁷

23. Is-soċjetà rikorrenti ma tiċhadx li l-kwistjoni giet inqas diskussa minn oħrajn. Però hija tispijega li dan ma kienx għaliex kienet inqas importanti minn kwistjonijiet oħra, iżda għaliex fil-bidu kien jidher li kien hemm qbil da parti s-soċjetà konvenuta sabiex tagħlaq il-*louvers*.¹⁸
24. Din il-kwistjoni m'hix daqstant ta' rilevanza għall-ġudizzju tal-Qorti, u dan għaliex il-ftehim tat-22 ta' Ġunju 2005, ma jirrikjedix li t-talba ta' Eden għat-tneħħija ta' installazzjonijiet tkun imsejsa fuq xi raġuni jew motiv partikolari. Irrispettivament mir-raġunijiet li seta' kellha Eden biex taġixxi kif għamlet, hija kienet intitolata teżerċita d-drittijiet tagħha skont il-ftehim. Għalhekk din il-Qorti m'hijiex ser tevalwa dan il-punt f'aktar dettall.

Analazi Legali

Jekk it-talbiet ta' Eden humiex imsejsa fuq il-ftehim tat-22 ta' Ġunju 2005

25. Is-soċjetà konvenuta targumenta li d-dewmien fl-egħluq tal-*louvers*, ma ġabx bħala konsegwenza ir-responsabbiltà għall-penali prevista fil-ftehim tat-22 ta' Ġunju 2005. Dan għaliex, skont ma tgħid, il-penali japplikaw għall-installazzjonijiet u mhux għal-*louvers*, u li dawn ma tqiegħdux b'titolu ta' tolleranza iżda b'titolu ta' użu.¹⁹
26. Apparti dan, hija ssostni li t-talba tas-soċjetà rikorrenti hekk kif espressa fl-ittra legali tad-19 ta' Jannar 2021, cioè t-talba għas-soċjetà konvenuta 'to remove the said louvers and re-block the apertures in brick to bring it back to its original condition' ma setgħetx issir. Dan

¹⁷ Ibid. Ara wkoll d-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Dottor Antonio Depasquale, l-avukat tas-soċjetà konvenuta, f'pagna 78.

¹⁸ Ara l-kontro-eżami ta' Dottor Andrea Gera de Petri Testaferrata, konsulent legali ta' Eden, f'pagna 99.

¹⁹ Ara n-nota ta' osservazzjonijiet ta' All Round, f'pagni 116-117.

għaliex il-ftehim tat-22 ta' Ġunju 2005 ma pprovdix it-tali jedd iżda pprova biss id-dritt lil Eden sabiex titlob lil All Round tneħhi l-installazzjonijiet.²⁰

27. Il-Qorti ma tqisx li dawn l-argumenti għandhom mis-sewwa. Fil-ftehim tat-22 ta' Ġunju 2005, id-drittijiet kollha ngħataw b'mera tolleranza, inkluż dak dwar il-louvers: '...the exercise of above-described rights [l-ewwel wieħed hu dwar il-*louvres*] being permitted by ELG, are rights which are founded on mere tolerance, with no title whatsoever ...' Lanqas ma hu minnu li l-*louvres* kienu qiegħdin jiġu esklużi mill-ambitu tal-penali. Il-ftehim hu ċar li l-penali kienet tapplika għall-installazzjonijiet kollha, inklużi l-*louvres*, f'każ li t-talba biex jitneħhew ma tiġix onorata fiż-żmien mogħti skont il-ftehim.²¹
28. Li kieku dan ma kienx biżżejjed, hemm ukoll il-fatt li meta All Round neħhiet il-*louvres*, hija impliċitament ammettiet li t-tali obbligu kien jeżisti hekk kif miftiehem mis-soċjetà rikorrenti. L-istess jista' jingħad fir-rigward tat-talba tas-soċjetà rikorrenti biex tneħhi l-*louvres* u timbarra l-apertura bil-brick sabiex il-proprjetà tingieb fil-kondizzjoni oriġinali tagħha; għaladarba laqgħet it-talba tas-soċjetà rikorrenti, hija effettivament irrinunzjat li tressaq it-tali eċċezzjoni.²²

L-allegata rinunzja għall-penali u pożizzjonijiet diverġenti

29. Is-soċjetà konvenuta ssostni li bl-ittra b'numru 1631/2021, Eden effettivament irrinunzjat għall-penali. Dan għaliex skont l-interpretazzjoni ta' All Round, fl-ittra qiegħed jingħad li jekk All Round tilqa' s-sejha ta' Eden u tagħlaq il-*louvres*, Eden ma kinitx ser tieħu proċeduri ġudizzjarji kontra All Round għall-penali.²³ Is-soċjetà rikorrenti, li ma taqbilx mat-tali interpretazzjoni, tgħid li hija dejjem informat lil All Round bil-ħsieb tagħha li tinforza l-penali għad-dewmien.

