# QORTI TAL-MAĠISTRATI (MALTA)

**MAĠISTRAT**
**DR. JOSEPH GATT LL.D.**

**Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 17 ta' Marzu 2025**

**Avviż Nru: 145/2023**
**Nru fuq il-Lista: 2**

**FS Design Limited (C28941)**

**vs**

**Adrian Fenech (K.I. 251876M) u Roberta Fenech (K.I. 85880M)**

**Il-Qorti;**

Rat l-Avviż promotur imressaq fid-9 ta' Ġunju 2023[1] permezz ta' liema s-soċjetà attriċi talbet li din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jħallsu s-somma ta' għaxart elef Ewro (€10,000) rappreżentanti ammont dovut wara li seħħet kundizzjoni pattwita bejn il-partijiet fi ftehim ta' bejgħ tas-26 ta' Ġunju 2019. Intalbu wkoll l-ispejjeż tal-proċeduri u dawk ta' mandat kawtelatorju.

Rat id-digriet tagħha tal-14 ta' Ġunju 2023[2].

[1] A fol 1 tal-proċess.
[2] A fol 12 tal-proċess.

Rat ir-risposta tal-konvenuti mressqa fl-20 ta' Lulju 2023[3] fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

1. *Illi l-ebda penali m'hi dovuta lis-soċjeta' attrici u għalhekk l-eċċipjenti għandhom jiġu lliberati mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kontra l-istess soċjeta' attriċi.*

2. *Illi permezz ta' kuntratt ta' bejgħ datat 26 ta' Ġunju 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Claire Camilleri, l-eċċipjenti qablu li jixtru l-garaxx mmarkat mhux uffiċċjalment bin-numru 2, li jinsab fil-pjan terren, u li jagħmel parti minn blokka ta' bini bl-isem ta' 'Ponsonby Court', fi Triq Frederick Ponsonby c/w Fleet ġewwa l-Gżira, iżda dan suġġett għall-kundizzjoni prevalenti pattwit fil-klawżola numru tnejn (2) (tal-istess kuntratt) li s-soċjeta' attriċi iggarantit "the full and unrestricted enjoyment of and good title to the property being transferred hereon...".*

3. *Illi kien abbażi ta' din il-kundizzjoni li l-eċċipjenti pprestaw il-kunsens tagħhom fuq il-preċitat kuntratt ta' bejgħ datat 26 ta' Ġunju 2019, u din il-klawżola numru 2 hija l-klawżola li tispjega biċ-ċar li, permezz ta' dan il-kuntratt ta' xiri, ma hemm l-ebda restrizzjoni fuq l-eċċipjenti għal mod kif jistgħu jagħmlu użu mill-istess garaxx.*

4. *Illi għaldaqsant klawżola numru 8 tal-imsemmi kuntratt ta' xiri, liema klawżola qed tiġi (li abbażi tagħha qed tagħmel il-kawża odjerna s-soċjeta' attriċi), hija invalida peress li qed tikkontradixxi dak li qed tgħid klawżola numru 2, u dan minħabba l-fatt li klawżola numru 8 qed tillimita l-paċifiku pussess tal-istess garaxx peress li din tal-aħħar qed tgħid illi jekk il-garaxx ħa jintuża mill- eċċipjenti għal użu kummerċjali, l-eċċipjenti huma obbligati li jħallsu lis-soċjeta' attriċi għaxart elef Euro (€10,000.00) aktar fuq il-prezz mifthiem fl-imsemmi kuntratt ta' xiri.*

5. *Illi għalhekk il-klawżola numru 2 għandha tipprevali fuq klawżola numru 8, u għal daqstant l-eċċipjenti m'humiex obbligati li jħallsu lis-soċjeta' attriċi għaxart elef Euro (€10,000.00) aktar fuq il-prezz mifthiem fl-imsemmi kuntratt ta' xiri. Għalhekk it-talbiet tal-attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.*

---

[3] A fol 16 tal-proċess.

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-kwistjoni ma hijiex regolata biss bl-Artikolu 992 tal-Kodiċi Ċivili, iżda hija regolata b'xejn anqas bl-Artikolu 993 tal-istess Kodiċi li jesiġi li l-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi. Kif ser jiġi ppruvat, is-soċjeta' attriċi ġabet ruha b'mod għal kollox kontra ta' dan l-obbligu fundamentali tagħha. Għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, ġialadarba bil-liġi l-penali tirrappreżenta l-kumpens għall-ħsara li jbati l-kreditur tal-obbligazzjoni, u ġialadarba illi n-nuqqasijiet tal-eċċipjenti (jekk adirittura hemm xi nuqqasijiet) tant huma innokwi u tant ma ikkawżawx ħsara lis-soċjeta' attriċi illi huma de minimis, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, hemm sproporzjon astronomiku bejn il-quantum tal-inadempjenza tal-eċċipjenti (jekk adirittura hemm xi inadempjenza) u l-quantum tal-penali mitluba mis-soċjeta' attriċi. Għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.*

