MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta tat-12 ta' Gunju, 2007

Avviz Numru. 5/2005

Qorti tal-Magistrati (Malta)

Magistrat Dr. Consuelo Scerri Herrera LL.D

Seduta mizmuma illum it-Tlieta 12 ta’ Gunju, 2007

Avviz Numru 5/05/CSH

D.Z. Company Limited

Vs

Apmaz Company Limited

Il-Qorti:-

Rat li s-socjeta attrici pprezentat avviz il-Qorti fejn talbet lil din il- Qorti tikkundanna lis-socjeta konvenuta thallasha s-somma ta' tlett elef tmien mija u hamsin lira Maltin (LM3,850) oltre l-imghax legali mill-24 ta' Gunju 2004 rapprezentanti kumpens dovut lilha mis-socjeta konvenuta u dan skond skrittura tas-26 ta' Jannar 2004 ai termini tal-klawsoli (4) u (6) tal-istess skrittura fejn il-konvenut kellu jhallas kumpens ta' tnejn u ghoxrin lira Maltin (LM22) kuljum mill-1 ta' Jannar 2004 sat-23 ta' Gunju 2004 u cioe meta c-cavetta tal-fond ossia hanut 3,Monglow House, Triq il-Pijunieri, Bugibba San Pawl il-Bahar giet ritornata lilu.

Bl-ispejjes komprizi dawk tal-mandat ta'sekwestru numru 24/2005 u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni**.**

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta fejn eccepiet is-segwenti:-

1. Illi prelimianrjament skond l-artikolu 1120(3) tal-Kap 16 wiehed ma jistax jitlob s-sodisfazzjon tal-obbligazzjoni princiali u l-hlas tal-penali sakemm tali penali ma tkunx espressament '*for mere delay.'* Ghalhekk la darba l-hanut gie kkonsenjat l-ebda penali mhi dovuta salv is-sospensjoni tal-obbligu tal-hlas tal-kera sal-konsenja.
2. Illi subordinament u minghajr pregudizzju ghal fuq eccepit kwalunkwe penali tista tigi varjata f'kaz li tali penali ma gietx imposta ghas-semplici dewmien u l-obbligazzjoni principali tkun sostanzjalment kompletata u setghat tintuza {artikoli 1122(b)} u ara ukoll **Joseph Chetcuti noe vs Peter Paul Camilleri** Appel Superjuri 4 ta' Dicembru 1998; **Anthony Bartolo vs Domnic Saywell** Appell Superjuri 14 ta' Settembru 1988 u **Michael Pace vs Richard Micallef pro et noe** Appel Superjuri 15 ta' Dicembru 2004.
3. Illi kif jigi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawza l-hanut kien lest fl-ewwel gimgha ta' April 2004 kif jidher mic-certifikat peritali anness bhala dok. SZ1, u meta l-attrici avvicinat lill-operatur Mario Taliana biex jaccedi l-hanut sabiex isiru '*l-finishing touches'* dan ma resaqx ghaliex kien kera hanut iehor u kien imhabbat jirrangjah.

Illi nhar il- 5 ta' Mejju 2005 is-socjeta attrici pprezentat l-affidavit ta' **Charles Debono**, li stqarr illi huwa d-Direttur tas-socjeta attrici. Ikkonferma li s-socjeta attrici kienet dahlet fi ftehim ta' kiri mas-socjeta konvenuta ghal kiri ta' fond ossia hanut numru 3, Monglow House, Triq il-Pijunieri, Bugibba, San Pawl il-Bahar ghall-perijodu ta' wiehed u tletin sena taht il-kundizzjonijiet u pattijiet imsemmija fl-skrittura esebita u markata bhala Dok. CD1.

Skond il-klawsola numru 14 huma kellhom id-dritt li jwellu l-fond mertu tal-kirja lil terzi persuni, u hekk ghamlu billi wellew il-post bil-kunsens tas-sid lil Mario Taliana ghan-nom tas-socjeta CMA Limited. Jghid li Sergio Zampa ghan-nom tas-socjeta konvenuta kien ikkonfermalu li huwa kien ircieva kopja tal-iskrittura u dan tant kien minnu li effettivament l-avukat difensur tas-socjeta konvenuta Dr. Edward Debono kien ghadda kopja ta' l-iskrittura lil dan Zampa. Dan nonostante, wara erba' snin Zampa qal li ma kienx ircieva dan il-kuntratt u ghalhekk huwa rega' baghtlu kopja ohra.

Jghid li s-socjeta konvenuta kienet qed taghmel xoghlijiet ta' kostruzzjoni fil-blokka Monglow House, Triq il-Pijunieri Bugibba u talbu jekk isibx oggezzjoni li jaghlaq il-post ghal perijodu ta' zmien ghax ried iwaqqa' l-blokka bil-hanut b'kollox u jibni mill-gdid. Huwa wiegbu li kellu jkellem lil dan Zampa u jekk jaslu ghall-ftehim kellhom inizzlu kollox bil-mitkub .