²⁰ Ara n-nota ta' osservazzjonijiet ta' All Round, f'paġni 117-118.

²¹ Ara l-ftehim ta' tolleranza tat-22 ta' Ġunju 2005, f'paġni 6-14.

²² Fi kwalunkwe każ, għandu jiġi nnotat l-ittra legali tad-19 ta' Jannar 2021, fejn issir din it-talba, m'hijiex qiegħda tittiehed in konsiderazzjoni għall-fini tal-komputazzjoni tal-penali u dan għar-raġunijiet li diġà ġew spjegati. (ara paragrafu 19).

²³ Ara n-nota ta' osservazzjonijiet ta' All Round, f'paġni 119-120.

30. Għalkemm l-ittra tista' titqies xi ftit ambigwa, il-Qorti xxaqleb aktar lejn il-verżjoni tas-soċjetà rikorrenti, għaliex l-ambigwià hi waħda sottili u s-sens generali tal-ittra hu pjuttost il-kuntrarju ta' dak li tgħid All Round. Izda iktar importanti minn dan hu li, skont ġurisprudenza kostanti, ir-rinunzja trid tkun ċara, espliċita u univoka.²⁴ Isegwi li anki kieku l-Qorti kellha ttendi iktar lejn l-interpretazzjoni ta' All Round, dan xorta ma kienx ikun biżżejjed għaliex ma tirriżulta ebda rinunzja, skont kif trid il-ġurisprudenza.²⁵
31. Is-soċjetà konvenuta tgħid ukoll li l-pożizzjoni legali li ħadet is-soċjetà rikorrenti tul il-kors tad-diskussjonijiet kienet waħda konfliġġenti u tat l-impressjoni li kien ser jintlaħaq ftehim amikevoli bejniethom fuq il-kwistjoni.²⁶ In sostenn ta' dan, xehed id-direttur ta' All Round, Luke Chetcuti, li qal li f'waħda mil-laqgħat ta' bejn il-partijiet, huwa saqsa lil Simon De Cesare għalfejn il-*louvers* kienu saru problema f'daqqa waħda.²⁷ Huwa jgħid li Simon De Cesare kien informah li ma kienx il-ħsieb tagħhom li jinforzaw il-penali.²⁸ Fil-kontro-eżami tiegħu huwa jżid li dan sar biss verbalment, u li ma kien hemm l-ebda forma ta' maħfra bil-miktub rigward il-penali.²⁹
32. Anki jekk dak li jgħid is-sur Chetcuti hu minnu (u hawn il-Qorti mhix qiegħda tieġu pożizzjoni dwar dak li qal, imma qiegħda sempliċement tassumi l-verità ta' dak li qal għall-finijiet tal-argument), jibqa' li d-diskors kien, fil-kuntest, ambigwu. Jista' jkun, per eżempju, li s-sur De Cesare kien qed jgħid li, jekk jintlaħaq ftehim fuq kollox, allura l-penali tintesa'. Fi kliem ieħor id-diskors seta' indika rinunzja futura u kondizzjonali. Anki jekk ma kienx hekk, dak li suppost qal is-sur De Cesare kien dwar il-ħsieb ta' Eden. F'kull każ dak li suppost intqal ma jistax jitqies bħala rinunzja kemm jekk jittiehed waħdu, u iktar u iktar jekk jitqies fid-dawl tal-pożizzjoni uffiċjali ta' Eden kif imfissra fil-korrispondenza li saret referenza għaliha iktar 'l fuq. Dan hu biżżejjed biex dan l-argument jitwarrab. Il-Qorti, però, ma tistax ma tosservax li l-diskussjonijiet bil-għan li jintlaħaq ftehim

²⁴ Ara 115/1984/2, *Joseph Grech et v Dolores Ellis et noe*, Qorti ta' l-Appell, deċ. 29 ta' Ottubru 2004.

²⁵ Ara l-ittra uffiċjali b'numru 527/22, ippreżentata fis-7 ta' Jannar 2022, f'paġna 29; l-korrispondenza elettronika bejn il-partijiet f'paġna 93; u l-ittra legali datata d-19 ta' Jannar 2021, f'paġna 14.

