# QORTI TAL-APPELL

## IMĦALLFIN

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI**
**ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION**
**ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA**

**Seduta ta' nhar it-Tlieta, 8 ta' April, 2025.**

**Numru 15**

**Rikors numru 954/22/1 HM**

**Eden Leisure Group Limited (C-4529)**

**v.**

**All Round Entertainment Industries Limited (C-34949) b'verbal tal-Qorti tal-20 ta' Frar 2023, ġie ordnat li l-isem "All Round Entertainment Industries Limited" għandu jiġi "All Round Entertainment Ind. Ltd."**

**Il-Qorti:**

1. Din hija kawża b'talba biex tiġi likwidata penali minħabba nuqqas ta' adempiment kuntrattwali.

2. L-attriċi ppreżentat rikors ġuramentat li fih ippremettiet:

“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-12 ta' Novembru, 2004 fl-atti tan- Nutar Dr Rachel Busuttil, il-konvenuta All Round Entertainment Industries Limited akkwistat fond kummerċjali fuq sular wieħed, 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) tranżuntat fl-atti tan- Nutar Marco Burlo' (att ta' tranżunt 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 Coutt 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 wissietha illi, fin-nuqqas li tagħlaq l-imsemmija *louvers* il-konvenuta kienet sejra teħel (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 ħija 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.”

3. U talbet lill-Qorti sabiex:

“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 debitriċi 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-imgħaxijiet bl-ogħla rata permissibbli mil-liġi, mid-data tal-ittra uffiċjali tas-7 ta' Jannar, 2022.”

4. Il-konvenuta eċċepiet:

“i. Illi t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għaldaqshekk ma jistħoqqilhomx 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 jeħtieġ li jiġi korrett;

iii. Illi fil-mertu, anke wara ħarsa ħafifa 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 bagħtet 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 uffiċċjali 1631/2021 fir-reġistru 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 wieħed ossia tal-imsemmija ittra uffiċjali — għaldaqstant l-Intimata teċċeppixxi l-inutilita u l-irrelevanza tas-sempliċi ittra tad-19 ta’ Jannar, 2021 bħala sejħa għat-twettiq;

iv. Illi anke wara ħarsa ħafifa lejn l-imsemmija ittra uffiċċjali 1631/21 fir-reġistru ta' din il- Qorti nhar it-23 ta' April, 2021, ir-Rikorrenti hemm mittenti wissiet lill-Intimata illi kienet se tieħu proċeduri ulterjuri kontriha jekk din tibqa' ma twettaqx ix-xogħolijiet mitluba fl-istess ittra uffiċċjali li tagħlaq il-*louvers* sew għat-twettiq tax-xogħolijiet kemm għall-ħlas 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 tgħallem 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 minħabba dak in-nuqqas ikunu pjuttost żgħar b'tali mod li jinħoloq sproporzjon mal-quantum tal-penali li jekk ingħataw, iġibu magħhom inġustizzja 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 uffiċċjali 567/22 fir-reġistru ta 'din il-Qorti nhar is-7 ta 'Jannar, 2022 fejn hemm sejħet lill-Intimata tersaq għall-ħlas tas-somma astronimika ta' ħames mija u tlett elef, mija u erbgħa u erbgħin Ewro (€503,144.00) bħala penali inkorsi għall-allegat ksur kuntrattwali — l-Intimata twieġeb illi tassew ir-Rikorrenti ma tafx tgħid 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 uffiċċjali r-Rikorrenti tikkwalifikaha bħala ċerta, likwida u dovuta;

vi. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-Rikorrenti għandha tipprova sal-grad rikjest mil-liġi u mill-insenjamenti tal-Qrati lokali fi ħwejjeġ ċivili l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet minnha magħmulin fir-rikors maħluf promotur;

vii. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-Rikorrenti għandha tipprova sal-grad rikjest mil-liġi u mill-insenjamenti tal-Qrati lokali fi ħwejjeġ ċivili d-dannu minnha mġarrab minħabba l-allegat nuqqas kuntrattwali tal-Intimata u l-konsegwenzi tiegħu;".