9. *Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-eċċipjenti ma kkawzaw l-ebda ħsara jew danni lis-soċjeta' attriċi. Anzi, kif ser jiġi ppruvat hija appuntu s-soċjeta' attriċi li qed tikkawża danni sostanzjali lill-eċċipjenti, u dana billi, għal raġunijiet spurji u li ma għandom x'jaqsmu xejn mal-mertu ta' din il-kawża qed toġġezzjona għall-ħruġ tal-permessi ta' żvilupp minnha ċitat fl-Avviż/Rikors promotur ta' din il-kawża. Għalhekk is-soċjeta' attriċi iddekadiet minn kwalsiasi jedd li seta' kellha sabiex tagħmel it-talbiet tagħha odjerni u b'hekk ukoll it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.*

10. *Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.*

11. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat l-affidavit ta' David Anastasi mressaq fit-8 ta' Novembru 2023[4].

Semgħet ix-xhieda ta' David Anastasi, in kontro-eżami fis-seduta tat-2 ta' Mejju 2024[5].

Rat l-affidavit ta-konvenuta Roberta Fenech, imressaq fis-seduta tat-2 ta' Mejju 2024[6].

Rat l-affidavit ta' Adrian Fenech, imressaq fl-10 ta' Settembru 2024[7].

Semgħet il-kontro-eżamijiet ta' Adrian Fenech u Roberta Fenech, ilkoll imwettqa fis-seduta tal-11 ta' Novembru 2024[8].

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tas-soċjetà attriċi, mressqa fis-seduta tal-11 ta' Diċembru 2024[9]. Dakinhar ingħata żmien għan-nota responsiva u l-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tal-konvenuti mressqa fit-22 ta' Jannar 2025.

Rat l-atti proċesswali kollha.

---

4 Nota relattiva tinsab a fol 25 tal-proċess.
5 Dan jibda a fol 51 tal-proċess.
6 Nota relatttiva tinsab a fol 46 tal-proċess.
7 Nota relattiva tinsab a fol 74 tal-proċess.
8 Verbal relattiv jinsab a fol 7 tal-proċess.
9 Din tibda a fol 95 tal-proċess.

**Ikkunsidrat**

Illi qabel xejn il-Qorti tqis li għandha tibda billi tagħmel rijepilogu qasir tax-xhieda u provi li jsawru dan il-każ (safejn dawn kienu rilevanti). Ix-xhieda u l-provi kienu *in breve* dawn li jsegwu:

**Provi**

Illi f'dawn il-proċeduri xehed **David Anastasi,** direttur tas-soċjetà attriċi. Fl-affidavit tiegħu[10] huwa jispjega li f'April tas-sena 2019, il-konvenuta Roberta Fenech għamlet kuntatt miegħu bil-ħsieb li hi u r-raġel tagħha (il-konvenut l-ieħor) jakkwistaw garaxx formanti parti minn blokka ta' żvilupp ġewwa l-Gżira. Sar ftehim verbali li dan il-garaxx jinbiegħ versu l-prezz ta' ħamsa u tletin elf Ewro (€35,000). Fit-8 ta' April 2019 ġie ffirmat konvenju u fl-istess skrittura ġie maqbul li l-garaxx għandu jintuża biss għall-ħażna ta' karozzi jew effetti personali. Jekk il-konvenuti kienu bi ħsiebhom li l-garaxx jiġi meqlub għal ħanut kummerċjali, u jagħmlu dan il-pass sat-8 ta' April 2024, huma kellhom iħallsu ammont addizzjonali ta' għaxart elef Ewro (€10,000). Dan kien hekk għaliex il-konvenuti kienu qegħdin jakkistaw garaxx li kien biswit propjetà *bed and breakfast* li kien tagħhom stess. Peress li l-valur ta' postijiet kummerċjali jġibu aktar qliegħ, u s-soċjetà attriċi setgħet tbiegħ dan il-fond għal dak l-iskop, ġie miftiehem li l-konvenuti jingħataw ħames snin sabiex jaraw jekk ikunux iridu jbiddlu n-natura u l-użu tal-fond. Il-kuntratt finali ta' xiri u bejgħ ġie ffirmat fis-26 ta' Ġunju 2019 u jinkludi tennija tal-istess klawżola. Ġara li fil-15 ta' Ottubru 2022 huwa talab li jagħmel spezzjoni fil-fond minħabba problema rigwardanti s-servizz t'ilma u hekk ukoll fis-17 ta' Ottubru 2022. Meta mar fil-fond sab li l-garaxx kien qiegħed jintuża bħala ħanut tal-ikel. Dakinhar tal-ispezzjoni, fetaħlu

[10] Dan jibda a fol 26 tal-proċess.

persuna oħra li nfurmah li kien qiegħed jikri l-fond mill-konvenuti. Fit-2 ta' Mejju 2023, sar jaf li għall-garaxx in kwistjoni kienet ġiet reġistrata applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar, preċiżament fit-12 ta' Jannar 2023 u dan sabiex ikun hemm tibdil fl-użu minn garaxx għall-*Class 4D coffee shop*. Huwa immedjatament informa lill-konvenuta dwar dan u dwar il-klawżola relattiva. Fil-5 ta' Mejju 2023, il-konvenuta bagħtitlu proposta ta' elfejn Ewro (€2,000) wara li ndunat li kienet marret kontra l-ftehim pattwit. Huwa m'aċċettax u b'hekk saret din il-kawża. Jagħlaq bili jgħid li fit-22 ta' Awwissu 2023 huwa reġa' għamel kuntatt mal-inkwilin tal-fond u dan infurmah li kien għadu qiegħed juża l-istess fond. Ġiet eżebita dokumentazzjoni relattiva.

