MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI

(GHAWDEX)

(GURISDIZZJONI SUPERJURI)

(SEZZJONI GENERALI)

MAGISTRAT

JOANNE VELLA CUSCHIERI

Seduta tas-17 ta' April, 2015

Citazzjoni Numru. 13/2013

Dottor Isabella Borg

Vs

M.P.J Limited

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat ta' Dottor Isabella Borg fejn ikkonfermat:

1. Illi permezz ta' kuntratt tat-30 ta' Lulju 2004 fl-Atti tan-Nutar Dr. Pierre Attard li kopja tieghu qeghdha tigi hawn annessa u mmarkata Dok A l-esponenti akkwistat minghand is-socjeta' intimata id-duplex maisonette bla numru u bla isem, mhux ufficjalment immarkat bin-numru (3) liema maisonette jifforma parti mill-kumpless "Stella Maris Court" b'access minn Marsalforn Road, ix-Xaghra, Ghawdex fi stat ta' gebel u saqaf.

2. Illi permezz ta' skrittura tat-23 ta' Gunju 2003, hawn annessa u mmarkata Dok B, Joseph Spiteri ghan-nom ta' M.P.J Limited jobbliga ruhu illi jezegwixxi x-xoghlijiet indikati fl-istess skrittura fil-fond 3, "Stella Maris Court", Marsalforn Road, Xaghra, Ghawdex li kienet ser takkwista l-attrici u li eventwalment akkwistat kif fuq indikat.

3. Illi peress illi x-xoghlijiet ma kienux kompluti sal-gurnata ta' iffirmar tal-att finali, kif ghadhom m'humiex kompluti sa llum Joseph Spiteri ghan-nom ta' M.P.J Limited obbliga ruhu permezz ta' skrittura ohra, tat-30 ta' Lulju 2004, li kopja taghha qeghdha tigi hawn annessa u mmarkata Dok C, illi jlesti x-xoghlijiet indikati fl-iskrittura tat-23 ta' Gunju 2003 skont is-sengha u l-arti sat-30 ta' Settembru 2004, u fin-nuqqas ta' tlestija tax-xoghlijiet sa tali gurnata, huwa kellu jhallas penali ta' danni certi, likwidi u dovuti ta' Lm10 ekwivalenti ghall-€23.29 ghal kull gurnata dewmien.

4. Illi minkejja diversi nterpellazzjonijiet ghat-tlestija ta' tali xoghlijiet is-socjeta' intimata xorta wahda baqghet inadempjenti u hemm bosta xoghlijiet li sa llum ghadhom ma tlestewx u/jew ma sarux skont is-sengha u l-arti u dan kif johrog car mir-rapport tal-Perit David Xuereb tas-16 ta' April 2006 li qieghed jigi hawn anness u mmarkat Dok D u dan kif jirrizulta mill-atti processwali ta' l-Avviz 8/2006 PC fl-ismijiet "Joe Spiteri nomine vs Dr. Isabella Borg" deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) fit-30 ta' Novembru 2012.

5. Illi permezz tar-rikonvenzjoni taghha fl-istess kawza ossija Avviz Nru 8/2006, ir-rikorrenti kienet talbet lill-Onorabbli Qorti tal-

Magistrati (Ghawdex), Sede Inferjuri, sabiex tiddikjara illi x-xoghlijiet ta' appalt ikkuntrattati mill-partijiet ma sarux u/jew, ma sarux skont is-sengha u l-arti, u ghalhekk talbet illi l-Onorabbli Qorti tikkundanna lis-socjeta' M.P.J Limited taghmel ix-xoghlijiet a spejjez taghha.

6. Illi permezz ta' sentenza moghtija fit-30 ta' Novembru 2012 il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Inferjuri li kopja taghha qeghdha tigi hawn annessa u mmarkata Dok E ddecidiet billi laqghet l-eccezzjonijiet tal-konvenuta f'din il-kawza attrici stante illi t-talba ghall-hlas ta' l-intimati kienet intempestiva gia la darba ix-xoghlijiet ta' appalt ma sarux u/jew ma sarux skont is-sengha u l-arti, u konsegwentament laqghet it-talbiet migjuba fir-rikonvenzjoni mill-attrici odjerna kontra l-konvenut odjern.