5. B'sentenza tas-17 ta' Settembru 2024, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet li:

> "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;
>
> 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 debitriċi tas-soċjetà rikorrenti għal dan l-ammont; u
>
> ċ. tilqa' r-raba' talba tas-soċjetà rikorrenti, b'dan illi tordna lis-soċjetà konvenuta tħallas is-somma ta' €260,889.44 lis-soċjetà attriċi."

6. Il-parti razzjonali tas-sentenza tal-Ewwel Qorti hija din:

> "**Sfond**
>
> 1. Fl-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 bħala 'Noir by Sciacca' u li tiġi sovrapposta u sottoposta għal proprjetà ta' Eden. Fost oħrajn, All Round ġiet awtorizzata tiftaħ xi *louvers* fil-proprjetà tagħha, li jiftħu 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 tneħħi l-installazzjonijiet. Fin-nuqqas, All Round tkun obbligata tħallas penali ta' €2,329.37 għal kull ġurnata ta' dewmien.
>
> 2. Fl-2021, Eden għamlet użu mit-tali fakoltà u talbet lil All Round sabiex tneħħi l-*louvers*. Minkejja li eventwalment għalqithom, All Round m'għalqithomx fi żmien tliet xhur. B'hekk Eden fetħet 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.

-omissis-

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. Is-soċjetà konvenuta hija l-propjetarja tal-fond kummerċjali, konsistenti f'sular wieħed, mingħajr numru jew isem uffiċjali, 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-proprjetà tas-soċjetà rikorrenti, jopera l-istabbiliment bl-isem 'Noir by Sciacca'.

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 ħabta ta' 2020, qamu diversi kwistjonijiet bejn il-partijiet rigward il-proprjetajiet rispettivi tagħhom. Konsegwentement, il-partijiet iffissaw diversi laqgħat bejniethom sabiex jittransinġu 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*.
>
> 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-suġġett '*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 sejħet 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 immedjatament 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 teħel (u ġja qed tinkorri) penali rappreżentanti danni pre-likwidati ta' elf lira Maltija (lm 1,000, illum ekwivalenti għal €2,329.37) kuljum.
>
> Għalhekk il-mittenti tirriserva l-jedd tagħha illi, jekk inti tibqa' ma twettaqx ix- xogħolijiet mitluba biex tagħlaq il-*louvers*, hija tieħu

proċeduri ulterjuri kontra tagħkom mingħajr avviż ieħor mhux biss għall-enfurzar tal-ftehim iżda wkoll għall- ħlas tal-penali fuq imsemmija."

15. Is-soċjetà konvenuta għalqet il-*louvers* 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 fetħet din il-kawża.

Fatt ikkontestati jew konfliġġenti

L-ittra legali tad-19 ta' Jannar 2021

16. Fir-risposta ġuramentata tas-soċjetà konvenuta, All Round tiċħad li qatt irċeviet l-ittra legali tad-19 ta' Jannar 2021. Hija teċepixxi li 'il-wasla definittiva 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 bagħat din l-ittra legali lil All Round fid-19 ta' Jannar 2021. Mad-dikjarazzjoni ġuramentata tiegħu, ġiet mehmuża kopja tal-korrispondenza elettronika hawn fuq imsemmija, bejnu u l-avukat ta' All Round, li diġà ġiet imsemmija, rigward il-*louvers* fl-Eden Car Park.12

17. Il-Qorti m'għandhiex għalfejn tieħu 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 mezzi:- 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 bagħat l-ittra iżda ma jgħidx jekk din ġietx innotifikata b'mod personali jew b'posta irreġistrata. B'hekk ma ġiex sodisfaċament ipprovat minn Eden li l- ittra legali ġiet mibgħuta lis-soċjetà konvenuta skont il-ftehim. Mill-provi esibiti jidher biss li dan l-obbligu ġie sodisfatt biss man-notifika tal-ittra uffiċjali b'numru 1631/2021.