Sussegwentement iltaqghu fl-ufficcju ta' Dr. Edward Debono li kien deher ghan-nom u fl-interess tieghu, flimkien ma Dr. Franco Vassallo ghan-nom ta' Sergio Zampa li kien qed jidher ghan-nom tas-socjeta attrici u fil-presenza ta' Dr. Martin Fenech li kien qed jidher fl-interess tal-operatur Mario Taliana ghan-nom tas-socjeta CMA Limited.

Illi l-ftehim intlaqa' u ghalhekk gie redatt ftehim skond l-iskrittura annessa u markata bhala dok CD2 datata 26 ta'Jannar 2004. F'dan il-ftehim gie miftiehem li s-socjeta CMA Limited bhala *operator* tal-fond mikri lilu kellu johrog

temporjament mill-fond u li mill-1 ta' Jannar 2004 'l quddiem huwa ma kellux ihallas kera sakemm il-fond jigi ritornat fl-istat li kien dak inhar u mhux aktar tard minn sittin gurnata wara s-26 ta' Jannar 2004. Gie miftiehem ukoll li l-operatur CMA Limited ma kellha thallas l-ebda kumpens lis-socjeta attrici tul iz-zmien li l-post jinzamm maghluq.

Illi l-fond kellu jigi ritornat lis-socjeta attrici mhux aktar tard mill-25 ta' Marzu 2004 u f'kaz li ma ikunx certifikat mill-Perit Joseph Cassar li l-fond kien fi stat tajjeb li wiehed jista' jopera minnu, is-socjeta attrici kellha thallas penali ta' danni prelikwidati ammontanti ghal mitt lira kuljum (LM100) ghal kul gurnata dewmien li kellhom jinqassmu in kwantu ghas-somma ta' tnejn u ghoxrin lira (LM22) lis-socjeta attrici u s-somma ta' tmienja u sebghin lira Maltin (LM78) lill-operatur.

Illi dan il-fond ma tlestiex qabel it-23 ta' Gunju 2004 u c-cavetta tal-istess fond giet mghoddija lis-socjeta attrici f'dak iz-zmien. Illi sakemm dakinhar li xehed il-Perit Maro Cassar kien ghadu ma rrilaxxjax certifikat li l-post huwa lest minkejja l-fatt illi huma bdew joperaw fl-24 ta' Mejju 2004.

Illi skond l-iskrittura esebita dok. CD1 s-socjeta attrici ghalhekk kellha tircievi kumpens ta tnejn u ghoxrin lira Maltin (LM22) kuljum minghand is-socjeta konvenuta u dan sakemm il-fond ikun fi stat li jigi operat. Il fond spicca gie operat fl-24 ta' Gunju 2004 ghaliex ma kienx fi stat tajjeb ghall-uzu qabel din id-data. Spjega li immedjatament wara li s-socjeta konvenuta tat c-cavetta tal-fond lis-socjeta attrici din bdiet topera minnufih.

Huwa ghalhekk li s-socjeta qed tippretendi s-somma ta' tlett elef tmien mija u hamsin lira Maltin (LM3850) oltre l-imghax legali mill-24 ta' Gunju 2004 u dan ghal perijodu dovut lilu ai termini tal-klawsola 4 u 6 tal-iskrittura Dok. CD1 u dan ghall-perijodu bejn l-1 ta' Jannar 2004 sat-23 ta' Gunju 2004 bir-rata ta' tnejn u ghoxrin lira kuljum (LM22).

Illi huwa talab lis-socjeta konvenuta diversi drabi ghal din is-somma izda ma rcieva l-ebda pagament anzi jghid li gie mhedded b'ittra legali ghall-zgumbrament. Wara dan huwa anke ddepozita fir-registru tal-Qorti l-kera dovuta fuq il-post ghall-perijodu mill-24 ta' Gunju 2004 sat-30 ta' Gunju 2005, fl-ammont ta' LM3,917.50 sabiex jesimi ruhu minn kwalsiasi responsabilita.

Jikkonferma li f'xi zmien ukoll is-socjeta konvenuta kienet offrietlu s-somma ta' elfejn lira (LM2,000) ghas-saldu ta' kull pretensjni izda huwa ma accettahomx. Esebixxa ukoll tlett dokumenti li huma ritratti li gew murija fil-gazetta tal-gurnata li gew immarkati bhala Dok. CD3, CD4 u CD5 li juru l-post kif kien fis-16 ta' April 2004.

In kontro-ezami nhar il-15 ta' Frar 2006 x-xhud gie mistoqsi wara li gie muri r-ritratti esebiti a fol-26 tal-process jekk verament il-post ma setax jigi operat huwa wiegeb li kien impossibli ghaliex ma kienx lest. Kien ghad fadal li jsiru xi xoghlijiet bhal *canopy, spot lights*, tabella tal-hanut u li jigi imnehhi mill-materjal kollu li kien hemm quddiem il-bieb tal-fond in dezamina u in oltre li l-kostruzzjoni tal-post ta' fuqu ikun aktar avvanzat. Spjega li fuq il-hanut in kwistjoni inbnew erba' sulari ohra mis-socjeta konvenuta.