Illi l-istess **David Anastasi** ġie mressaq in kontro-eżami. Hawnhekk[11], jikkonferma li ilu direttur tas-soċjetà attriċi sa mis-sena 1998 u kienet l-istess soċjetà li żviluppat din il-blokka. Ma jafx għala l-kuntratt sar bl-Ingliż. Sa fejn jaf hu l-kuntratt ġie moqri. Kien jaf li l-konvenut kellhom post biswit. Wara li sar jaf li l-garaxx kien qiegħed jinkera għal skop kummerċjali huwa għamel kuntatt mal-konvenuti u sab li kien hemm l-applikazzjoni. Il-klawżola kienet ġiet miftehma u aċċettata bejn il-partijiet. Ma jaqbilx li kien hemm xi limitazzjoni fuq il-ġeneru tal-ħanut. Meta kien aċċeda fil-fond kien sab l-affarijiet relatati ma' negozju t'ikel. Jagħlaq billi jgħid li ma jafx jekk l-applikazzjoni ġietx rifjutata jew aċċettata.

Illi xehdet ukoll il-konvenuta **Roberta Fenech**. Fl-affidavit tagħha[12] tgħid li f'Ġunju tas-sena 2019 flimkien mar-raġel tagħha, daħlet f'kuntratt ta' bejgħ mas-soċjetà attriċi għax-xiri ta' garaxx. Skond hi, ġie garantit il-paċifiku pussess u li kellhom it-tgawdija sħiħa tal-istess fond, kif ukoll kellu jgħaddi lilhom bħala ħieles. Waqt in-negozjati li wasslu għall-konvenju, David Anastasi qalilhom li l-

[11] Xhieda relattiva tibda a fol 51 tal-proċess.
[12] Dan jibda a fol 47 tal-proċess.

garaxx ma setax jintuża bħala ħanut għall-ewwel ħames snin, u huma hekk aċċettaw. Tgħid li taqbel li huma ffirmaw kemm il-konvenju u l-att finali, iżda qatt ma ngħataw abbozz tal-istess qabel. Ukoll, tallega li n-Nutar ma qratx il-kuntatt kelma b'kelma. Hija applikat għall-permess ftit xhur qabel l-iskadenza tal-ħames snin u ftit xhur wara saret taf li s-soċjetà attriċi kienet oġġezzjonat għall-istess minħabba li kien hemm problemi fl-applikazzjoni. Tgħid li s-soċjetà attriċi għamlet minn kollox sabiex il-permess ma joħroġx. Kieku kienet taf li ma setgħetx tapplika, kienet tistenna ftit xhur oħra.

Illi l-istess **Roberta Fenech** ġiet imressqa għall-kontro-eżami. Hawnhekk[13] tgħid li meta rrealizzat li l-applikazzjoni li għamlet mal-Awtorita' tal-Ippjanar kienet tmur kontra l-kuntratt, hija offriet li twaqqaf l-applikazzjoni. Tibqa' tisħaq però li ma kinitx taf bil-kontenut tal-klawżola relattiva. Il-persuna li tat aċċess lil David Anastasi dakinhar tal-aċċess kellu xi affarijiet relatati man-negozju tiegħu fil-garaxx, mingħajr ħlas. Huma ma qrawx il-kuntratt għax fdaw f'David. Taqbel li qabel ma' daħlet l-applikazzjoni ma tkellmitx ma' David. Ma marritx għand avukat qabel ma' ffirmat l-att finali. Lanqas ma' fetħet xi proċeduri ġudizzjarji sabiex tattakka l-istess kuntratt. Mistoqsija mill-Qorti, tagħlaq billi tgħid li ma waqfitx il-qari tal-kuntratt meta saret taf li dan kien bl-Ingliż.

Illi xehed ukoll il-konvenut **Adrian Fenech.** Fl-affidavit tiegħu[14] jgħid li David Anastasi ried li l-fond ma setax jintuża bħala ħanut qabel perjodu ta' ħames snin, u hu kien aċċetta din il-klawżola. Bħal martu, jgħid li n-Nutar qrat fuq fuq il-kuntratt u hu ma tantx fehem għaliex dan sar bil-lingwa Ingliża, u jżid ukoll li hu ma jafx ingliż. Dak il-ħin m'għamel xejn għax kellu fiduċja f'David. Huma applikaw għall-permess bl-intenzjoni li dan joħroġ wara l-ħames snin pattiwti.