18. Għalhekk il-Qorti sejra tqis li l-obbligu ta' Eden biex tgħarraf lil All Round bit-talba tagħha kif indikat fil-ftehim, ġie sodisfatt biss man-notifika tal-ittra uffiċjali 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 bagħat 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 ġie mistoqsi in kontro-eżami, id-direttur ta' All Round, Luke Chetcuti, wieġeb li ma kienx jaf id-data eżatta meta ngħalqu, però jidhirlu li kien xi żmien wara s-sajf.15

21. Fid-dawl ta' din ix-xhieda konfliġġenti, 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 ġiet 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.

Hija ssostni li l-kwistjoni kienet l-inqas waħda li ġiet 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 tiċħadx li l-kwistjoni ġiet inqas diskussa minn oħrajn. Però hija tispjega 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.

Analażi 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. Dangħaliex il-ftehim tat-22 ta' Ġunju 2005 ma pprovdix it-tali jedd iżda pprovda biss id-dritt lil Eden sabiex titlob lil All Round tneħħi 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-*louvers* 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 jitneħħew 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 neħħiet il-*louvers*, 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 tneħħi l- *louvers* u timbarra l-apertura bil-brick sabiex il-proprjetà tinġieb fil-kondizzjoni oriġinali tagħha; ġaladarba 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-sejħa ta' Eden u tagħlaq il-*louvers*, 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.

30. Għalkemm l-ittra tista' titqies xi ftit ambigwa, il-Qorti xxaqleb aktar lejn il-verżjoni tas- soċjetà rikorrenti, għaliex l-ambigwità hi waħda sottili u s-sens ġenerali tal-ittra hu pjuttost il-kuntrarju ta' dak li tgħid All Round. Iżda iktar importanti minn dan hu li, skont ġurisprudenza kostanti, ir-rinunzja trid tkun ċara, espliċita u univoka.[1] Isegwi li anki

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

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 tieħu 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 jittieħed 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-d-diskussjonijiet bil-għan li jintlaħaq ftehimamikevoli bejniethom kienu fuq bażi ta' 'mingħajr preġudizzju.'30 Kif inhu magħruf, meta d-diskussjonijiet jsiru 'mingħajr preġudizzju' ma jistgħux jintużaw bħala prova fil-qorti.[2]

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

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 wieħed 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

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

35. Eden tiċħad 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 jikkawżawlha 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-klawżola 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-kuntrattgħandha sseħħ 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 jesiġi li l- kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, mhux biss għal dak li jingħad fihom iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl- ekwità, bl-użu jew bil-liġi.[3] Skont is-sentenzi ċċitati minn All Round, 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.[4]

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-każijet 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 ġiet 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 ġiet miftiehma għad-dewmien biss.

[3] *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.
[4] 726/1990/1, *Pace vs Micallef noe et*, Qorti tal-Appell deċiża 15 ta' Diċembru 2004, p. 19.

39. F'dan il-każ, il-*louvers* 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-sitwazzjoni ma taqax taħt waħda miż-żewġ ċirkostanzi permissibbli għall-qorti sabiex ittaffi l-penali.

40. Lanqas li kieku All Round setgħet turi li l-obbligazzjoni kienet ġiet esegwita kollha jew in parte, il-Qorti hija prekluża milli tnaqqas il-penali skont l-artikolu 1122 tal-Kap. 16. Dan għaliex fil-ftehim tat-22 ta' Ġunju 2005, ġie 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 minħabba dak in-nuqqas ikunu pjuttost żgħar b'tali mod li jinħoloq sproporzjon mal-quantum tal-penali.[5]

43. Anke jekk dan huwa minnu, il-Qorti ma tarax li għandha teżerċita 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 minħabba n-nuqqas jew id-dewmien tas-soċjetà konvenuta; jew, fi kliem ieħor, tbiddel il-kuntratt.[6] Dana qiegħed jingħad għar-raġunijiet li ġejjin.