7. Illi s-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati fuq imsemmija ma gietx appellata mill-ebda parti u ghalhekk hija finali.

8. Illi l-Qorti waslet ukoll ghal din id-decizjoni wara rapport redatt mill-Perit AIC Alex Bigeni tat-22 ta' Mejju 2009 li kopja tieghu qeghdha tigi hawn annessa u mmarkata Dok F, fejn wara li sar access ordnat mill-istess Qorti kkonkluda illi x-xoghlijiet ta' appalt fil-fond 3, Stella Maris Court, Marsalforn Road, Xaghra ma sarux u/jew ma sarux skont is-sengha u l-arti.

9. Illi skont rapport tal-Perit AIC Joseph Stellini tat-13 ta' Jannar 2012 is-socjeta' intimata lanqas biss kienet installat sistema tad-drenagg fis-sular tas-service shaft kif jidher mid-dokument hawn anness u mmarkat Dok G u dan wara rapport li kien sar kontra r-rikorrenti lill-Awtoritajiet minn terzi.

10. Illi ghalhekk is-socjeta intimata naqset milli tonora l-obbligazzjonijiet minnha assunti permezz ta' l-skrittura tat-30 ta' Lulju 2004 stante illi hija ma kkompletatx ix-xoghlijiet ta' appalt li giet inkarigata tezegwixxi mir-rikorrenti u/jew ma ezegwitx tali xoghlijiet skont is-sengha u l-arti, b'konsegwenza illi din ghandha thallas il-penali certi, likwidi u dovuti mposti mill-istess skrittura.

11. Illi t-terminu ta' dekadenza biex isiru dawn ix-xoghlijiet mill-intimat skada fit-30 ta' Jannar 2013 biex b'hekk dawn ix-xoghlijiet

ghandhom isiru mill-attrici a spejjez ta' l-intimat b'rizerva tad-dritt ta' l-attrici li titlob il-penali ai termini ta' l-iskrittura tat-30 ta' Lulju 2004.

12. Illi ghalhekk l-intimat huwa moruz fl-obbligi tieghu gia la darba skada it-termnu ghat-tlestija tax-xoghol ta' appalt fl-appartament fuq imsemmi fit-30 ta' Settembru 2004 huwa waqa' fil-penali ta' danni certi, likwidi u skaduti bejn l-1 ta' Ottubru 2004 sal-11 ta' Frar 2013.

13. Illi din il-penali, kif jirrizulta mill-Iskrittura tat-30 ta' Settembru 2004 giet imposta ghad-dewmien biss u ai termini tal-Artikolu 1120(3) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta hija dovuta u ma tistax titnaqqas jew tittaffa u dan ai termini tal-Artikolu 1122 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

14. Illi l-esponenti taf b'dawn il-fatti personalment u qeghdha tikkonfermahom bil-gurament taghha.

Talbet li din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi s-socjeta' intimata naqset mill-obbligazzjonijiet minnha assunti permezz tal-iskrittura tat-30 ta' Lulju 2004 gia la darba ix-xoghlijiet miftehma li hija obbligat ruhha illi tezegwizzi ma sarux u/jew ma sarux skont is-sengha u l-arti fil-fond Nru 3, Stella Maris Court, Marsalforn Road, Xaghra, Ghawdex, kif gie deciz mis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati, Ghawdex (Sede Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet "Joe Spiteri Nomine vs Dr. Isabella Borg" deciza fit-30 ta' Novembru 2012.

2. Konsegwentament tiddikjara illi s-socjeta' intimata ghandha thallas penali ta' €23.29 ekwivalenti ghall-Lm10 kuljum u dan bhala danni certi, likwidi u dovuti mill-1 ta' Ottubru 2004 sal-11 ta' Frar 2013 u dan ai termini ta' l-iskrittura tat-30 ta' Lulju 2004.

3. Tillikwida l-penali ta' danni certi, likwidi u dovuti mill-1 ta' Ottubru 2004 sal-11 ta' Frar 2013 ghan-nuqqas ta' tkomplija u

tlestija ta' xoghlijiet ta' l-appalt fil-maisonette Nru 3, "Stella Maris Court", Marsalforn Road, Xaghra, Ghawdex.