Dr. Edward Debono prodott mis-socjeta attrici xehed nhar is-17 ta' Mejju 2006 u spjega li huwa ilu jippatrocina lis-socjeta attrici ghal diversi snin u li kien l-avukat taghha meta qamet il-kwistjoni in dezamina. Ikkonferma li kien prezenti ghall-iffirmar tal-iskrittura esebita fl-atti a fol. 23 tal-atti datata 26 ta' Jannar 2004. Qal li din kienet l-iskrittura li kellha tirregola l-operaturi tal-fond u cioe li kellhom johorgu mill-fond ghal certu zmien sakemm isiru xi xoghlijiet. Qal li jiftakar li f'xi jum fix-xahar ta' April 2004 kien mar ikellmu Charles Debono u urieh ir-ritratt muri fil-gazzetta esebita fl-atti bhala Dok. CD4 fejn kien ghamillu rimarka fis-sens '*ara kif il-post ghadu mhux lest'.* Qal li fil-fehma tieghu u minn ezami tar-ritratt jidher car li l-post kien ghadu mhux lest u kien ghad hemm kostruzzjoni ghaddejja*. Qal* li ma jaqbilx ma dak li gie suggerit lilu mill-avukat difensur tas-socjeta konvenuta li l-post kien lest

izda li s-socjeta attrici ma kienitx ghada inghatat ic-cwievet u dan ghaliex effettivament Charles Debono inghata c-cwievet tal-fond fl-ahhar ta’ Gunju 2004.

Mario Taliana prodott mis-socjeta attrici xehed nhar id-9 ta’ Novembru 2005 u kkonferma li kien prezenti ghall-laqgha fl-ufficcju ta’ Dr. Edward Debono flimkien ma Charles Debono, Sergio Zampa, Dr. Martin Fenech u Dr. Franco Vassallo dwar kiri ta’ post. Huwa gharaf id-Dok. CD2 bhala dik l-iskrittura li tikkoncerna lilu fejn huwa kien kera fond minghand Charles Debono ghan-nom tas-socjeta atttrici. Qal li kien jaf ukoll li pero sid il-post kien Sergio Zampa fl-interess tas-socjeta Apmaz Company Limited. Qal li sid il-post kien jaf li huwa kien l-inkwilin il-gdid tal-fond mikri ghaliex kellmu diversi drabi dwar xi hsarat strutturali li kien hemm. Anzi qal li kien ikellmu dwar il-problema li kellu li peress li kienu qed isiru xi xoghlijiet fil-post sovrapost ghall-fond mikri lilu huwa ma setax jahdem minhabba it-trabijiet li kien hemm tant li kienu ftehmu li kellu jwarrab ghal xi zmien skond il-ftehim Dok CD2. Qal li bejn il-perijodu ta’ l-1 ta’ Jannar 2004 sat-3 ta’ Lulju 2005 l-fond inzamm maghluq u kien biss fit-3 ta’ Lulju li huwa fetah ghall-pubbliku. Jghid li skond l-iskrittura ffirmata u esebita fl-atti Dok. CD2 huwa kellu jircievi kumpens ta’ tmienja u sebghin lira Maltin (LM78) ghal kull gurnata li kien pprivat milli jezercita l-kummerc. Ikkonferma li din is-somma ma ircevihiex izda rcieva minghand is-socjeta attrici s-somma ta’ tlett lef lira Maltin (LM3,000) bhala kumpens ghas-saldu ghaliex ma ridx jidhol il-Qorti u mhux ghax kien dovut dik is-somma.

Spjega illi huwa ghandu *operators agreement* mas-socjeta konvenuta u li effettivament ihallashom parti mill-qliegh li jircievi. Jghid li waqt li x-xoghlijiet kienu qed isiru huwa kien ighaddi minn fuq il-post u kien jara lil Sergio Zampa fuq il-post u kien ighidlu li jixtieq jiftah. Ikkonferma li huwa seta’ jopera tlett gimghat qabel effettivament kien fetah il-hanut pero kellu jorganizza l-ixkaffar qabel ma jiftah ghall-pubbliku. Qal li fil-fatt f’dawk it-tlett gimghat ukoll kien hemm xi rqaqat fil-post pero ma riedx jaqbadha mas-sidien u ghalhekk qad jirranga kollox hu stess. Ikkonferma li mhu veru xejn dak li qal il-perit li l-post kien

‘substantially ready’ fix-xahar ta’ Frar u dan ghaliex kien hemm hafna bricks quddiem il-post u b’hekk ma setax jiftah.

Huwa gie muri z-zewg ritratti esebiti fl-atti minn Charles Debono a fol. 26 u kkonferma li l-post mikri lis-socjeta attrici u operat minnu kien dak cirkondat bil-kulur isfar.