²⁶ Ara n-nota ta' osservazzjonijiet ta' All Round, f'paġni 120-125.

²⁷ Ara d-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Luke Chetcuti, direttur ta' All Round, f'paġna 77.

²⁸ Meta, fil-kontro-eżami tiegħu, huwa gie mistoqsi meta Simon De Cesare kien qallu hekk, Luke Chetcuti ma setax iwieġeb.

²⁹ Ara l-kontro-eżami ta' Luke Chetcuti, direttur ta' All Round, f'paġna 101.

amikevoli bejniethom kienu fuq bażi ta' 'mingħajr preġudizzju.'³⁰ Kif inhu magħruf, meta d-diskussjonijiet jsiru 'mingħajr preġudizzju' ma jistgħux jintużaw bħala prova fil-qorti.³¹

33. Għal dawn ir-raġunijiet, l-eċċezzjonijiet ta' All Round f'dan ir-rigward m'għandhomx mis-sewwa, u qiegħdin jiġu miċhuda.

Mitigazzjoni tal-penali u l-allegata nuqqas ta' bona fidi

34. Fir-risposta ġuramentata u n-nota ta' osservazzjonijiet tagħha, All Round tgħid li l-qorti għandha d-diskrezzjoni li ttaffi l-penali kemm għad-dewmien kif ukoll għan-nuqqas meta jkun hemm sproporzjon bejn il-kwantum tal-penali u l-konsegwenzi tan-nuqqas. Hija teċepixxi li l-penali ta' €503,133 hija eċċessiva, assurda u eżorbitanti speċjalment meta wiehed iqis li s-soċjetà rikorrenti ma sofrietx danni materjali. Għal din ir-raġuni hija titlob lil din il-Qorti sabiex, mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra tagħha, ttaffi l-penali msemmija.³²
35. Eden tiċhad li ma sofriet l-ebda ħsara bin-nuqqas ta' All Round, u ssemmi li bil-*louvers* miftuħin kien hemm element ta' riskju għas-sigurtà tal-bini u tal-pubbliku. F'dan ir-rigward hija tispjega li l-*louvers* kienu qed jgħattu ċilindri tal-gass u għalhekk dawn ġabu magħhom riskju għas-sigurtà tal-bini u tal-pubbliku peress li dawn setgħu jagħtu n-nar.³³ Barra minn dan, il-*louvers* kienu qed jikkawżawliha fastidju għaliex ta' spiss kellha tfakkar lis-soċjetà konvenuta biex tagħlaqhom wara li din tal-aħħar tkun ħalliethom miftuħin.³⁴
36. Fi kwalunkwe każ, hija tgħid li ma kellha l-ebda obbligu li tipprova l-ħsara li ġarrbet u dan għaliex l-iskop tal-klawsola penali huwa propju sabiex il-kreditur ma jkunx meħtieġ jipprova d-danni jew il-kwantum tagħhom.³⁵ Hija tagħmel riferenza wkoll għall-prinċipju *pacta sunt servanda* li jirrikjedi li kull ftehim jiġi onorat, u li l-esekuzzjoni tal-kuntratt

³⁰ Ara l-korrispondenzi elettronici bejn il-partijiet, annessi mad-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Dottor Antonio Depasquale f'paġni 80-93.

³¹ *Joseph Grech et vs John u Filippa konjuġi Amato et*, Prim Awla tal-Qorti Ċivili, deċiżja 31 ta' Jannar 2001.

³² Ara r-risposta ġuramentata f'paġna 37, u n-nota ta' osservazzjonijiet ta' All Round, f'paġna 123.

³³ Ara l-kontro-eżami ta' Simon De Cesare, CEO ta' Eden, f'paġna 96.

³⁴ *Ibid.*

³⁵ Ara n-nota ta' sottomissjonijiet ta' Eden, f'paġni 108-113.

għandha ssejnh in armonija ma' dak li kellhom f'moħħhom il-partijiet fil-konklużjoni tal-operazzjoni ekonomika bejniethom, kif ukoll għall-artikolu 1122 tal-Kap. 16, li fil-fehma tagħha, jipprekludi l-Qorti milli tirrevedi l-penali.