4. Tikkundanna lis-socjeta' intimata sabiex thallas lill-attrici tali penali kif likwidati minnha.

Rat ir-risposta guramentata ta' MPJ Limited li biha Joseph Spiteri ghan-nom tal-istess ikkonferma:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt, u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-attrici ghaliex l-allegazzjoni li fuqha hija mpernjata l-kawza huma totalment nfondati fid-dritt u fil-fatt.

2. Illi l-esponenti lestew ix-xoghlijiet li gew kuntrattati ghalihom u dan hekk kif jirrizulta mir-rapport peritali gia redatt fl-imsemmija kawza;

3. Illi in oltre, u dana minghajr pregudizzju, jirrizulta li kienet l-attrici stess illi ghal diversi drabi biddlet il-pjanti, ziedet ammont ta' extras b'rizultat li diversi xoghlijiet kellhom isiru darbtejn;

4. Illi in oltre, u dana minghajr pregudizzju, jirrizulta ukoll illi kienet l-istess attrici li rnexxielha tiggieled ma kull *sub-contractor* li hadem fuq il-post u li dejjem ghamlet hilitha biex ittellef milli x-xoghol jitlesta;

5. Illi b'zieda ma' dan kollu, l-esponenti jixtiequ jirrelevaw illi t-talbiet attrici ma humiex ghajr l-ahhar attentat f'serje infinita ta' problemi li l-attrici ilha tipprova tohloq lill-konvenuta u dana sabiex ma thallasx dak li effettivament huwa dovut minnha lill-istess konvenuta;

6. Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dokumenti kollha esebiti fl-atti;

Rat l-atti allegati permezz tal-verbal tad-9 ta' Ottubru, 2013 cioe' l-atti tal-kawza bin-numru 8/2006 PC fl-ismijiet "Joe Spiteri noe vs. Dr. Isabella Borg" deciza nhar it-30 ta' Novembru, 2012 u ma giet appellata minn ebda parti b'dana li llum hija *res judicata* bejn il-partijiet;

Rat l-affidavits u x-xhieda kollha fl-atti;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidrat:

Fatti

Illi l-fatti fil-kawza u li jidher li hemm qbil bejn il-partijiet huma s-segwenti:

- Illi permezz ta' kuntratt tat-30 ta' Lulju 2004 fl-Atti tan-Nutar Dr. Pierre Attard l-attrici akkwistat minghand is-socjeta' konvenuta id-duplex maisonette bla numru u bla isem, mhux ufficjalment immarkat bin-numru (3) liema maisonette jifforma parti mill-kumpless "Stella Maris Court" b'access minn Marsalforn Road, ix-Xaghra, Ghawdex fi stat ta' gebel u saqaf.

- Illi permezz ta' skrittura tat-23 ta' Gunju 2003 s-socjeta' konvenuta obbligat ruhha illi tezegwixxi x-xoghlijiet indikati fl-istess skrittura fil-

fond 3, "Stella Maris Court", Marsalforn Road, Xaghra, Ghawdex li kienet ser takkwista l-attrici u li eventwalment akkwistat.

- Illi hemm qbil li x-xoghlijiet ma kienux kompluti sal-gurnata ta' iffirmar tal-att finali u jirrizulta li s-socjeta' konvenuta M.P.J Limited permezz ta' skrittura datata 30 ta' Lulju, 2004 obbligat ruhha illi tlesti x-xoghlijiet indikati fl-iskrittura tat-23 ta' Gunju 2003 skont is-sengha u l-arti sat-30 ta' Settembru 2004, u fin-nuqqas ta' tlestija tax-xoghlijiet sa tali gurnata, huwa kellu jhallas penali ta' danni certi, likwidi u dovuti ta' ghaxar Liri Maltin (Lm10) ekwivalenti ghall-tlieta u ghoxrin Euro u disgha u ghoxrin centezmu (€23.29) ghal kull gurnata dewmien.