[13] Xhieda relattiva tibda a fol 85 tal-proċess.
[14] Dan jibda a fol 75 tal-proċess.

Kien f'dan il-mument li David Anastasi talabhom iħallsu l-ammont ta' għaxart elef Ewro (€10,000) u kien hawnhekk li huma rrealizzaw bil-kontenut tal-klawżola. Jgħid li skond hu, dan kollu nqala' għaliex is-soċjetà attriċi trid il-fond lura. Sal-lum (l-affidavit huwa datat 11 ta' Ġunju 2024) il-fond, li Adrian Fenech jiddeskrivi issa bħala ħanut, huwa magħluq.

Illi l-istess **Adrian Fenech** ġie mressaq għall-kontro-eżami. Hawnhekk[15] jikkonferma li l-ewwel darba li ra l-kontenut tal-klawżola kien wara li David bgħatilhom għall-ħlas. Kienet martu li ħadet ħsieb l-applikazzjoni u għażlet li tagħmel dan xi sitt xhur qabel l-iskadenza tal-ħames snin sabiex imbagħad il-garaxx jintuża bħala ħanut wara l-għeluq tagħhom. Jikkonferma li lil David ma kellmuhx qabel.

Illi magħmul dan ir-riassunt, imiss li dawn il-fatti jiġu eżaminati skond il-prinċipji legali relattivi.

**<u>Mertu</u>**

Illi huwa ċar għal din il-Qorti li din il-kawża titratta sempliċiment dwar l-effetti ta' klawżola tmienja tal-kuntratt relattiv. Din il-klawżola taqra hekk:

> *The Garage shall be used exclusively for the parking of motor vehicles and/or storage of personal effects in accordance with the Planning Authority permit number nine two seven two stroke two zero one seven (PA9272/17). It is hereby being agreed upon by both Vendor and Purchasers start using the Garage for commercial reasons* ***or/and apply to the relative authorities to change the use to commercial premises***

[15] Xhieda tibda a fol 79 tal-proċess.

***and/or shop****, the exclusive permission of the Vendor shall be needed for this and the Purchasers shall be bound to pay to the Vendor a one time penalty fee of then thousand euros (€10,000), which sum shall not be disputable in any tribunal and/or Court of law.* ***(enfasi tal-Qorti).***

Illi bi prinċipju huwa magħruf li kuntratt magħmul regolarment, jitqies bħala liġi bejn il-partijiet[16]. Issa, huwa aċċettat li *pacta sunt servanda*[17] u l-vinkolu[18] u l-obbligazzjonijiet imwielda b'xi kuntratt ma jistgħux jiġu mħassra jew mibdula unilateralment[19].

Illi naturalment, fjankat ma' dan il-prinċipju hemm ukoll il-kwistjoni tal-bona fidi li trid mhux biss li l-kuntratt jiġi mwettaq b'rieda tajba iżda wkoll li l-eżekuzzjoni tal-istess jiġi mwettaq bl-istess mod[20]. Fi kliem ieħor, il-kuntratti għandhom jiġu eżegwiti b'rieda tajba[21]. Huwa hekk ukoll aċċettat li hemm responsabbiltà fuq il-partijiet li dawn ifissru l-kuntratti b'tali mod li jkunu jagħmlu mhux bis-sens, iżda

---

[16] Artikolu 992 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Fost diversi, il-Bord jissenjala s-sentenza fl-ismijiet **Four X Ltd vs Mediterranean Flowers Products Ltd,** (App Ċiv Nru: 104/2010/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' Frar 2021 (kkonfermata wkoll wara tentattiv ta' ritrattazzjoni nhar il-14 ta' Diċembru 2022.

[17] "*I patti vanno rispettati"* – Brocard 3476, **Dizionario Dei Termini Giuridici e Dei Brocardi Latini**, Edoardo Mori, VII ediz, 2011, a fol 333.

[18] Dwar dan, il-ġurist **Francois Laurent** jgħid hekk: *"I giureconsulti romani definiscono l' obbligazione <un vincolo giuridico che ci costringe verso un' altra persona a dare, a fare o a non fare qualche cosa>.......L'obbligazione e un vincolo; l'espressione latina e piu energica vinculum".* – Principii di Diritto Civile, Dottor Leonrdo Vallardi, 1884, para 424, a fol 367.