Charles Debono prodott mis-socjeta konvenuta xehed nhar il-15 ta’ Frar 2006 u kkonferma li r-ritratti esebiti a fol. 26 ta’ l-atti gew mehuda minn Mario Taliana. Spjega li sakemm il-post kellu jinzamm maghluq Mario Taliana ma kellux obbligu li jhallas xi kera lilu. Fil-fatt ighid li kellu itih biss parti mill-qliegh li jghamel skond il-ftehim ta’ bejniethom. Ikkonferma li l-hanut ma kienx lest biex jigi operat u fil-fatt ighid li kien jidhol fil-post f’dawk l-istess zminijiet meta r-ritratti gew mehuda ghaliex fil-post kien ghad hemm il-haddiema jahdmu. In effetti jghid li kien ghad irid isir il-*canopy, l-ispot lights,* it-tabella tal-hanut, kellu jigi imnehhi l-materjal kollu li kien hemm quddiem il-hanut u in oltre l-kostruzzjoni tal-post ta’ fuq il-hanut ikun aktar avvanzat. Fil-fatt fir-ritratt jidhru xi bricks li kien ikun hemm quddiem il-hanut ta’ spiss li kienu jintuzaw ghall-kostruzzjoni tal-post ta’ fuq li kien jikkonsisti f’bini ta’ erba’ sulari.

Sergio Zampa prodott mis-socjeta konvenuta xehed nhar is-17 ta Mejju 2006 u dan fil-kapacita tieghu ta’ Direttur tas-socjeta konvenuta li hija l-propretarju tal-post in kwistjoni kif ukoll tal-bini sovrastanti. Spjega li s-socjeta tieghu kienet iddecidiet li tibni blokk appartamenti sovrastanti ghall- hanut in kwistjoni u ghalhekk naturalment kellu ikun hemm ukoll il-rikostruzzjoni tal-hanut mertu tal-kawza. Qal li l-hanut f’dak iz-zmien kien f’idejn is-socjeta attrici u ghalhekk ghamel ftehim maghhom u ma certu Mario Taliana ghan-nom tas-socjeta CMA Ltd. Ftehmu li l-fond kellu jigi vakat u huwa kien ser jerga jibni l-fond mill-gdid u jerga jigi mghoddi lilhom. Huwa ghamel referenza ghall-iskrittura esebita fl-atti a fol. 3 dwar il-ftehim li kien hemm bejniethom. Permezz ta’ l-istess kien ftiehem li fiz-zmien li s-socjeta attrici kienet ser

tigi spussessata mill-fond hija ma kienetx obbligata thallasha kera basta pero li hija jerga jkollha l-pusess tal-fond sa mhux aktar tard mill-25 ta' Marzu 2004. Qal ukoll li f'kaz li huwa ma jghaddilhomx il-fond saz-zmien stipulat intrabat li mhux biss li s-socjeta attrici ma thallsux kera izda huwa jaghtihom bhala penali s-somma ta' mitt lira kuljum in kwantu ghas-somma ta LM22 kuljum lis-socjeta attrici u r-rimanenti LM78 lill-operaturi mqabda minnhom u cioe lis-socjeta CMA Ltd. Ikkonferma li x-xoghlijiet kienu qed jigu sorveljati mill-Perit Martin Farrugia u minn ibnu Sergio Zampa. Il-Perit kien hariglu certifikat fejn iddikjara li l-fond kien lest biex jinfetah ghall-pubbliku b'effett mill-5 ta' April 2004 u dan skond Dok. SZ1 esebit fl-atti .

Meta huwa gie muri r-ritratt esebit fl-atti markat Dok. CD3 ikkonferma li l-hanut in kwistjoni huwa dak markat bl-isfar u li verament kien hemm bajla gebel quddiem l-entratura tal-hanut, u qal li dawn il-bricks u gebel kienu jgibuhom kuljum u jhalluhom quddiem il-hanut ghaliex il-hanut kien jinzamm maghluq. Cahad pero li l-hanut kien lest fit-23 ta' Gunju 2004 tant hu hekk, jghid hu, li wasal fi ftehim mas-socjeta CMA Ltd dwar il-kumpens li kellu jghatihom stante li ma zammx maz-zmien minnu stipulat fil-kuntrat. Qal illi huwa kellu interess li l-hanut jinfetah malajr minhabba il-penali li kien marbut biha.

In kontro-ezami jghid li fil-ftehim li huwa ghamel mas-socjeta CMA Ltd ma ghamel l-ebda referenza ghaz-zmien tardiv izda li tahom is-somma ta' LM2,500 ghas-saldu ta' kull pretensjoni li kellhom. Qal li ma setax jikkonferma meta ibnu ta' c-cwievet tal-fond lis-socjeta attrici izda zgur li kien fix-xahar ta' Gunju ghaliex jghid li s-socjeta attrici qatt ma marret ghaliha qabel. Jghid li s-socjeta attrici kienet tghidilhom li l-post kien lest izda dan nonostante, hija xorta baqghet ma iddepozitatx ic-cwievet ta' dan il-fond taht l-Awtorita ta' l-Qorti. Jghid li personalment qatt ma kien informa lis-socjeta attrici jew lis-socjeta CMA Ltd li l-post kien lest. Qal li pero lil Charles Debono qallu zgur ghaliex kien jarah ta' sikwit pero dan qatt ma ilmenta mieghu dwar li l-post ghax ma kienx lest ghall-uzu.