- Illi skont l-attrici sal-gurnata li giet prezentata l-kawza odjerna bosta xoghlijiet fil-kuntratt tal-appalt kienu ghadhom ma sarux mis-socjeta' konvenuta jew ma kienux saru skont is-sengha u l-arti u ghalhekk l-attrici qed titlob li din il-Qorti tiddikjara li s-socjeta' konvenuta naqset mill-obbligazzjonijiet taghha assunti permezz tal-iskrittura tat-30 ta' Lulju, 2004 u tigi kkundannata thallas il-penali hemm miftehma ta' tlieta u ghoxrin Euro u disgha u ghoxrin centezmu (€23.29) kuljum u dan bhala danni certi, likwidi u dovuti mill-1 ta' Ottubru 2004 sal-11 ta' Frar 2013 u dan ghaliex skont l-attrici t-terminu ta' dekadenza biex isiru x-xoghlijiet skont is-sentenza tat-30 ta' Novembru, 2012 skada fit-30 ta' Jannar, 2013 u konsegwentement l-attrici kienet awtorizzata hi stess taghmel ix-xoghlijiet;

- Illi s-socjeta' konvenuta ma taqbilx mal-allegazzjonijiet tal-attrici fir-rigward tax-xoghlijiet u tibqa' tinsisti fir-risposta taghha u anki permezz tax-xhieda mressqa quddiem din il-Qorti li x-xoghlijiet li hija giet ikkuntrattata biex taghmel tlestew u li kwalunkwe dewmien kien rizultat ta' diversi tibdil fil-pjanti u extras li riedet l-istess attrici u ghaliex l-attrici rnexxielha tiggieled mal-haddiema kollha li marru fuq il-post u ghamlet hilitha biex ittellef milli x-xoghol jitlesta. Is-socjeta'

konvenuta ssostni li din il-kawza hija biss attentat ahhari da parti tal-attrici biex ma thallasx l-ammont li ghadu dovut minnha lis-socjeta' konvenuta.

Provi

Illi fil-mument li giet intavolata din il-kawza bejn il-partijiet gia kien hemm decizjoni *res judicata* illi tezawrixxi kwazi l-mertu kollu tal-ewwel talba attrici tant illi l-ewwel talba attrici taghmel referenza shiha ghaliha.

F'dik id-decizjoni l-Onorabbli Qorti ddikjarat kif isegwi:

'fir-rigward tal-kontro-talba, billi tilqa' d-domandi tal-konvenuta u:

1. tiddikjara li parti mix-xoghol ta' appalt li ghamel l-attur nomine fuq inkarigu tal-konvenuta fl-indirizz indikat ma sarx skont is-sengha u l-arti;

2. tikkundanna lill-attur nomine sabiex fi zmien xahrejn u a spejjez tieghu, jirrimedja ghan-nuqqasijiet indikati fil-paragrafi numerati (1), (2), (5) u (8) fid-deskrizzjoni ta' l-ilmenti tal-konvenuta msemmija hawn fuq, taht id-direzzjoni ta' l-AIC Alex Bigeni li qed jerga' jigi nominat ghall-dan il-fini; u

3. fin-nuqqas tawtorizza lill-istess konvenuta taghmel hija dawn ix-xoghlijiet rimedjali a spejjez ta' l-attur nomine, dejjem taht id-direzzjoni ta' l-istess perit.

Billi fil-fehma tal-Qorti, din il-kwistjoni setghet facilment tigi rizolta bi ftit ta' rieda tajba u inqas pika bejn il-kontendenti, l-ispejjez sew ta' l-avviz, kif ukoll tal-kontro-talba ghandhom jigu supportati ugwalment bejniethom. L-ispejjez tas-sentenza preliminari ghandhom ikunu a karigu tal-konvenuta.'

Illi l-iskrittura msemmija mill-attrici fl-ewwel talba taghha datata 30 ta' Lulju 2004 tinsab esebita fl-atti tal-process a fol. 16. Din l-iskrittura fil-parti saljenti taghha taqra kif isegwi:

'Il-partijiet jaghmlu referenza ghall-akkwist mit-tieni parti tal-fond ossija maisonette f'Marsalforn Road, Xaghra, Ghawdex b'kuntratt tan-Nutar Pierre Attard tat-30 Lulju 2004.

Illi t-tieni parti *(Dr. Isabella Borg)* tat kuntratt ta' appalt lill-ewwel parti *(Joseph Spiteri ghan-nom u in rapprezentanza u fl-interess ta' M.P.J. Limited)* skont skeda ta' xoghlijiet hawn annessa u mmarkata bhala dokument A datata 23 ta' Gunju 2003.

Illi dawn ix-xoghlijiet ghandhom isiru skont is-sengha u l-arti u ghandhom jitlestew sat-30 ta' Settembru 2004.

