PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 14 ta' Jannar, 2016

Citazzjoni Nru: 794/2011 AF

Charles Elia Muscat u flimkien ma' martu Valerie Muscat

vs

Elton Debono

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ta' Charles Elia u Valerie konjugi Muscat tas-17 t' Awissu 2011 li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

Permezz ta' konvenju datat 6 ta' Novembru, 2006 il-konvenut kien intrabat u obbliga ruhu li jbiegh, jassenja u jitrasferixxi lill-atturi – (i) l-arja mit-32 filata 'l fuq mit-triq sal-44 filata 'l fuq mit-triq eskluzi l-partijiet tal-imsemmija arja li se jkunu mehuda ghat-tarag u t-tromba tat-tarag, ghax-xaft, *internal yard* u l-bitha ta' wara li taghhom l-atturi qua kompraturi kellu jkollhom l-uzu in perpetwu u mhux intettott, kollox formanti parti minn blokk bla numru u bla isem li se jkun jikkonsisti f'maisonette, zewg appartamenti u *penthouse*, tlett garages u

car space, liema blokk kellu jinbena fuq is-sit qabel okkupat mid-dar bl-isem "Warda Mistika" fi Triq ic-Cinju, Mosta, liema arja hija intiza biex fiha jinbena flat fil-livell tas-second floor li internament kellu jkun immarkat bin-numru tlieta (3), kif ahjar deskritta fl-imsemmi konvenju; u (ii) il-porzjon art ta' kejl ta' circa 11.80 metri fond u 2.98 metri fil-genb fis-*semi-basement level* (inkluz is-sottoswol) intiza ghall-kostruzzjoni ta' *garage* li kellu jifforma parti mill-istess blokk, ukoll kif ahjar deskritt fl-imsemmi konvenju.

Dan il-konvenju, li kien gie debitament irregistrat mal-awtoritajiet kompetenti, kien gie mgedded diversi drabi inkluz bi skrittura datata s-26 ta' Mejju, 2010 li permezz taghha l-istess konvenju gie mgedded sal-20 ta' Gunju, 2010.

Permezz ta' skrittura privata datata 31 t'Awwissu, 2010 (kopja hawn annessa bhala Dok. "A" u ma' liema skrittura hemm annessi wkoll bhala dokumenti l-konvenju u l-iskrittura ta' estensjoni msemmija f'paragrafi 1 u 2 ta' dan ir-Rikors Guramentat) il-partijiet irrattifikaw il-fuq imsemmi konvenju kif estiz u estendew l-effetti u l-validità tieghu sat-30 ta' Settembru, 2010.

Permezz tal-istess skrittura privata datata 31 t'Awwissu, 2010 il-partijiet qablu u ftehmu wkoll dwar il-kundizzjonijiet relattivi ghat-tlestija da parti tal-konvenut tal-partijiet komuni u l-garaxx, inkluz il-*lift*, u, *inter alia*, qablu u ftiehem fuq is-segwenti –

(i) Il-konvenut intrabat bl-obbligazzjoni illi l-lift tal-blokk in kwistjoni ikun lest, stallat, debitament, ikkummisjonat u funzjonanti sa mhux izjed tard mill-31 ta' Dicembru, 2010 b'dan li jekk huwa jonqos milli jonora tali obbligu huwa jkun obbligat li jhallas lill-atturi s-somma ta' mitt Ewro (€100) kuljum ghal kull jum ta' ritard u ghas-semplici ritard, u dan bhala danni pre-likwidati, u l-istess konvenut irrinunzja ghal kull dirtt li seta' jkollu skond il-ligi sabiex jitlob lill-Qorti biex tikkancella jew tnaqqas dan l-ammont; u

(ii) Il-konvenut intrabat bl-obbligazzjoni illi jlesti u jikkompleta x-xogholijiet kollha enumerati 1a sa 10j fuq id-dokument li gie anness mal-istess skrittura intitolat 'Kundizzjonijiet tal-komun tat-tarag u tal-garaxx' sa mhux izjed tard mit-30 t'Ottubru, 2010 b'dan li jekk huwa jonqos milli jonora tali obbligu huwa jkun obbligat li jhallas lill-atturi s-somma ta' mitt Ewro (€100) kuljum ghal kull jum ta' ritard u ghas-semplici ritard, u dan bhala danni pre-likwidati, u l-istess konvenut irrinunzja ghal kull dritt li seta' jkollu skond il-ligi sabiex jitlob lill-Qorti biex tikkancella jew tnaqqas dan l-ammont.

Kontestwalment mal-iffirmar tal-imsemmija skrittura l-konvenut halla mal-atturi s-somma ta' erbat elef Ewro (€4000) illi kellhom jintraddu lura lilu f'kaz illi huwa jikkompleta l-istallazzjoni tal-lift skond it-termini kuntrattwali pattiwiti entro l-iskadenza pattiwita, filwaqt li fin-nuqqas tali somma kellha tinzamm mill-atturi akkont tad-danni pre-likwidati lilhom dovuti kif fuq imsemmi.