Francesco Zampa prodott mis-socjeta konvenuta xehed nhar it-23 ta’ Gunju 2006, u kkonferma li huwa kien inkarigat mill-bini li waqa’ fejn kien hemm il-hanut mertu tal-kawza u r-rikostruzzjoni ta’ blokk appartamenti li nbena fuq l-istess sit. Qal illi meta effettivament il-hanut kien lest huwa kien inkariga lill-perit tieghu sabiex johrog certifikat ta’ *completion* u wara ghamel kuntatt ma Debono u infurmah li l-post kien lest biex jinfetah. Huwa gie muri ukoll ir-ritratti esebiti a fol.26 u gharaf il-hanut mertu tal-kawza. Qal li Mario Taliana kien rah u kien ikkonfermalu li kull ma kellu jaghmel kien li jwahhal zewg bozzoz, qal illi anke xkaffar fil-fond kien wahhal. Qal li kien minnu li kien ikun hemm il-bricks quddiem il-hanut kul filghodu u dan sabiex isir il-kostruzzjoni ta’ fuq. Spjega pero li il-bricks kienu jibqghu hemm ghal nofs siegha biss. Ikkonferma ukoll li l-bajla murija fir-ritratt kienet tintuza sabiex itellghu l-bricks. Qal li din kienu jtellghawha fil-bini ta’ fuq ukoll fl-ahhar tax-xoghol u in oltre l-post kien miksi b’netting. Qal li meta huwa kien informa lis-sur Taliana li l-fond kien lest huwa qatt ma kien mar ghac-cavetta u kien ghalhekk li ghaddiha lil missieru.

In kontro-ezami jghid li fis-16 ta’ April huwa kien ghadu ghaddej bix-xoghol tal-post ta’ fuq il-hanut. Ikkonferma li n-netting li kien ipoggi quddiem is-sit ma kienx quddiem il-hanut u kien jitwahhal permezz ta’ *poles* li kien hemm imwahla mas-saqaf tal-hanut. Qal li x-xahx li kien hemm quddiem il-hanut kif muri fir-ritratt ma kienx jigi imtella kuljum u vermament kien jibqa’ quddiem il-hanut izda dan ma kienx jostakola d-dhul fil-hanut. Ikkonferma li meta il-hanut kien lest, ix-xoghlijiet ta’ madwaru kienu ghadhom sejrin. Jiftakar li kien fit-23 ta’ Gunju 2004 meta huwa mar ifittex lis-sur Debono fil-hanut Ranieri li ghandu l-Belt u ghaddielu c-cavetta. Ikkonferma li lil Debono ma kelmux waqt li x-xoghol kien ghaddej. Qal ukoll li meta mar jaghti cavetta lil missieru f’April dan ma qallux biex imur ighatiha lil Debono. Kien ghalhekk li tahielu f’Gunju meta qallu missieru.

Fis-16 ta’ Novembru 2006 xehed il-**Perit Martin Farrugia** prodott mis-socjeta konvenuta. Huwa gie muri c-certifikat ta’ *completion* mahrug minnu nhar il-5 t’ April 2004 huwa

qal li dakinhar il-hanut kien lest biex jintuza salv ghal xi affariiet zghar. Qal li il-post ma infetahx ghaliex min kellu pusses tieghu kellu jghamel xi xoghol fih bhal tinda u xi xkaffef mal-hitan. Ikkonferma meta ra r-ritratti esebiti, li l-hanut kien f'dak l-istat muri fir-ritratti dakinhar tal-5 ta' April 2004. Ikkonferma li l-bricks mhux suppost tpoggew fuq il-bankina quddiem il-hanut pero dak kien responsabilita tal-kuntrattur.

In kontro-ezami nhar il-11 ta' April 2007 qal li l-fond mertu tal-kawza kien kwazi lest biex jinfetah f'April 2004 u fix-xhieda tieghu ex admisses jghid li kien “90% complete”. Qal li pero kien ghadhom ghaddejjin bix-xoghol fil-postijiet ta' fuqu kif ukoll f'dawk adjacenti. Qal li kien hemm xi affarijiet zghar li kien ghad baqghalhom jsiru bhal xkaffar u soffitti pero dawn kienu a karigu tas-socjeta attrici. Meta gie mistoqsi mill-avukat tas-socjeta attrici jekk in effetti dawn ix-xoghlijiet spiccawx saru mis-socjeta konvenuta l-Perit qal li ma kienx jaf. Qal li sakemm dam jiehu hsieb il-progett Charles Debono qatt ma mar ikellmu fuq il-lant tax-xoghol.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tas-socjeta attrici prezentata fir-registru ta' din il-Qorti nhar is-16 ta'April 2007.

Ikkunsidrat:-

Illi mill-provi prodotti jirrisulta li r-relazjoni ta bejn il-partijiet hija dik regolata minn skrittura datata 26 ta' Jannar 2004 esebita fl-atti a fol. 23 markata bhala dok. CD2. Illi skond dan il-ftehim is-socjeta attrici kellha tirritorna l-fond mikri lilha maghruf bl-isem Sunskill, Pioneer Road, Bugibba lis-socjeta konvenuta peress illi l-istess socjeta konvenuta xtaqet taghmel xi xoghlijiet ta' natura straordinarja fih u b'hekk l-operatur Mario Taliana ghan-nom ta CMA Limited kellu jivvakah. Is-socjeta konvenuta ma kienetx ser tinsisti li tircievi kera ghaz-zmien li dan il-fond kien ser ikun f'idejha biex taghmel dawn ix-xogholijiet. Il-partijiet kollha u cioe l-kontendenti ta' din il-kawza u l-operatur ftehmu li l-fond kellu jigi ritornat lura lis-socjeta attrici biex ikompli

jgawdih l-operatur sa mhux aktar tard minn sittin jum mil-1 ta' Jannar 2004.