Illi mat-tlestija ta' dawn ix-xoghlijiet it-tieni parti ghandha thallas lill-ewwel parti s-somma bilancjali ta' Lm4500 minghajr imghaxijiet.

Illi f'kaz illi dawn ix-xoghlijiet ma jitlestewx sat-30 ta' Settembru 2004 l-ewwel parti ghandha thallas lit-tieni parti penali ta' danni certi, likwidi

u dovuti ta' Lm10 kuljum ghal kull gurnata dewmien u dan ghad-dewmien biss u dan sakemm ix-xoghlijiet kollha skont l-iskeda ta' xoghlijiet hawn annessa jkunu lesti.'

Illi mill-iskrittura suesposta jirrizulta li qed issir referenza ghall-kuntratt ta' appalt li wkoll jinsab esebit fl-atti a fol. 14 tal-process datat 23 ta' Gunju 2003. Kopja ta' dan l-appalt giet annessa mal-kuntratt tal-akkwist ukoll datat 30 ta' Lulju 2004.

Illi mill-iskrittura msemmija jirrizultaw il-punti segwenti:

1. Illi l-iskrittura kienet tirrikjedi li sad-data tat-30 ta' Settembru 2004 l-ewwel parti kellha tlesi x-xoghlijiet kollha u dawn kellhom isiru skont is-sengha u l-arti;

2. Illi d-danni certi, likwidi u dovuti ta' Lm10 kuljum kellhom isiru dovuti ghal kull gurnata ta' dewmien sabiex ix-xoghlijiet kif deskritti fl-istess jitlestew. Ix-xoghlijiet skont l-iskrittura kienu kwalifikati bhala (i) li jsiru x-xoghlijiet kollha u (ii) li dawn isiru skont is-sengha u l-arti. Ghalhekk id-dewmien sabiex ix-xoghlijiet, anki dawk li saru, isiru b'tali mod li jkunu skont is-sengha u l-arti jaqa' wkoll taht il-kwalifika ta' dewmien u jgib mieghu il-hlas tal-penali ai termini tal-iskrittura msemmija.

Illi kif gia nghad aktar 'il fuq fid-decizjoni tat-30 ta' Novembru, 2012 gie fil-fatt dikjarat li whud mix-xoghlijiet ma sarux skont is-sengha u l-arti u dan konsegwenti ghar-rapport tal-Perit Tekniku l-Perit Alex Bigeni esebit fl-atti a fol. 27 tal-process.

Illi nonostante d-decizjoni precedenti, liema decizjoni ma thallix wisq fejn wiehed imur dwar din il-kwistjoni, il-partijiet fl-atti odjerni ressqu diversi provi kemm dokumentarji kif ukoll permezz ta' affidavits u xhieda sabiex min-naha jindikaw lil din l-Qorti xoghlijiet li ma sarux sew filwaqt li min-naha l-ohra sabiex is-Socjeta' konvenuta tissostanzja l-eccezzjonijiet taghha fosthom li x-xoghlijiet kienu saru u li kienet l-istess attrici li ghamlitha difficli hafna li x-xoghlijiet isiru fil-hin. Din il-Qorti izda in vista tad-decizjoni tal-Qorti diversament preseduta li ma gietx appellata mill-ebda parti tqis li ma tistax tiddipartixxi mill-konkluzzjonijiet li lahqet l-istess Onorabbli Qorti, huma x'inhuma l-provi li tressqu dwar ix-xoghlijiet u jekk dawn sarux skont is-sengha u l-arti jew le fl-atti processwali odjerni.

In vista ta' dak kollu suespost, din il-Qorti m'ghandhiex triq ohra ghajr illi tilqa' l-ewwel talba u tqis li s-socjeta' intimata naqset mill-obbligazzjonijiet minnha assunti permezz tal-iskrittura tat-30 ta' Lulju 2004.

Illi deciza l-ewwel talba din il-Qorti giet mitluba sabiex:

(2) tiddikjara illi s-socjeta' intimata ghandha thallas penali ta' €23.29 ekwivalenti ghall-Lm10 kuljum u dan bhala danni certi, likwidi u dovuti mill-1 ta' Ottubru 2004 sal-11 ta' Frar 2013 u dan ai termini ta' l-iskrittura tat-30 ta' Lulju 2004;

(3) tillikwida l-penali ta' danni certi, likwidi u dovuti mill-1 ta' Ottubru 2004 sal-11 ta' Frar 2013 ghan-nuqqas ta' tkomplija u tlestija ta' xogholijiet ta' l-appalt fil-maisonette Nru 3, "Stella Maris Court", Marsalforn Road, Xaghra, Ghawdex.

u tikkundanna lis-socjeta' intimata sabiex thallas lill-attrici l-penali kif likwidati.