[19] Artikolu 992(2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[20] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Luca Toccafondo vs Sara Grech Limited,** (Rik Maħluf Nru: 796/2018) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-7 ta' Ottubru 2022 (mhux appellata) fejn ġie mfakkar hekk: *"Il-qorti tqis li hija regola fundamentali tal-liġi li l-kuntratti għandhom jiġu mwettqa b'rieda tajba u jobbligaw mhux biss dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi li ġġib magħha tali obbligazzjoni (ara l-artikolu 993 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta). Il-partijiet għall-kuntratt għandhom jiżguraw li l-eżekuzzjoni tal-kuntratt isseħħ f'armonija ma' dak li huma raġonevolment kellhom f'moħħhom fil-konklużjoni tal-operazzjoni ekonomika ta' bejniethom (ara Saviour Muscat v. Sam Pantalleresco, Appell Inferjuri, 20 ta' Novembru, 2009 u Gloria mart Jonathan Beacom et v. L-Arkitett u Inġinier Ċivili Anthony Spiteri Staines, Appell Superjuri, 5 ta' Ottubru, 1998)."*

[21] Huwa ta' interess dak li ġie raġunat u deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Avv. Nicholas Valenzia *noe* vs Hermes Aviation Limited,** (App Ċiv Nru: 171/2015/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-5 ta' Ottubru 2023.

wkoll li jkun hemm il-buon sens[22]. Sfiq ma' dan imbagħad, jgħoddu wkoll ir-regoli tal-interpetazzjoni fis-sens li meta l-espressjonijiet huma ċari, l-Qorti għandha toqgħod għall-kliem utilizzat[23] u mhux tuża xi suppożizzjonijiet dwar dak li verament kien miftiehem[24]. Huwa biss meta l-espressjonijiet huma ambigwi li l-Qorti għandha tfittex tislet mill-provi x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet[25]. Terġa' u tgħid, meta mbagħad il-partijiet ma jkunux qegħdin jaqblu fuq il-kontenut ta' xi espressjoni vinkolanti, wieħed imbagħad m'għandux iħares iktar lejn l-intenzjoni tal-partijiet iżda għandu b'mod oġġettiv jagħraf u jagħti lill-kliem is-sens ordinarju tiegħu fil-kuntest ta' kif ġie dan ġie użat mill-partijiet[26].

---

[22] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Paul Ciantar *et* vs Louis Pace *et*,</u>** (App Ċiv Nru: 224/21/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-7 ta' Novembru 2024.

[23] Artikolu 1002 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[24] Fost oħrajn issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>It-Tabib Dr Carmel sive Lino Gauci Bord *et* vs Carmelina sive Carmela Azzopardi *et*,</u>** (App Ċiv Nru: 413/1999/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar id-29 ta' Ottubru 2004 fejn ġie mfakkar hekk: "*Din il-Qorti tikkondividi dak li qalet il-Prim Awla tal-Qort Civili kif hawn fuq riportat fir-rigward ta' elementi mehtiega ghall-validita` ta' konvenju u daqstant taqbel li l-volonta` tal-gudikant qatt ma ghandha tissostitwixxi dik talkontraenti. Kemm-il darba li skrittura privata li permezz taghha l-kontraenti jintrabtu f'relazzjoni ta' compro-vendita tkun cara, id-dmir tal-Qorti huwa limitat inkwantu hija ghandha l-obbligu li taghti ezekuzzjoni ghal dak li l-partijiet fuq il-konvenju jkunu ftehmu, u xejn aktar. Infatti din ilQorti, kif diversament komposta, esprimiet ruhha hekk firrigward: "Meta l-kliem tal-att huma cari l-interpretu ghandu joqghod ghal dan il-kliem u mhux jirrikorri ghall kongetturi." L-istess Qorti izda marret oltre billi osservat li: "Pero` fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem talkonvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom moghti li jiswa imma hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti l-kliem is-sens ordinarju tieghu, fil-kuntest ta' kif gie uzat millkontraenti, li ghandu joqghod. Jekk ghall-gudikant iddicitura wzata ma tistax ma twassalx oggettivament ghal sens car u univoku hu dan is-sens illi ghandu jfisser ilvolonta` espressa mill-kontraenti fil-konvenzjoni taht ezami. Hu biss meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri li jrid jigi kkunsidrat dawk il-pattijiet li l-kontraenti riedu."*

[25] Artikolu 1003 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[26] F'dan is-sens qiegħda ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>MAC Properties Limited vs Madliena Village Limited</u>** mogħtija mill-Qorti tal-Appell nhar is-27 ta' Ottubru, 2017, intqal is-segwenti: "*Il-prinċipju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li lvinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettat u li hi l-volontà tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tiġi osservata. Pacta sunt servanda". (A.Ċ. 5 ta' Ottubru, 1998 - **Gloria mart Jonathan Beacom et v. L-Arkitett u Inġinier Ċivili Anthony Spiteri Staines**). Tkompli tgħid din is-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta'l-Appell: "Illi l-ġurisprudenza nostrali hi kostanti filli rriteniet li ma hiex ammissibbli li prova testimonjali kontra jew in aġġunta għall-kontenut ta' att miktub u hi talvolta ammessa biex tikkjarifika l-intenzjoni tal-partijiet meta din hi espressa b'mod ambigwu" (**Vol. XXXIV, P. III., p. 746**). Jintqal inoltre illi "Il-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux*

Illi f'każ li ftehim jista' jkollu aktar minn sens wieħed dan għandu jiġi mifhum fis-sens li jaqbel l-mal-oġġett tal-ftehim[27] u l-klawżoli kollha ta' kuntratt jitfissru l-waħda bl-oħra, billi lil kull klawsola jingħata s-sens illi jidher mill-att kollu[28]. Huwa biss meta jibqa' d-dubbju li jista' jingħad li dan imur kontra dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur dak illi ntrabat bl-obbligazzjoni[29].