Ta' importanza kbira u ta' rilevanza massima ghal din il-kawza hija l-klawsola numru 4. Fiha jinghad li "*s-sid* (is-socjeta konvenuta) *jobbliga ruhu li jirritorna l-fond lill-inkwilin fi stat li huwa illum u cioe lest skond id-dokument A u dan mhux aktar tard mill-25 ta' Marzu 2004. F'kaz illi dan il-fond ma jkunx lest ghall-uzu kif inhu illum u cioe "fi stat tajjeb ghall-operazzjon tal-fond imsemmi" u dan skond certifkat tal-Perit Joseph Cassar allura f'din ic-cirkostanza s-sid irid ihallas penali ta' danni prelikwidati ammontanti ghal LM100 kull jum ghall kull gurnata dewmien li ghandhom jinqasmu in kwantu ghal LM22 lill-inkwilin (*socjeta attrici*) u LM78 lill-operatur* (CMA Limited)".

Illi huwa ben not illi ftehim bejn il-partijiet jorbot lill-istess partijiet sakemm ma jkun hemm xejn li jmur kontra l-ligi f'dak il-ftehim. Dan huwa dak li hu maghruf bhala *pacta sunt servanda*. Kif inghad, huwa ta' importanza massima fil-ligi dwar relazzjonijiet bejn persuni u l-partijiet kontraenti "*li l- principju kardinali li jirregola l-istitut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. Pacta sunt servanda*" (ara A.C. datat 5 ta' Ottubru, 1998 fl-ismijiet **"Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Nginier Civili Anthony Spiteri Staines"** u **"General Cleaners Company Limited vs Accountant General" –** P.A. (RCP) – 29 ta' Novembru 2001).

Principju iehor generali li japplika ghall-interpretazzjoni ta' kuntratti huwa dak kontenut fl-artikolu 993 tal-Kap 16 fejn il-ligi tesigi li l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fede u li dawn jobbligaw mhux biss ghal dk li jinghad fihom izda ukoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita, bl-uzu jew bil-ligi. Infatti fis-sentenza kwotata mis-socjeta konvenuta fin-nota ta' osservazzjonijiet tieghu moghtija nhar il-15 ta' Dicembru 2004 fl-ismijiet **Michael Pace vs Richard Micallef pro et noe** inghad ukoll li "*Il-Qorti (dik ta' l-*

Appell Superjuri) tifhem li fil-kuncett tal-bona fidi jidhol ukoll certu element ta' ekwita kif ukoll ta sens prattiku u morali li jigi vjolat mhux biss meta konfrontat b'agir specifiku doluz biex jaghmel il-hsara, izda ukoll b'dak il-komprtament lijkun ghal kollox spoporzjonat u li ma jkunx accettabli skond in-normi stabbiliti tas-socjeta u tal-logika guridika."

L-artikolu 992(1) tal-Kap 16 jipprovdi li "Il-kuntratti maghmula skond il-ligi ghandhom is-sahha ta ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom." U is-sub inciz (2) ikompli "Dawn il-kuntratti ma jitghux jigu imharsa hlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew ghar-ragunijiet maghrufin mill-ligi."
Mhemmx dubbju li l-iskop kollu ta' kuntratt huwa biex il-partijiet ikunu jafu fejn qieghdin f'dak li huwa drittijiet u obbligi taghhom.

Il-penali stabbilita bejn il-partijiet hija, bhala regola meqjusa bhala klawsola li tirrapprezenta d-danni preventivament likwidati minhabba non esekuzzjoni ta' obbligazzjoni vide **Antonio Tabone noe vs Negoziante Joseph Tabone** deciza mill-Qorti tal-Kummerc nhar l-24 ta' Novembru 1950.

l-Awtur famuz Taljan Ricci fil-ktieb tieghu **Corso Teorico Pratico di Diritto Civile** Vol. V1 p 245 jispjega illi klawsola penali hija intiza bhala "*un obbligazione accessoria avente il duplice scopo di assicurare l'adempimento dell'obbligazione principale e di stabbilire l' identita dovuta nel caso di non adempimento della medesima*."

L-artikolu 1118 tal-Kap16 jipprovdi li "*Il-klawsola penali hija dik li biha wiehed sabiex jizgura l-ezekuzzjoni ta' ftehim jobbliga ruhu ghal xi haga fil-kaz li jonqos li jezegwieh"* u is-sub inciz (1) jipprovdi "il-penali hija kumpens tal-hsara li jbati il-kreditur minhabba in-nuqqas ta' l-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni principali."