L-attrici in sostenn tal-pretensjonijiet taghha f'dawn it-talbiet issostni fir-rikors guramentat taghha illi ai termini tal-artikolu 1120 (3) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta l-penali hija dovuta u ma tistax titnaqqas jew tittaffa u dan ai termini tal-artikolu 1122 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-artikolu 1120 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jaqra kif isegwi:

'(1) Il-penali hija kumpens tal-hsara li jbati l-kreditur minhabba n-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni principali.
(2) Il-kreditur jista' jagixxi ghall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni principali minflok ma jitlob il-penali li fiha jkun waqa' d-debitur.

(3) Hu ma jistax jitlob il-haga principali u l-penali flimkien, hlief meta l-penali tkun giet miftehma ghad-dewmien biss.

Illi l-artikolu 1122 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jaqra kif isegwi:

'(1) Il-qorti ma tistax tnaqqas jew ittaffi l-peni hlief f'dawnil-kazijiet:

(a) jekk id-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u l-kreditur ikun accetta espressament il-bicca li giet esegwita;

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

(2) Meta skont dan l-artikolu l-penali ghandha tigi mnaqqsa, it-tnaqqis ghandu jsir fil-proporzjon tal-parti tal-obbligazzjoni li tkun baqghet mhux esegwita.'

Illi mil-lat ta' gurisprudenza fil-kawza fl-ismijiet **Marie Debono vs. Saviour Cassar** deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru 1997 inghad kif isegwi:

'In oltre, il-penali pattwita tikkostitwixxi likwidazzjoni bil-quddiem ta' danni u jekk parti kontraenti tikkaguna danni ngenti din tkun responabbli ghalihom anke jekk id-danni likwidati jkunu jeccedu l-prezz jew il-profitt mill-kuntratt tal-parti li tkun arrekat id-danni u dan m'ghandux jinfluwixxi fuq il-*quantum* tad-danni. Id-danni m'ghandhomx jigu ridotti biex ikunu relatati mal-profitt.'

Pero' fl-istess decizjoni nghad ukoll:

'In konkluzjoni ta' din il-parti jerga' jigi mfakkar li kellu jkun il-konvenut li juri bla tlaqliq li huwa kien ezonerat mill-obbligu tal-hlas ta' penali per via di novazzjoni u mhux l-attrici kellha turi l-kuntrarju.'

Illi fil-kawza fl-ismijiet **Dr. Malcolm Pace vs Karl Azzopardi pro et noe** deciza mill-Onorevoli Prim'Awla tal-Qorti Civili datata 14 ta' Ottubru, 2014 fuq il-kwistjoni ta' penali ghad-dewmien dik il-Qorti ddecidiet kif isegwi:

'*Dato non concesso* li din l-ittra ufficjali saret, din il-Qorti tqis illi l-applikazzjoni tal-klawsola ta' penali fl-ammont imsemmi fil-klawsola sad-data tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni senjatament f'dan il-kaz il-hlas tal-management fee tmur kontra l-principju '*in omnibus quidem, tamen maxima in jure, aequitas spectandi sit*' applikat b'success fil-kawza precitata Pace vs Micallef (App Civ 15/12/2004) u ricentement fl-Appell Civili Bergedahl nomine vs Francis Formosa (30/09/2011).

Din il-klawsola ta' penali tinsorgi mid-dispost tal-artikolu 1120 tal-Kap. 16 li jghid hekk:

(1) Il-penali hija l-kumpens tal-ħsara li jbati l-kreditur minħabba n-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali.

(2) Il-kreditur jista' jaġixxi għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali minflok ma jitlob il-penali li fiha jkun waqa' d-debitur.

(3) Hu ma jistax jitlob il-ħaġa prinċipali u l-penali flimkien, ħlief meta l-penali tkun ġiet miftehma għad-dewmien biss.