44. Fl-ewwel lok ma hemm xejn x'jindika li l-penali ma ġietx 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

---

[5]*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.
[6]*Michael Pace v. Richard Micallef nomine et*, Qorti tal-Appell, deċiża 15 ta' Diċembru, 2004.

miftehma relattiva għaż-żmien, u għal kif kienet titħaddem. 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 jneħħu dak li tħallew 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 iġġarrab 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 tidħol 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 tneħħi 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 ineħħi l-*louvers*. Dan jissuġġerixxi 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 seħħ għal xi raġuni għajr is-sempliċi negliġenza, jew agħar, tas- soċjetà konvenuta.[7] 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 tlum lil dik rikorrenti talli talbitha, jew titlob lill- Qorti tagħtiha impunità. Minkejja li ġiet mogħtija terminu raġonevoli, bil-kuntratt stess,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 ġarrbet 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-klawżola penali huwa propju li sservi bħala somma pre-likwidata u konvenzjonali tad-

[7]Skont il-ġurisprudenza min jobbliga ruħu taħt penali għandu josserva l-obbligazzjoni minnu assunta, u jħallas dik il-penali ġaladarba 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).

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 ġie spjegat, il-Qorti qiegħda tillikwida l-penali b'effett minn tliet xhur wara n-notifika tal-ittra uffiċjali 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."

7. Is-soċjetà konvenuta appellat mis-sentenza, bl-aggravji li:

(1) L-Ewwel Qorti għamlet interpretazzjoni manifestament żbaljata tal-ftehim bejn il-partijiet. Dan għaliex il-penali miftiehma ma kienux jirreferu għal-*louvers* mertu tal-kawża, iżda għal installazzjonijiet oħra, bħala wajers tad-dawl.

8. Din il-Qorti qrat il-ftehim tat-22 ta' Ġunju 2005.[8] Minnufih wara l-parti preliminari, li ssemmi min huma l-partijiet u x'wassalhom biex jagħmlu dan il-ftehim, il-kuntratt isemmi tliet drittijiet li l-attriċi kienet qiegħda tikkonċedi – il-ftuħ ta' *louvers*, il-konnessjoni ta' apparat elettriku, u l-installazzjoni ta' *cables* tal-elettriku. Il-ftuħ tal-*louvers* huwa l-ewwel dritt li jissemma'. Imbagħad issegwi l-klawżola penali, li taqra hekk:

*"Now therefore, AREI and FOD declare and accept that the exercise of above-described rights being permitted by ELG, are rights which are founded on mere tolerance, with no title whatsoever and further agree to remove the above-described installations within a period of three (3) months from when ELG requires them to be removed by means of a request in writing. Should AREI and FOD, or either of them fail* ***to remove the said installations,*** *the defaulting company and*

[8] Fol 6 – 8.

*Hugo Chetcuti personally and Carlo Schembri personally shall become liable to a penalty of Lm1,000 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".*

9. L-Artiklu 1156 tal-verżjoni oriġinali tal-Kodiċi Franċiż kien jagħti ċar u tond supremazija assoluta għall-intenzjoni tal-partijiet, irrispettivament mill-kliem użat:

*"On doit dans les conventions rechercher quelle a ete la commune intention des parties contractantes, plutot que de s'arreter au sens litteral des termes*."

10. Wara l-emendi li saru fis-sena 2016, Artiklu 1188 tal-Kodiċi Ċivili Franċiż issa jaqra hekk:

*"Le contrat s'interprete d'apres la commune intention des parties plutot qu'en s'arretant au sens litteral des ses termes.*

*Lorsque cette intention ne peut etre decelee, le contrat s'interprete selon le sens que lui donnerait une persone raisonnable place dans la meme situation."*

11. Hekk ukoll, l-Artiklu 1131 tal-Kodiċi Ċivili Taljan tal-1865 kien jgħid:

*"Nei contratti si deve indagare quale sia stata la comune intenzione delle parti contraenti, anziche` stare al senso letterale delle parole."*

12. Artiklu 1362 tal-Kodiċi Taljan tal-1942 jaqra hekk:

*"Nell'interpretare il contratto si deve indagare quale sia stata la comune intenzione delle parti e non limitarsi al senso letterale delle parole.*

*Per determinare la comune intenzione delle parti, si deve valutare il loro comportamento complessivo anche posterior alla conclusione del contratto".*

13. Il-Kodiċi Franċiż u l-Kodiċi Taljan fid-dispożizzjonijiet rispettivi tagħhom hawn fuq imsemmija, jirriproduċu l-framment tal-prinċipju ta' Papinjanu, il-prinċep tal-ġuriskonsulti Rumani: "*in conventionibus contrahentium voluntatem potius quam verba spectari piacuit".*[9]