L-artikolu 1112(1) tal-istess Kap 16 jipprovdi li l-Qorti ma tistax tnaqqas jew itaffi penali hlief f'dawn il-kazijiet.

a. Jekk id-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u l-kreditur ikun accetta espressament il-bicca li giet esegwita.
b. Jekk id-deitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u l-parti hekk esegwita, meta jitqiesu c-cirkostanzi partikolari tal-kreditur, tkun bic-car tiswielu. Izda f'dan, ebda tnaqqis ta' penali ma jista jsir jekk id-debitur, meta intrabat ghal penali ikun irrinunzja espressament ghal kull tnaqqis jew jekk il-penali tkun giet miftiehma ghad-dewmien biss.

Is-sub inciz (2) ta' l-istess artikolu jipprovdi f'kaz li l-penali ghandha tigi mnqaqqsa kif ghandha tigi mnaqqsa, u cioe li t-tnaqqis ghandu jsir fil-proporzjon tal-parti ta' l-obbligazzzjoni li tkun baqghet mhux esegwita.

Issa fil-kaz in esami jirrizulta bla dubbju ta' xejn li meta l-fond kellu jigi ritornat lill-operatur sabiex jinfetah ghall-pubbliku u cioe fis-26 ta' Marzu 2004 dan ma kienx ghadu lest. Illi s-socjeta konvenuta resqet bhala xhud lil Perit Martin Farrugia, u cioe l-Perit li kien inkarigat mix-xoghlijiet li kienu qed isiru. Dan ikkonferma li l-fond mertu tal-kawza fil-fehma tieghu kien biss 90% komplut waqt li skond ic-certifikat rilaxjat minnu nhar il-5 ta' April 2004 esebit fl-atti a fol 12 markat bhala dok. SZ1 jirrizulta li fil-fehma tieghu l-fond kien '*substantially complete'.* Fil-fehma tal-Qorti dan ifisser li l-fond ma kienx lest ghall-uzu li kien destinat u cioe fond accessibli ghall-pubbliku. Illi sussegwentment ghalhekk m'hemmx dubbju li s-socjeta konvenuta kienet tardiva fix-xoghol taghha kif del resto sostniet is-socjeta attrici. Issa skond il-Perit l-affarijiet li kien ghad fadal biex isiru kienu ta' natura minima fis-sens li kien ghad fadal li ssir it-tinda, li jitwahhlu l-ixkaffar gewwa oltre li jigu sbarazzati gebel u oggetti ohra li kienu quddiem l-entratura tal-hanut kif murija fir-ritratti esebiti. Jigi rilevat ghall-kompletezza li c-certifikat ta' *completion* kellu jinhareg mill- Perit Joseph Cassar skond il-ftehim maghmul mill-kontendenti u dan qatt ma gie prezentat fl-atti.

Illi jidher li d-data ta' meta c-cwievet tal-fond inghataw lis-socjeta attrici hija in kontestazzjoni. Hija tghid li c-cwievet

tal-fond inghataw lilha nhar it-23 ta’ Gunu 2004. Charles Taliana l-operatur ighid li huwa seta jerga jibda jinnegozja minn dan il-fond fit-3 ta’ Lulju 2004, ghalkemm inghata l-pussess tieghu tlett gimghat qabel. Charles Debono prodott mis-socjeta konvenuta ukoll ighid li l-hanut ma kienx lest fix-xahar ta’ April u li kien ghad hemm haddiema. Dr. Edward Debono xehed u ikkonferma ukoll li c-cwievet inghataw lis-socjeta attrici fl-ahhar tax-xahar ta’ Gunju 2004 u dan jafu ghaliex il-klijent tieghu kien mar javzah li kien ircieva c-cwievet. Sergio Zampa ma jiftkarx meta l-fond kien lest ghalkemm ighid li Mario Taliana ma kellux interess li jiftah il-hanut in dizamina ghaliex kellu negozju iehor. Francesco Zampa ighid li c-cavetta tal-fond huwa taha lil missieru Sergio fix-xahar ta’ April izda meta taha lis-socjeta attrici ma jafx.

Illi ghalhekk mis-suespost jirrizulta li s-socjeta attrici ipprovat ghas-sodisfazzjon tal-Qorti li hija rceviet ic-cwievet tal-fond mertu tal-kawza fit-23 ta’ Gunju 2004 u din il-prova ma gietx meghluba b’mod sodisfacenti mis-socjeta konvenuta sabiex tikkonvinci lill-Qorti mod iehor. Illi sakemm allura s-socjeta konvenuta tat ic-cwievet ta’ dan il-fond lis-socjeta attrici fit-23 ta’ Gunju, 2004 lehqu ghaddew disgha u disghin (99) jum oltre minn dak miftiehem.

Illi skond il-ftehim tas-26 ta’ Jannar 2004 l-partijiet ftehmu li l-fond kellu jigi ritornat lis-socjeta attrici sa mhux aktar tard mis-26 ta’ Marzu 2004 u li fin-nuqqas ta’ din l-obbligazzjoni kellha tigi in forza l-penali miftehma.