Pero' tali dispost ghandu jinqara flimkien mal-artikolu 993 tal-Kap. 16 fejn il-kuntratti ghandhom jigu ezegwiti in bona fede u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom izda ukoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skont ix-xorta taghha, bl-ekwita, bl-uzu jew bil-ligi. Kif qalet il-Qorti tal-Appell Pace vs Micallef (15/12/2004):

Din il-Qorti 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 wkoll b'dak il-komportament li jkun ghal kollox sproporzjonat u li ma jkunx accettabbli skont in-normi stabbiliti tas-socjeta u tal-logika guridika.

Ovvjament kull kaz hu differenti u c-cirkostanzi jridu jittiehdu in kunsiderazzjoni skont in-natura tal-kaz. Il-Qorti tqis illi hemm sproporzjon kbir bejn l-ammont ta' penali u l-management fee pattwita. In oltre l-Qorti hi ferm riluttanti li taccetta ottemperanza ma' tali mpozizzjoni ta' penali meta l-attur dam disa' snin biex ressaq talba ghal non osservanza tal-hlasijiet dovuti meta bhala kreditur hu fid-dover li jimminimizza d-danni. Fil-fehma tal-Qorti jekk *dato ma non concesso* l-penali kienet applikabbli, il-penali mposta hi wisq eccessiva u l-pretensjoni taghha mill-attur tirrasenta l-arrikiment indebitu.

Ghalhekk anki din it-talba m'ghandhiex tigi milqugha.'

Illi fil-mertu tal-kaz odjern l-attrici qed tippretendi l-hlas ta' penali ta' tlieta u ghoxrin Euro u disgha u ghoxrin centezmu (€23.29) ekwivalenti

ghal ghaxar Liri Maltin (Lm10) kuljum mill-1 ta' Ottubru 2004 sal-11 ta' Frar 2013 u dan ghaliex sa dak in-nhar ix-xoghlijiet fl-iskrittura tat-30 ta' Lulju 2004 anki jekk kienu tlestew ma kienux saru skont is-sengha u l-arti. Ghalhekk il-kalkolu huwa ta' 3037 jum bit- tlieta u ghoxrin Euro u disgha u ghoxrin centezmu (€23.29) kuljum li jammonta ghas-somma ta' sebghin elf, seba' mija u tlieta u erbghin Euro (€70,743). Ghalkemm dan l-ammont jidher li huwa wiehed stravaganti fejn il-valur tax-xoghol minimu li sar mhux skont is-sengha u l-arti ai termini tad-decizjoni tat-30 ta' Novembru, 2012 din il-Qorti, in vista ta' dak li ser jinghad aktar 'l isfel ma tqisx li huwa f'loku li tiddibatti dan il-punt stante li hemm kwistjoni ohra li trid tigi deciza qabel ma wiehed jasal sal-punt li tigi kalkolata l-penali kif qed tippretendi l-attrici.

Illi din il-Qorti ma tistax tinjora l-evidenza a fol. 114 tal-process li tikkonsisti f'ittra mibghuta mill-konsulent legali tal-attrici ghan-nom taghha lis-Socjeta' konvenuta. Il-Qorti tinnota li din l-ittra ghal raguni mhux nota lilha ma kinitx giet esebita fl-atti tal-kawza annessa bin-numru 8/2006 izda la darba giet esebita fl-atti ta' din il-kawza, din l-ittra trid tinghata l-importanza li jisthoqqilha. Din l-ittra hija datata 10 ta' Marzu 2005 u fil-parti saljenti taghha din taqra kif isegwi:

'Illi ghalhekk jidher li l-inkwiet ilu gej ix-xhur u jinhtieg illi dan il-kapitlu jinghalaq darba ghal dejjem u **l-mittenti qed tinsisti li inthom tiefqu mix-xoghol immedjatament (*emfasi tal-qorti*)** u hija taghmel ix-xoghol a spejjez taghkom ga la darba intom ma kkonsenjajtulhiex dak li weghdtuha w li ftehmtu maghha skont il-ligi.

Fin-nuqqas li intom taghmlu dan fi zmien jumejn mill-ispedizzjoni ta' din l-ittra, ma jkollniex triq ohra hlief li nipprocedu kontra taghkom skont il-ligi.'