14. Din il-Qorti iżda mhix sejra titlaq minn tfittxija ta' x'kienet l-intenzjoni komuni tal-partijiet. Sejra tibda minn qari litterali tal-kuntratt. Dan biex timxi mad-direttiva tal-Art. 1002 tal-Kodiċi Ċivili tagħna, li "Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni". Is-sors ta' dan l-Artiklu ma jinstabx fil-Kodiċi Franċiż tal-1804, u lanqas fil-parti mill-opra tal-Pothier li minnu ġie ispirat – u prattikament ikkupjat – dak il-Kodiċi. Huwa artiklu mhux tas-soltu fost il-kodiċijiet ċivili ispirati mill-kodiċi ta' Napuljun.

15. Sir Adrian Dingli jagħti bħala sors ta' dan l-artiklu (Art. 708 tal-Ord. VII tal-1868) il-Kodiċi Ċivili Olandiż u l-ġurista Toullier: "Olanda. Toull., III, p. 420-1, n. 305 e seg.". Isegwi l-prinċipju tal-*in claris non fit interpretatio*: *"Chi uso` termini chiari nel compilare una sua promessa, tenterebbe in vano d'indurre od altrimenti provare una volonta` diversa da quella che importa il significato delle parole – cum verbis nulla ambiguitas est, non est admittenda voluntatis quaestio – Leg. 25 para 1 ff. de legatis*. *La chiarezza delle parole, che manifestano la volonta`,*

[9] Fr. 219, de verb. significatione, L. 16.

*renderebbe assurdo cercarla per via di congetture. L'aforisma romano riguardava, in vero, gli atti di ultima volonta`, ma ne fu generalmente consentita ed abbracciata la sua applicazione anche ai contratti.*[10] Din il-Qorti, diversament komposta, kellha okkażjoni tgħid li meta l-kliem tal-att huma ċari, l-interpretu għandu joqgħod għal dan il-kliem u mhux jirrikorri għall-konġetturi. Ġjà f'sentenza antika, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili qalet li "*quando le parole dell'atto sono* ***chiare*** *si deve stare alla* ***lettera*** *dell'atto*".[11]

16. Dan il-prinċipju huwa mrattab biss sal-limitu mogħti mill-Art. 1003: "Meta s-sens tal-kelma, minkejja li jkun ċar, ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha, **kif ikun jidher ċar mill-pattijiet meħudin kollha flimkien**, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet". Li jfisser li l-intenzjoni diversa tal-partijiet trid tkun tirriżulta **mill-kontenut tal-bqija tal-kuntratt innifsu** u mhux minn prova estranja, bħal per eżempju t-trattattivi bejn il-partijiet qabel il-kuntratt: *"L'articolo 709 della predetta Ordinanza* (Art. 2003 Kod. Ċiv.) ... *nel caso di espressioni chiare, nemmeno consentirebbe una interpretazione autentica, altrimenti che quella che apparisce manifesta* ***dal complesso delle convenzioni****. ... Non da testimoni, non da altre carte scritte o da qualsiasi altro mezzo*

[10] Marchesa Maria vedova Testaferrata Olivier v. Nob. Camilla moglie di Nicola dei Bani Galea 18.0s6.1889 Prim'Awla.
[11] Sciberras Trigona v. Aneico 06.10.1883.

*estrinseco al contratto dal quale si tratta, ma di tutto il contenuto nello stesso contratto".*[12]

17. Hu biss b'mod sussidjarju; meta l-kliem ikun minnu nnifsu oskur jew ambigwu li l-Qorti tista' tfittex liberament x'kienet l-intenzjoni komuni tal-partijiet.[13]