37. F'dan il-kuntest, All Round, b'riferenza għal diversi sentenzi, tgħid li għalkemm il-kuntratti għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom, l-artikolu 993 jesigi li l-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-*bona fidi*, mhux biss għal dak li jingħad fihom iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li għib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi.³⁶ Skont is-sentenzi ċċitati minn All Round, fil-kunċett tal-*bona fidi* jidhol ukoll ċertu element ta' ekwità kif ukoll ta' sens prattiku u morali li jiġi vjolat mhux biss meta konfrontat b'agħir speċifiku doluż biex jagħmel il-ħsara, iżda wkoll b'dak il-komportament li jkun għal kollox sporozjonat u li ma jkunx aċċettabbli skond in-normi stabbiliti tas-soċjetà u tal-logika ġuridika.³⁷
38. F'diċitura kemxejn insolita – li fiha l-liġi tgħid dak li ma tistax tagħmel qorti - l-artikolu 1122 tal-Kap. 16 jiddisponi li l-qorti ma tistax tnaqqas jew ittaffi l-penali ħlief fil-każijiet previsti fih. ftehim. Il-qorti għandha s-setgħa tnaqqas jew ittaffi l-penali f'żewġ każijiet biss: (i) meta d-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni u l-kreditur ikun aċċetta espressament il-biċċa li għet esegwita, u (ii) jekk id-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u dik il-parti mill-esekuzzjoni, tkun fiċ-ċirkostanzi, biċ-ċar swiet lill-kreditur. Fit-tieni ċirkostanza, l-artikolu jiddisponi li l-qorti m'hijiex permessa li tnaqqas il-penali jekk, meta ntrabat għall-penali, id-debitur ikun irrinunzja espressament għal kull tnaqqis jew jekk il-penali tkun għet miftiehma għad-dewmien biss.
39. F'dan il-każ, il-*louvre*s ingħalqu biss fl-20 ta' Novembru 2021 u hu ċar, u fil-prattika ammess, li qabel din id-data, All Round ma kienitx esegwit l-obbligu tagħha, lanqas *in parte*. Dan ifisser li, fir-rigward taż-żmien li għadda sal-20 ta' Novembru 2021, is-

³⁶ *Gloria mart Jonathan Beacom et v L-Arkitett u Nginier Civili Anthony Spiteri Staines*, Qorti tal-Appell, deċiża 5 ta' Ottubru 1998; *Joseph Francis Depares nomine vs John o'Dea nomine*, Qorti tal-Appell, deċiża 25 ta' Ġunju 1996; 963/07, *Mark Schembri & Associated Ltd vs Tarkett Holding GmbH et*, Qorti tal-Appell, deċiża 27 Settembru 2019, p. 28; 52/2020, *Fithome Creative Interiors Ltd vs Ellul et*, Qorti tal-Appell, deċiża 29 Settembru 2021.

³⁷ 726/1990/1, *Pace vs Micallef noe et*, Qorti tal-Appell deċiża 15 ta' Diċembru 2004, p. 19.

sitwazzjoni ma taqax taht waħda miż-żewġ ċirkostanzi permissibbli għall-qorti sabiex ittaffi l-penali.

40. Lanqas li kieku All Round setgħet turi li l-obbligazzjoni kienet giet esegwita kollha jew *in parte*, il-Qorti hija prekluzi milli tnaqqas il-penali skont l-artikolu 1122 tal-Kap. 16. Dan għaliex fil-ftehim tat-22 ta' Ġunju 2005, gie miftiehem li l-penali hija 'for mere delay'. Barra minn dan, is-soċjetà konvenuta irrinunzjat għat-tali possibilità għaliex fil-ftehim hija qablet li l-penali kienu 'by way of preliquidated damages not subject to review or abatement by a Court of Law or other tribunal.' Ukoll, l-argument ta' All Round mibni fuq l-artikolu 993 tal-Kap. 16 jippresupponi li l-qorti ma tistax tnaqqas jew ittaffi l-penali skont l-artikolu 1122 tal-Kap. 16.
41. Fid-dawl ta' dan il-Qorti ma tistax tqis li għandha d-diskrezzjoni li tirrevedi l-penali skont l-artikolu 1122 tal-Kap. 16.³⁸
42. Skont All Round, il-qorti xorta għandha l-obbligu, minkejja l-artikolu 1122 tal-Kap. 16, li tassigura li l-kuntratti jiġu esegwiti b'rieda tajba, u għalhekk, anke jekk b'dak l-artikolu l-qorti m'għandiex id-diskrezzjoni li tnaqqas il-penali, hija xorta jibqalha' d-diskrezzjoni li ttaffiha meta n-nuqqas tad-debitur tal-obbligazzjoni jkun wieħed relattivament żgħir, jew meta l-konsegwenzi maħluqa minhabba dak in-nuqqas ikunu pjuttost żgħar b'tali mod li jinholoq sproporzjon mal-quantum tal-penali.³⁹
43. Anke jekk dan huwa minnu, il-Qorti ma tarax li għandha teżercita t-tali diskrezzjoni f'dan il-każ, u tissostitwixxi d-diskrezzjoni soġġettiva tagħha biex, in effett, tbiddel ir-rieda tal-partijiet li diġà stabbilew bejniethom il-kwantum tad-danni li s-soċjetà rikorrenti tkun sofriet minhabba n-nuqqas jew id-dewmien tas-soċjetà konvenuta; jew, fi kliem ieħor, tbiddel il-kuntratt.⁴⁰ Dana qiegħed jingħad għar-raġunijiet li ġejjin.