Eventwalment il-konvenut biegh, assenja u ttrasferixxa favur tal-atturi l-immobbli deskritti f'paragrafu numru (1) ta' dan ir-rikors guramentat permezz ta' kuntratt pubbliku datat 23 ta' Settembru, 2010 in atti Nutar Dottor Fiona Zammit Armeni (kopja hawn annessa bhala Dok. "B") u ai termini ta' klawsola tlettax (13) tal-imsemmi kuntratt regghu gew konfermati l-obbligi kuntrattwali assunti mill-konvenut fil-konfront tal-atturi in rigward tat-tlestija tal-partijiet komuni tal-blokk u l-istallazzjoni tal-lift.

Sal-lum il-konvenut ghadu ma lestiex la l-partijiet komuni tal-blokk li huwa kellu jlesti sa mhux izhed tard mit-30 t'Ottubru, 2010 u lanqas ma stalla l-lift li kellu jkun debitament kummissjonat u funzjonanti sa mhux izjed tard mill-31 ta' Dicembru, 2010, u b'hekk irrenda ruhu passibbli ghall-hlas tal-penali bhala danni pre-likwidati kif imsemmi fil-paragrafu tlieta (3) ta dan ir-Rikors Guramentat.

Intalbet din il-Qorti biex:

(i) Prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja tiddikjara illi l-konvenut naqas mill-obbligu kuntrattwali minnu assunt li jistalla l-lift ghall-blokk ta' bini mibni u konstruwit fuq is-sit gjà okkupat mill-fond bl-isem "Warda Mistika" fi Triq ic-Cinju, Mosta sa mhux izjed tard mill-31 ta' Dicembru, 2010, sa liema data tali *lift* kellu jkun debitament kummissjonat u funzjonanti.

(ii) Prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, tiddikjara illi l-konvenut naqas mill-obbligu kuntrattwali minnu assunt li jlesti l-partijiet komuni tal-blokk mibni u kostruwit fuq is-sit gjà okkupat mill-fond bl-isem "Warda Mistika" fi Triq ic-Cinju, Mosta sa mhux izjed tard mit-30 t'Ottubru, 2010.

(iii) Konsegwentement tiddikjara illi l-konvenut ghandu jhallas lill-atturi dik is-somma komplessiva bhala penali in linea ta' danni pre-likwidati kif pattwit bejn il-partijiet.

(iv) Prevja d-determinazzjoni, okkorrendo bl-opera ta' perit nominandi, tad-data illi diha l-konvenut effettivament ilesti l-partijiet komuni u jikkompleta l-istallazzjoni sal-lift (b'dan li tali lift ghandu jkun debitament kummissjonat u funzjonanti), tillikwida dik i-ssomma illi l-konvenut ghandu jhallas lill-atturi bhala penali in linea ta' danni pre-likwidati kif kuntrattwalment marbut illi jaghmel; u

(v) Tikkundanna lill-konvenut biexi hallas lill-attur dik is-omma kif likwidata minn din l-Onorabbli Qorti in segwitu ghar-raba' (4) talba attrici.

Bl-ispejjez kollha inkluz dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru 1065/2011 mahrug kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti hemm annessi.

Rat ir-risposta guramentata ta' Elton Debono li in forza taghha gie eccepit illi:

L-azzjoni kellha tkun proposta abbazi ta' dak li gie miftiehem fil-kuntratt pubbliku tat-23 ta' Settembru 2010 fl-atti tan-Nutar Fiona Zammit Armeni mentri huwa car li l-attura qeghdin jipprocedu abbazi tal-iskrittura tal-31 ta' Awwissu 2010 u dan ghal ragunijiet legali li ser jigu ampjament trattati fil-kors ta' din il-kawza.

Dato ma non concesso li l-atturi pprocedew skond l-iskrittura imsemmija u anke fid-dawl li din kienet estensjoni ta' konvenju precedenti, irid jkun ipprovat li kull estensjoni kienet debitament registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni altrimenti din hija invalida u hekk ukoll huma invalidi u mhux skond il-ligi kwalunkwe hlasijiet miftehma fl-iskritturi inkwistjoni.

Minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost u dato ma non concesso li ma jkunux akkolti l-eccezzjonijiet sudetti, irid jkun pprovat li x-xogholijiet li qieghed jinghad li ghad iridu jsiru kienu kif indikati fost ohrajn fl-ittra ufficcjali tal-5 ta' Lulju 2011 u kif ukoll li jifformaw parti minn kull ftehim li kellhom l-kontendenti.