18. Il-kuntratt jgħid li n-nuqqas ta' tneħħija tal-"*installations*" fih imsemmija jwassal għall-impożizzjoni tal-penali. Il-verb relattiv huwa "*to install*", li jfisser "*to establish in a specified place*" kif ukoll "*to put in position for use*" (Cassell Popular English Dictionary (1995)), jew "*to put something in position and ready to use*" (The Oxford Dictionary (1994)). Skont il-Cambridge Dictionary, in-nom "*installation*" ifisser "*the act of putting furniture, a machine, or a piece of equipment into position and making it ready to use*". Dan in-nom jintuża' wkoll għall-persuni, bħal "*to put a person into an important position with a ceremony* (Oxford Dictionary (1994)). Il-kelma tfisser "it-tqegħid ta' xi ħaġa fil-post" kif ukoll "dħul fil-pussess ta' dinjita`" (English-Maltese Dictionary, Vol 2, tal-Professur Joseph Aquilina (1999)). Fit-tifsira komuni tiegħu, dan in-nom mhuwiex ristrett għal komunikazzjonijiet ta' tagħmir tad-dawl u l-

[12] Marchesa Maria vedova Testaferrata Olivier v. Nob. Camilla moglie di Nicola dei Bani Galea 18.0s6.1889 Prim'Awla.

[13] Nazzareno Vella v. Joseph Abela 14.01.2002 Qorti tal-Appell (Superjuri), iċċitata minn Tabib Dr Carmel Gauci Borda v. Carmelina Azzopardi 29.10.2004 Qorti tal-Appell (Superjuri).

installazzjoni ta' wajers tad-dawl, kif b'mod innovattiv tippretendi l-appellanti.

19. Lanqas hemm raġuni li tingħata it-tifsira ristretta suġġerita mill-appellanti minħabba l-kuntest tal-partijiet l-oħra tal-iskrittura. Ma jagħmel l-ebda sens li l-attriċi torbot lill-konvenuta bil-penali jekk tneħħi l-apparat u l-wajers tad-dawl, iżda mhux jekk ma tneħħix il-"*louvers*". In-nuqqas ta' adempiment kemm fil-każ tal-apparat u wajers tad-dawl kif ukoll tal-*louvers,* it-tnejn kienu ta' xkiel kbir għall-attriċi. L-Art. 1005 tal-Kodiċi Ċivili jiddirieġi lill-interpretu biex isegwi r-regola tal-bon sens li "Il-kliem li jista' jfisser ħaġa u oħra għandu jiftiehem fis-sens li l-iżjed jaqbel mal-oġġett tal-kuntratt".

20. Din il-Qorti ssib li l-interpretazzjoni tal-kuntratt li tat l-Ewwel Qorti hija waħda korretta u m'hemm assolutament l-ebda lok li wieħed jirrikorri għall-interpretazzjoni sofistikata mogħtija mill-appellanti.

(2) L-Ewwel Qorti żbaljat meta naqset illi tikkonċedi lill-konvenuta appellanta l-purgazzjoni tal-mora partikolarment fid-dawl tad-diċitura "ambigwa" tal-ittra uffiċjali mibgħuta minn Eden, u fid-dawl tal-fatt li kien hemm negozjati għaddejjin bejn il-partijiet.

21. L-appellanti tgħid illi Simon De Cesare kien taha x'tifhem illi l-penali

se jinħafru. Din l-allegazzjoni, però, ġiet kontestata mill-istess De Cesare u mill-attriċi appellata u hija wkoll kontradetta mit-talbiet ripetuti li saru minn Eden għat-tneħħija tal-*louvers*. Mill-korrispondenza esebita jidher assolutament il-kuntrarju ta' dak li qed tallega All Round. Apparti twissijiet verbali, Eden mhux talli avżat lil All Round bil-miktub illi l-*louvers* kellhom jingħalqu (b'ittra legali tad-19 ta' Jannar 2021 u b'ittra uffiċjali tat-23 ta' April 2021) iżda wkoll mill-iskambji tal-ittri elettroniċi esebiti. Wieħed diffiċli jifhem kif fid-dawl ta' dawn l-interpellazzjonijiet kollha, All Round tista' tgħid illi Eden ma kellhiex intenzjoni tapplika l-penali.