Is-socjeta konvenuta fl-eccezzjoni preliminari taghha ecceppiet illi skond l-artikolu 1120(3) tal-Kap 16 wiehed ma jistax jitlob is-sodisfazzjon tal-obligazzjoni principali u l-hlas tal-penali sakemm tali penali ma tkunx espressament ‘*for mere delay*’. Fil-fehma ta’ l-istess socjeta konvenuta la l-hanut gie kkonsenjat mhi dovuta l-ebda penali salv is-sospensjoni tal-obbligu tal-hlas tal-kera sal-konsenja.

Illi f’dan il-kaz is-socjeta attrici ma hijiex qed titlob is-sodisfazzjoni tal-obbligazzjoni principali izda qed titlob il-

hlas ta’ kumpens – fl-ammont ta’ tnejn u ghoxrin lira Maltin (Lm22) kuljum mill-1 ta’ Jannar, 2004 sat-23 ta’ Gunju, 2004.

Illi minn qari akkurat tal-process u ta’ l-iskrittura datata 26 ta’ Jannar, 2004 il-Qorti jirrizultala illi skond il-klawsola numru 6 ta’ l-imsemmi ftehim, is-socjeta attrici kellha dritt li titlob minghand is-socjeta konvenuta s-somma ta’ Lm22 kuljum mill-1 ta’ Jannar, 2004 u li l-ammont kellu jithallas fi zmien sittin gurnata mid-data ta’ l-iskrittura. Ukoll skond l-istess skrittura (klawsola numru 4), is-socjeta attrici kellha dritt li titlob minghand is-socjeta konvenuta is-somma ta’ Lm22 kuljum ghad-dewmien.

Illi s-socjeta konvenuta mill-atti processwali ma jirrizultax li hija qeghda tikkontesta l-kumpens dovut skond il-klawsola numru 6 tal-ftehim tas-26 ta’ Jannar, 2004. Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti dan l-ammont mill-1 ta’ Jannar, 2004 sal-25 ta’ Marzu, 2004 u cioe d-data meta suppost kellu jigi ritornat il-fond lis-socjeta attrici huwa dovut. Dan l-ammont jammonta ghal elf tlett mija u ghoxrin liri Maltin (Lm1,320).

Jifdal ghalhekk x’jigi diskuss il-kwistjoni tal-penali. Illi s-socjeta konvenuta eccepiet ukoll li kwalunkwe penali tista tigi varjata f’kaz li tali penali ma gietx imposta ghas-semplici dewmien u l-obbligazzjoni principali tkun sostanzjalment kompletata u setghet tintuza.

Illi huwa veru li l-fond kien sostanzjalment lest f’April 2004 pero ma setax jintuza. Dan jirrizulta kemm mix-xhieda u kemm minn ezami tar-ritratti esebiti li jindikaw l-istat li kien fih l-fond meta ittiehdu r-ritratti. Huwa minnu li kien ghad baqa’ ftit xoghol xi jsir fil-fond qabel ma jigi ritornat kif miftiehem pero kien dak il-ftit li zamm lill-operatur milli jiftah il-hanut ghall-pubbliku. Dan mhux kaz fejn seta jigi uzat in parte kif donnha trid taghti x’tifhem is-socjeta konvenuta fin-nota taghha.

Illi dwar it-tielet eccezzjoni li l-fond kien lest f’April l-Qorti diga rrimarkat dwar l-istat li kien fih f’April il-fond u ghalhekk din it-tielet eccezzjoni qieghda ukoll tigi michuda.

Dwar il-quantum ta' danni li huma dovuti din il-qorti ma tarax 'l ghala ghandha tirriduci l-pretensjoni tas-socjeta attrici kif del resto sar fis-sentenza citata aktar l-fuq mis-socjeta konvenuta fl-ismijiet **Michael Pace vs Richard Micallef pro et nomine** u dan ghaliex kuntrarjament ghal dak li gara f'dak il-kaz is-socjeta attrici ma ghamlet ebda uzu mill-fond mertu tal-kawza qabel ma kien hemm il-konsenja tac-cwievet u ghalhekk id-danni sofferti minnhom kienu rejali.

Illi ghalhekk is-socjeta konvenuta ghandha taghti lis-socjeta attrici s-somma ta' Lm22 ghal kuljum li hija damet izjed minn dak miftiehem sabiex tirritorna c-cwievet tal-fond de quo. Dan l-ammont jitla ghal Lm1,958 (rapprezentanti LM22 x 89 jum).

B'kollox ghalhekk is-somma dovuta kienet dik ta' Lm1,320 u Lm1,958 li jammontaw flimkien ghas-somma komplessiva ta' LM4,136. Pero, galadarba s-socjeta attrici illimitat t-talba taghha ghas-somma ta' Lm3,850 allura l-Qorti ikollha tillimita ruhha ghal dan l-ahhar ammont.

Ghaldaqstant, il-Qorti qeghda tilqa t-talba tas-socjeta attrici fl-ammont ta' tlett elef tmien mija u hamsin liri Maltin (Lm3,850) u tichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta konvenuta.

L-ispejjes ta' din l-istanza jithallsu mis-socjeta konvenuta.

Bl-imghax skond l-ligi mid-data ta' meta kienu dovuti dawn il-flejjes u cioe mill-24 ta' Gunju, 2004.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------