³⁸ Ara l-ftehim ta' tolleranza tat-22 ta' Ġunju 2005, f'pagna 6-14.

³⁹ *Michael Pace v. Richard Micallef nomine et*, Qorti tal-Appell, deċiża 15 ta' Diċembru, 2004 u *Mark Calleja Urry et v. Joseph Portelli et*, Qorti tal-Appell, deċiża 25 ta' Frar, 2011.

⁴⁰ *Michael Pace v. Richard Micallef nomine et*, Qorti tal-Appell, deċiża 15 ta' Diċembru, 2004.

44. Fl-ewwel lok ma hemm xejn x'jindika li l-penali ma gietx liberament miftiehma bejn il-partijiet, u xejn x'jindika li kien hemm xi sproporzjon qawwi bejn il-pożizzjonijiet relattivi tagħhom, b'mod li waħda ma kellhiex għażla, jew kellha għażla limitat.
45. Fit-tieni lok, il-Qorti ma tarax li l-penali kienet waħda sproporzjonata. Il-penali ma tridx titqies - ħlief forsi f'ċirkostanzi attribwibbli għall-kreditur - skont kif tkun akkumulat, imma skont kif miftehna relattiva għaż-żmien, u għal kif kienet tithaddem. Penali ta' madwar €2,300 għal kull ġurnata ta' dewmien mhix barra minn lokha f'kuntest ta' negozji. U f'dan il-każ, il-penali ma kienitx tiskatta immedjatament, imma All Round ingħatat terminu ta' tlett xhur biex jneħhu dak li thallew jagħmlu.
46. Il-penali in kwistjoni, kif iffissata għal kull ġurnata, għandha tiġi evalwata fil-kuntest tal-iskop tal-kuntratt u tal-penali kif ukoll il-konsegwenzi li setgħet iggarrab is-soċjetà rikorrenti bin-nuqqas tas-soċjetà konvenuta. Ta' min iżomm f'moħħu li l-ftehim tat-22 ta' Ġunju 2005 sar primarjament, jekk mhux esklussivament, fl-interessi tas-soċjetà konvenuta, li kienet qiegħda tingħata l-permess tidhol fuq id-drittijiet propjetarji ta' Eden għall-gwadann tagħha, u mingħajr l-obbligu ta' xi ħlas. Għas-soċjetà rikorrenti, il-penali kienet strument neċessarju sabiex tissalvagwardja l-interessi tagħha u tassigura li f'każ li fil-futur hija tixtieq tirtira l-awtorizzazzjoni tagħha, All Round kienet ser tneħhi l-installazzjonijiet li ngħatat permess teżegwixxi.. In parentesi, jitfakkar f'dan il-kuntest li skont id-direttur ta' All Round, kien biss wara li sar jaf bil-penali, li huwa nkariga lil xi ħadd biex ineħhi l-*louvers*. Dan jissuggerixxi li mingħajr il-penali, is-soċjetà konvenuta ma kinitx ser tonora l-obbligu tagħha.⁴¹
47. Fl-aħħar - iżda mhux l-anqas - għandu jitqies ukoll li m'hemm l-ebda indikazzjoni li d-dewmien ta' All Round seħh għal xi raġuni għajr is-sempliċi negligenza, jew aġar, tas-soċjetà konvenuta.⁴² Il-fatt li l-penali, raġonevoli għal kull jum ta' dewmien wara t-tlett xhur mogħtija biex il-kuntratt jiġi osservat, akkumulat għal ammont kbir kien tort tagħha, u tort tagħha biss; u għalhekk ma tistax tluq lil dik rikorrenti talli talbitha, jew titlob lill-Qorti tagħtiha impunità. Minkejja li giet mogħtija terminu raġonevoli, bil-kuntratt stess,

⁴¹ Ara d-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Luke Chetcuti, direttur ta' All Round, f'pagna 77.