Illi fil-fehma ta' din il-Qorti, ma hemm l-ebda dubju jew diffikultà fl-interpretazzjoni ta' din il-klawżola.

Illi huwa ċar li l-partijiet ftehmu li mal-mument tal-applikazzjoni, u huwa rrelevanti jekk effettivament il-permess finalment ħariġx jew le[30], jekk din issir qabel it-8 ta' April 2024, il-konvenuti kellhom jiksbu l-kunsens tas-soċjetà attriċi u jħallsu l-ammont indikat. Fil-fehma tal-Qorti huwa ċar li l-intenzjoni wara l-ewwel parti tal-klawżola saret sabiex s-soċjetà attriċi, bis-saħħa ta' din il-parti tal-obbligazzjoni, issib mezz kif issir taf bl-applikazzjoni. Minflok, il-konvenuti qabdu u bdew il-proċess mingħajr m'għarrfu lis-soċjetà attriċi, fiż-żmien indikat fil-klawżola[31]. Il-prinċipju tal-*bona fede* li anke l-konvenuti tant jisħqu dwaru,

---

*spjegaw ruħhom ċar jew posterjorment għall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bħala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx ġiet preveduta u li kien hemm bżonn li tiġi maqtugħa, u din għandha tiġi primarjament interpretata skont l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu ħadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher ċar mill-kumpless talkonvenzjonijiet" **(Vol.XXIV, P. I., p.27)** (ikkwotata fis-sentenza **Beacom v. Spiteri Staines - ibid; Suzanne Xuereb v. Gilbert Terreni** - P.A. RCP. 12 ta' Lulju 2001; **Anton Spiteri v. Alfred Borg** - P.A. RCP. 30 ta' Novembru 2000; **Emanuel Schembri v. Leonard Ellul** - P.A. RCP 30 ta' Ottubru 2001)."* Jiġi senjalat li dan l-istess insenjament ġie wkoll segwit fis-sentenza riċenti fl-ismijiet **Mercury p.l.c. [C-27497] vs Ian Galea *et*** (App. Ċiv. Nru. 270/2017/1TA) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) nhar is-6 ta' Frar 2025.

[27] Artikolu 1005 tla-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[28] Artikolu 1008 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malt.a

[29] Artikolu 1009 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[30] Għad li huwa interessnati l-kliem ta' Adrian Fenech fl-affidavit tiegħu li jiddeskrivi l-fond issa bħala ħanut.

[31] L-applikazzjoni daħlet fit-12 ta' Jannar 2023 skond dokument a fol 29 tal-proċess.

jinkorpora fih elementi ta' korrettezza u lealtà. F'kuntest bħal dan *tqiesu sinfikanti d-dmirijiet tal-informazzjoni u tal-kjarezza u d-dover tat-twettiq tal-atti kollha meħtieġa għall-effikaċja tal-kuntratt, li jorbtu wkoll mar-regola tal-lealtá u tal-korrettezza*[32].

Illi d-difiżi tal-konvenuti ukoll huma ħżiena. Jekk kellhom xi dubji dwar il-kontenut tal-konvenju u mbagħad, tal-att aħħari kellhom jieħdu l-prekawzjonijiet neċessarji fil-waqt[33] u mhux jużaw dan kollu bħala skuża meta mitluba joqgħodu ma' dak li ffirmaw għalih[34]. Dwar il-qari tal-kuntratt imbagħad, il-Qorti ma

[32] Bran meħud mis-sentenza fl-ismijiet **Raymond Zammit *et* vs Paul Caruana *et*,** (Rik Nru: 732/2014/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) f'punt ta-s-sentenza meta jiġi tratta l-artikolu 992 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[33] Huwa tajjeb hawnhekk ir-riljev tas-soċjetà attriċi fin-nota aħħarija tagħha (a fol 100 tal-proċess) meta din tirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Godwin Navarro vs Saviour Baldacchino,** (Ċit Nru: 441/1987/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-28 ta' Frar 2003. F'dan is-sens issir ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Philip Borg Cardona *et* vs EFW Limited *et*** (App. Ċiv. Nru. 96/2004/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-3 ta' Diċembru 2010 fejn ġie ritenut hekk: "*Il-kliem uzat fl-iskrittura huwa semplici u car b'mod li ttifsira li wiehed jista' jaghti lill-kontenut ta' dan iddokument ma jhalli ebda lok ghall-interpretazzjoni. Jista' jkun li l-konsegwenzi ta' dak li gie stipulat fl-istess skrittura jkollhom effett determinanti ghar-relazzjonijiet kuntrattwali ta' bejn il-kontendenti qua sid u inkwilin rispettivament pero` hadd ma gieghel lill-attur Philip Borg Cardona jiffirma d-dokument li kien qed jigi prezentat lilu u jekk dan ma kienx cert dwar il-konsegwenzi ta' dak li kien ser jiffirma seta', anzi kellu d-dmir li jikkonsulta ruhu ma' persuna legali jew kompetenti biex jistabilixxi l-effetti li tali skrittura kien ser ikollha. L-attur izda naqas li jaghmel dan u assuma r-responsabbilita` huwa stess billi, wara li ezamina l-iskrittura – kif jirrizulta mill-fatt li nnota zball u ghamel il-korrezzjoni mehtiega, debitament inizzjalata – huwa iffirma l-istess. Illum ghalhekk l-attur ma jistax imur lura minn dak li gie miftiehem bonarjament ghax forsi nduna li ma jaqbillux. "L-imprudenza u l-leggerezza tal-kontraenti m'hijiex raguni ta' annullament ta' kuntratt". (PL Edoardo Frendo v. Antonio Chetcuti et PA 15/1/62).*" Dan l-istess insenjament ġie wkoll segwit fis-sentenza fl-ismijiet **Elmein Limited vs Paul Bartolo** (App. Ċiv. Nru. 829/2014/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar l-4 ta' Mejju 2022.