Is-socjeta' konvenuta tramite r-rapprezentant taghha Patrick Spiteri esebiet din l-ittra fl-atti ta' din il-kawza bhala dokument MPJ 3 liema xhud a fol. 109 ikkonferma li kien ircieva l-istess ittra. Dwar din l-ittra huwa jixhed kif isegwi:

'Jigifieri jien fhimt illi din ha tkompli x-xoghlijiet hi, ha tkecci, jigifieri jien ma stajtx nidhol hemm gew iktar hekk fhimt jien. U ma nistax inkompli x-xoghol. Sadanittant ahna mbaghad ftahnilha kawza biex thallasna dak li kien fadlilha taghtina'

Dak suespost evidentement ifisser illi l-attrici qed tippretendi li hija tithallas penali ta' jiem, gimghat u snin wara li hija stess kienet avzat lis-Socjeta' konvenuta biex ma tersaqx fil-proprjeta' taghha altrimenti 'nipprocedu kontra taghkom skont il-ligi. Din il-Qorti ma tistax tifhem kif wara avviz tant iebes lis-Socjeta' konvenuta, l-attrici ppretendiet li s-Socjeta' konvenuta tkompli bix-xoghlijiet bit-theddida li jittiehdu passi legali kontra taghha u minn fuq l-attrici qed tippretendi l-hlas tal-penali anki wara d-data ta' din l-ittra. Ghandu jigi notat li mkien fuq din l-ittra ma jinghad li din intbaghtet minghajr pregudizzju ghad-drittijiet tal-attrici fosthom il-hlas ta' penali. Il-Qorti tqis li t-talba tal-attrici sabiex tithallas il-penali wara d-data tal-ittra taghha stess datata 10 ta' Marzu 2005 hija talba *in mala fede* u ghalhekk dan huwa kaz klassiku fejn ghandu jigi applikat il-principju tal-ekwita' msemmi fl-artikolu 993 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Apparti minn hekk il-Qorti tqis li l-ittra tal-10 ta' Marzu 2005 tikkonsisti f'rinunzja cara u inekwivoka da parti tal-attrici ghall-hlas tal-penali skont l-iskrittura tat-30 ta' Novembru, 2004 ghad-dewmien mid-data ta' dik l-ittra 'l quddiem. Skont l-istess ittra l-attrici nfurmat lis-Socjeta' konvenuta li kienet ser taghmel ix-xoghlijiet hi stess wara li jghaddu jumejn izda ghall-kuntrarju ta' dak li ddikjarat l-istess attrici fl-ittra taghha, tmien snin wara, l-attrici ntavolat it-talba odjerna ghall-hlas tal-penali.

Ghalhekk in vista tas-suespost, jirrizulta li l-penali dovuta mis-Socjeta' konvenuta lill-attrici hija dik biss limitata ghall-perjodu mill-1 ta' Ottubru 2004 sal-10 ta' Marzu 2005 konsistenti f'mija u wiehed u sittin (161) gurnata bl-ammont ta' bit-tlieta u ghoxrin Euro u disgha u ghoxrin centezmu (€23.29) kuljum, total ta' tlett elef, seba' mija u disgha u erbghin Euro u disgha u sittin centezmu (€3,749.69).

Decizjoni

Ghaldaqstant, il-Qorti, in vista tas-suespost, tiddeciedi l-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tas-Socjeta' konvenuta in kwantu dawn huma nkompatibbli ma' dak deciz hawn fuq, tilqa' l-ewwel talba attrici, tilqa' limitatament it-tieni u t-tielet talba attrici u tillikwida l-penali dovuta ghas-somma ta' tlett elef, seba' mija u disgha u erbghin Euro u disgha u sittin centezmu (€3,749.69) u tilqa' r-raba talba attrici billi tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas lill-attrici l-penali ta' tlett elef, seba' mija u disgha u erbghin Euro u disgha u sittin centezmu (€3,749.69).

Fic-cirkustanzi tal-kaz in vista tad-differenza sostanzjali bejn dak mitlub mill-attrici u dak deciz minn din il-Qorti kif ukoll stante li mill-atti ma jirrizultax li s-Socjeta' konvenuta giet f'xi mument debitament interpellata bonarjament qabel ma giet intavolata l-kawza ghall-hlas tal-penali pretizi, l-ispejjez ta' din il-kawza ghandhom jigu sopportati ugwalment bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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