⁴² Skont il-ġurisprudenza min jobbliga ruħu taħt penali għandu josserva l-obbligazzjoni minnu assunta, u jhallas dik il-penali galadarba huwa ma jipprovax li kien hemm xi raġuni li teżentah minn dik il-penali. (Ara, per eżempju, *Vanguard Billiard Tables Ltd vs Żurrieq Football Club*, Qorti tal-Appell, deċiża 22 ta' Ġunju 2005).

biex tesegwixxi x-xogħolijiet meħtieġa, hija ma ħaditx azzjoni mil-ewwel – u dana mhux minħabba xi raġuni ġustifikabbli, wisq anqas attribwibbli lil Eden, iżda sempliċiment għaliex skont ma tgħid, ma kienitx taf bil-penali. Anki jekk din l-istqarrija tirrispekkja l-verità, jibqa' l-fatt li s-soċjetà rikorrenti dejjem semmiet il-penali fil-korrispondenzi magħha, u għalhekk ma jistax jingħad li żvijatha b'xi mod.⁴³ Il-fatt li l-penali kompliet takkumula sakemm, fl-20 ta' Novembru 2021, kienet laħqet somma pjuttost sostanzjali ma jfissirx li l-penali kienet inewka. Ifisser biss li l-tort huwa unikament ta' All Round.⁴⁴

48. Fir-rigward tad-danni li attwalment garrbet Eden b'riżultat tan-nuqqas t'All Round, il-Qorti ma tqisx li dawn huma ta' rilevanza. Dan għaliex kif semmiet is-soċjetà rikorrenti, l-iskop tal-klawsola penali huwa propju li sservi bħala somma pre-likwidata u konvenzjonali tad-danni li jkun sofra l-kreditur bin-nuqqas tad-debitur. B'hekk m'hemm l-ebda ħtieġa għas-soċjetà rikorrenti biex tipprova li d-danni ġew fil-fatt sofferti.⁴⁵

Likwidazzjoni tal-penali

49. Fid-dawl ta' dak li gie spjegat, il-Qorti qiegħda tillikwida l-penali b'effett minn tliet xhur wara n-notifika tal-ittra ufficjali b'numru 1631/2021 cioè mit-30 ta' Lulju 2021, sa meta ngħalqu l-*louvers* cioè l-20 ta' Novembru 2021. Il-penali ta' €2,329.37 ikkalkulata għal mija u tnax (112)-il ġurnata, jammontaw għal €260,889.44.

Parti deċiżiva

50. Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti:
- a. tilqa' l-ewwel talba tas-soċjetà rikorrenti, b'dan illi tiddikjara li s-soċjetà konvenuta kisret il-ftehim tat-22 ta' Ġunju 2005 meta naqset li tagħlaq il-*louvers* fiż-żmien stipulat fil-ftehim;

⁴³ Ara d-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Luke Chetcuti, direttur ta' All Round, f'pagna 77.

⁴⁴ *Marie Debono vs Saviour sive Silvio Cassar*, Qorti tal-Appell, deċiża 7 ta' Ottubru 1997.

⁴⁵ *Nicola Callus et vs Nicolina Farrugia*, Qorti tal-Appell, deċiża 5 ta' Ġunju, 1959.

- b. tilqa' t-tieni u t-tielet talbiet tas-soċjetà rikorrenti, b'dan illi tillikwida l-ammont dovut mis-soċjetà konvenuta fis-somma ta' €260,889.44, u tiddikjara li s-soċjetà konvenuta hija debitori tas-soċjetà rikorrenti għal dan l-ammont; u
- c. tilqa' r-raba' talba tas-soċjetà rikorrenti, b'dan illi tordna lis-soċjetà konvenuta tħallas is-somma ta' €260,889.44 lis-soċjetà attriċi.

L-imghax jingħadd mid-data ta' din is-sentenza.L-ispejjeż, inkluż tal-ittri uffiċjali tat-23 ta' April 2021 (b'numru 1631/2021) u tas-7 ta' Jannar 2022 (b'numru 527/22) tħallashom is-soċjetà konvenuta.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Registratur