22. Skont All Round l-ittra uffiċjali ma kinitx tgħid ċar u tond illi Eden se tapplika l-penali iżda Eden biss irriservat illi tagħmel dan. Kif osservat tajjeb il-Qorti, l-ittra uffiċjali ċertament ma fiha ebda rinunzja għall-penali. Għall-kuntrarju, Eden tinnota illi (i) l-ittra uffiċjali mhux biss titlob it-tneħħija tal-*louvers*, iżda speċifikatament tfakkar lil All Round illi qed jiddekorru l-penali, (ii) il-kliem użat ("tirriserva l-jedd") mhux talli ma jesprimux rinunzja jew xi titubanza dwar il-penali, iżda juru ċar illi Eden kienet qed issostni d-dritt tagħha li b'għażla tagħha (għalhekk "tirriserva") tipproċedi ġudizzjalment biex tiġbor l-istess penali.

(3) L-Ewwel Qorti żbaljat ukoll meta ma mmitigatx il-penali. All Round ma kinitx in *malafede* u għalhekk il-penali kellhom jitnaqqsu biex ma jkunux 'manifestament assurdi u intempestivi'.

23. Din il-Qorti tinnota li l-Ewwel Qorti m'għamlet xejn ħlief applikat (i) l-Artikolu 1122 tal-Kap 16, li jagħti lill-Qorti l-poter li timmitiga penali biss f'sitwazzjonijiet speċifiċi li ma jgħoddux għal dan il-każ.

24. All Round targumenta illi l-preżenza tal-*louvers* ma kkawżat ebda danni partikolari lil Eden u li għalhekk Eden ma ħaqqha titlob ebda penali. Tgħid illi almenu, il-penali għandhom jiġu mitigati għaliex ma kien hemm ebda "danni reali". Fir-rigward tal-ħtieġa ta' Eden li tipprova xi danni, u *multo magis* tagħti xi *quantum*, dan l-allegat obbligu ma jirriżulta minn imkien fil-liġi. Għall-kuntrarju klawżola penali hija maħsuba propju sabiex min jimponi tali klawżola ma jkollux il-ħtieġa, la li jipprova danni u wisq anqas il-*quantum* tagħhom.[14]

25. Huwa minnu illi xi sentenzi tal-Qrati tagħna, speċjalment f'dawn l-aħħar snin, urew ċerta flessibilità fl-impożizzjoni ta' penali. Dan, l-aktar, f'sitwazzjoni fejn il-penali jkunu marbuta mat-twettiq ta' xogħolijiet f'kuntratti ta' appalt (fejn penali ta' din ix-xorta huma partikolarment komuni), meta l-kuntrattur jkun lesta l-parti l-kbira tax-xogħlijiet, iżda mhux kollha u l-prinċipal ikun aċċetta x-xogħlijiet li laħqu saru u possibilment beda jgwadi minnhom. Dan, *del resto*, kif jipprospetta l-

---

[14] *Vella Group Limited v l-Awtorita' għat-Trasport f'Malta*, Qorti tal-Appell (Inferjuri), 14.07.2017. Ara ukoll *Lui Jun et noe vs. Ulrich Salomo noe* - 24.09.2004 u *Adams Investments Company Ltd vs FraFen Construction Limited* – 19.04.2012, *Mario Galea et vs Renald Casha* – 31.10.2001.

Artikolu 1122 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

26. Fil-każ odjern, il-klawżola tal-penali tgħid kemm li l-penali hija "*for mere delay*" kif ukoll illi l-penali hija "*not subject to review or abatement by a Court of Law or other Tribunal*."

27. Mela kwalunkwe mitigazzjoni hija espressament eskluża kemm mill-kuntratt innifsu, kif ukoll bl-applikazzjoni tal-Artiklu 1122 tal-Kap 16. L-Ewwel Qorti, korrettement fliet dawn l-eċċezzjonijiet imniżżla fl-Artiklu 1122, u kkonkludiet li ma japplikawx għal dan il-każ.

***Decide***

28. Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. Spejjeż tal-prim'istanza kif deċiżi mill-Ewwel Qorti. Spejjeż tal-appell a kariku tal-appellanti.

| | | |
|---|---|---|
| Mark Chetcuti<br>Prim Imħallef | Robert G. Mangion<br>Imħallef | Grazio Mercieca<br>Imħallef |

Deputat Reġistratur
da