[34] Jgħodd hawnhekk dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Thomas Farrell *et* vs Joseph Merieca *et*,** (Ċit Nru: 1758/2000/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-28 ta' April 2011 (mhux appellata) fejn ingħad hekk: "*Minbarra dan, il-bona fidi titlob li kull min jintrabat b'obbligazzjoni ma' kontraent ieħor iwettaq dak li ntrabat bih u mhux jinqeda bi skużi biex jaħrab mir-rabta*".

toqgħodx fuq insinwazzjonijiet mhux pruvati[35], jew sempliċi dikjarazzjonijiet ta' xi parti[36]. Ma kien hemm xejn xi jwaqqaf lill-konvenuti, jekk riedu (u sa fejn dan kien ikun rilevanti meta wieħed jikkunsidra l-qafas ta' din il-kawża) sabiex iressqu lill-istess Nutar bħala xhud. Dan m'għamluhx. Wara kollox, id-disponibbilita' tal-provi hija mħollija fil-poter dispożittiv tal-parti[37]. Fi kliem ieħor, awtorità ġudikanti, tista' toqgħod biss fuq dak li jiġi provdut għaliex trid

[35] Issir referenza fost oħrajn għas-sentenza fl-ismijiet **Caterina Pace *et* vs John Camilleri *et*,** (App Nru: 203/2012/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-21 ta' Novembru 2024 fejn ingħad hekk: "*Tajjeb li jiġi mfakkar li għalkemm fil-proċeduri ċivili, il-grad ta' prova meħtieġa mhix waħda lil hemm mid-dubju raġonevoli, daqs dak mistenni fil-proċeduri kriminali, b'daqshekk ma jfissirx li l-provi mressqa jridu jkunu anqas b'saħħithom. Il-prova mistennija fil-qasam tal-proċediment ċivili ma tistax tkun sempliċi suspett jew konġettura, imma prova li tikkonvinċi lil min irid jagħmel il-ġudizzju. Wara kollox, f'kawża ċivili biżżejjed li jkun hemm ċertezza morali f'moħħ il-ġudikant u għalhekk mhux biżżejjed li jkun hemm biss il-possibbiltà ta' kif seħħew il-ġrajjiet*"

[36] Kif tajjeb ġie mfakkar fis-sentenza fl-ismijiet **Dr. Jeremy J. Debono *pro et noe* vs Pool & Spa Supplies Limited *et***, (Rik App Nru: 183/2009/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Frar 2024 fejn ingħad hekk: *"Normalment, sempliċi dikjarazzjonijiet li ma jkunux sostnuti minn provi oħra konkreti, diffiċilment inisslu fil-ġudikant dak il-konvinċiment morali meħtieġ sabiex tali allegazzjoni tingħata l-kredibilità mixtieqa, aktar u aktar meta l-provi fl-atti aktar jagħtu sostenn lit-teżi tal-kontroparti. Wara kollox, il-kawżi jiġu deċiżi fuq provi u mhux sempliċi dikjarazzjonijiet (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tal-15 ta' Novembru, 2023, fil-kawża fl-ismijiet Fimbank p.l.c. v. Arex LLP et.)"*

[37] Kif tajjeb jgħid il-ġurista Francesco Ricci fl-opra tiegħu **Commento al Codice di Procedura Civile Italiano** *"Il convenuto puó difendersi in doppio modo; respingendo ċioé semplicement le contrarie pretese, ovvero elevando altre pretese che elidano quelle dell' attore. Nella prima iportesi, nulla affera, ma nega quanto ha aserito l'attore; quindi a lui non puó farsi carico di prova alcuna. Nella seconda invece, il convenuto non solo nega, ma afferma a sua volta; ed é giusto che tale affermazione, in omaggio al principio d'eguaglianza, non proca effetto se non sia provata"* – Vol II, Delle Prove, Delle Sentenze e Dei Mezzi Per Impugnarle, Eugenioe e Filippo Cammelli, 1886, a fol 9. Mix-xena lokali mbagħad issir referenza għas-sentenza flismijiet **Carmelo Bezzina et vs John Portelli et**, (App Ċiv Nru: 1934/2005/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-30 ta' Mejju 2007 fejn ġie mfakkar hekk: "*Ma jidherx li hemm ghalfejn jigi ripetut illi f' kull djalettika processwali hu mholli fil-poter eskluziv u dispositiv tal-parti l-prova li tixtieq tipproduci u jekk hu veru li l-gudikant irid jiddeciedi in bazi ghall-provi sottoposti lilu, il-principju imperanti jibqa' dak generali fis-sens li l-oneru talprova jaggrava dejjem fuq il-parti li tallega, sija ghas-sostenn tad-domanda, sija ghat-tishih ta' l-eccezzjoni.*" Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Fallon Grech Blackman vs Lara Filletti**, (App Ċiv Nru: 474/2002/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Ġunju 2004 fejn dwar dan intqal hekk: *"B'danakollu dan ma jfisserx, ukoll, illi kien hemm xi obbligu fuq it-Tribunal f'dan il-kaz li jikkonduci hu l-provi tal-partijiet."*

tiddeċiedi *secundum acta et probanda*[38]. Ħareġ ukoll li l-konvenuti naqsu milli jħejju xi proċeduri ġudizzjarji sabiex jattakkaw il-validita' tal-kuntratt u b'hekk ukoll il-Qorti ssib li hija għandha tagħti effett għal dak hemm maqbul.

Illi mbagħad finalment sa fejn il-konvenuti bħal donnhom jinsinwaw li din il-klawżola tmur kontra l-garanzija ta' paċifiku pussess, il-Qorti tistqarr li ma wasslitx tifhem eżattament il-ħsieb tal-istess konvenuti (u dan ma ġiex iċċarat fin-nota ta' sottomissjonijiet minnhom imressqa). Il-garanzija tal-paċifiku pussess ingħatat, iżda din torbot lis-soċjetà attriċi li tiggarantixxi xi molestji **minn terzi** iżda mhux minnha stess. Il-klawżola hija sempliċiment obbligazzjoni mixħuta fuq il-konvenuti[39] u xejn aktar, iżda m'għandha x'taqsam assolutament xejn mal-garanzija lamentata minnhom.

Illi b'mod konkludorju imbagħad, il-Qorti ma ssibx li hemm lok għat-tnaqqis tal-ammont pattwit, li ċertament f'negozju bħal dan ma jistax jiġi deskritt bħala wieħed qawwi. Fi kwalunkwe każ, din il-Qorti lanqas issib li jeżistu l-elementi tal-artikolu 1122(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Minn imkien ma jirriżulta li s-soċjetà attriċi aċċettat dak mwettaq mill-konvenuti[40].

---

[38] *Iudex iudicet secundum alligata et probata partium* – Il giudice giudichi secondo quanto le parti hanno dedotto e provato. - Brocard 2366, **Dizionario Dei Termini Giuridici e Dei Brocardi Latini**, Edoardo Mori, VII ediz, 2011, a fol 229.

[39] Għalkemm b'fatt differenti, huwa xorta rilevanti u t'interess dak li ġie raġunat u deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Mercury p.l.c. vs Persona Ltd.** (App Ċiv Nru: 103/2014/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar id-29 ta' Frar 2024.

[40] Il-Qorti tistqarr li ma tistax taqbel mas-sottomissjonijiet finali tal-konvenuti fil-paragrafi 32 *et seq* tan-nota tagħhom. Tassew, din l-argumentazzjoni ma ssib l-ebda sostenn mill-provi.

Illi kull ma kellhom jagħmlu l-konvenuti huwa li jistennew sad-9 ta' April 2024 sabiex jitfgħu l-applikazzjoni relattiva. Hemmhekk la kien ikollhom bżonn jinfurmaw lis-soċjetà attriċi u lanqas iħallsu.

Illi għalhekk il-Qorti ssib li t-talba tas-soċjetà attriċi għandha mis-sewwa.

Għaldaqstant il-Qorti qiegħda tiddeċiedi din il-vertenza bil-mod segwenti:

1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti.
2) Tilqa' t-talba tas-soċjetà attriċi u tordna li l-konvenuti jħallsu lis-soċjetà attriċi l-ammont ta' għaxart elef Ewro (€10,000) bl-imgħax legali mid-9 ta' Ġunju 2023[41] sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, iżda mhux dawk tal-mandat ta' sekwestru msemmi fl-Avviż[42], jitħallsu mill-konvenuti.

**Dr Joseph Gatt LL.D.**
Maġistrat

**Annalise Spiteri**
Deputat Reġistratur

---

[41] Data tal-preżentata tal-Avviż promotur
[42] Dan baqa' ma ġiex imressaq u lanqas ingħata tagħrif siewi dwaru.