Fi kwalunkwe kaz ix-xogholijiet miftehma huma in substantiam lesti u li minnhom l-atturi qeghdin jibbenefikaw. Ghalhekk jekk kien hemm xi dewmien dan ma kienx tort tal-esponent, kif se jigi pruvat fil-kors tal-kawza, u kwindi ghandu jkun applikat il-principju ta' "impossibilia nemo tenetur". Fil-fatt li qeghdin jaghmlu l-atturi b'din il-kawza huwa sempliciment tentattiv biex jiehdu vantagg formali minn obligazzjonijiet li fis-sustanza taghhom l-esponent ademplilhom u dan kif ser ikun ipprovat fil-kors tal-kawza.

Minghajr ebda pregudizzju, anke kieku stess kellhom jirrikorru l-elementi kollha ghall-hlas tas-somom mitluba mill-atturi, ciononostante li l-esponent accetta li ma jkunx hemm tnaqqis taghhom, zgur li fic-cirkostanzi ghandhom ikunu applikati l-effetti tal-artikolu 1122(1)(a) u/jew (b) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dan kif ser ikun pprovat fil-kors tal-kawza u jekk allura jkun hemm lok ghal xi xorta ta' temperament l-ammont ta' erbat'elef Euro mizmuma mill-atturi ghandhom jittiehdu inkonsiderazzjoni. Dan qieghed jinghad ukoll fid-dawl illi fi

kliem l-atturi stess hawn si tratta ta' danni pre-likwidati u mhux penali stricto sensu.

F'kull kaz it-talbiet attrici huma ghal kollox privi minn kull fondament fattwali u guridiku.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ix-xhieda moghtija, rat id-dokumenti pprezentati fl-atti, kif ukoll rat l-affidavit ipprezentat mill-konvenut.

Rat in-noti ta' sottomissjonjiet tal-partijiet.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat li permezz ta' din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu minghand l-intimat (i) dikjarazzjoni illi l-konvenut naqas mill-obbligi kuntrattwali tieghu li jinstalla *lift* fil-blokk ta' bini kostruwit fuq is-sit gja' okkupat mill-fond bl-isem "Warda Mistika" fi Triq ic-Cinju, Mosta, sal-31 ta' Dicembru, 2010, sa liema data tali lift kellu jkun debitament kummissjonat u funzjonanti; (ii) dikjarazzjoni illi l-konvenut naqas mill-obbligi kuntrattwali tieghu li jlesti l-partijiet komuni tal-blokk mibni fuq is-sit gja' okkupat mill-fond bl-isem "Warda Mistika" fi Triq ic-Cinju, Mosta, sat-30 t' Ottubru, 2010; (iii) dikjarazzjoni li l-konvenut ghandu jhallashom dik is-somma komplessiva bhala penali in linea ta' danni pre-likwidati kif pattwit bejn il-partijiet; (iv) Prevja d-determinazzjoni okkorrendo bl-opera ta' perit nominandi, tad-data li fiha effettivament ilesti l-partijiet komuni u jikkompleta l-istallazzjoni tal-lift, tillikwida s-somma li l-konvenut ghandu jhallas lill-atturi bhala penali, in linea ta' danni pre-likwidati kif kuntrattwalment intrabat li jaghmel; u (v) tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi dik is-somma hekk kif likwidata mill-Qorti in segwitu ghar-raba' (4) talba attrici, bl-ispejjez kollha kontra l-konvenut.

Illi ghandu jinghad mal-ewwel li mill-provi rrizulta li dan il-kaz jitratta konvenju li fih dahlu l-partijiet kontendenti f'din il-kawza, fis-6 ta' Novembru, 2006 (fol. 80 sa 89 tal-process), sabiex l-atturi jixtru l-arja li fuqha kellu jinbena appartament u garaxx fil-Mosta. Dan il-konvenju gie estiz sitt darbiet (ara

Dok. AF 2 sa AF7 a fol.90 sa 114 tal-process) u fl-ahhar saret ukoll skrittura privata fil-31 t'Awissu, 2010 (immarkata bhala Dok. A a fol. 6 u 7 tal-process) li in forza taghha, giet ratifikata l-ahhar estensjoni tal-konvenju (Dok. B a fol. 15 u 16 tal-process). Inoltre' l-partijiet intrabtu permezz ta' din l-ahhar skrittura msemmija bil-pattijiet u kundizzjonijiet hemm stipulati, fosthom il-venditur konvenut intrabat (i) illi l-lift tal-blokk ikun installat u lest sal-31 ta' Dicembru, 2010, b'dan li jekk huwa jonqos ikun irid ihallas mitt ewro kuljum ghal kull jum ta' ritard u ghas-semplici ritard, bhala danni pre-likwidati; u (ii) illi x-xogholijiet pendenti hekk kif elenkati fuq dokument anness mal-istess skrittura (immarkat bhala Dok. C a fol. 17 tal-process) rigwardanti "Il-Kundizzjonijiet tal-komun tat-tarag u tal-garaxx" jitlestew sat-30 t'Ottubru, 2010, b'dan li jekk huwa jonqos, ikun irid ihallas mitt ewro kuljum ghal kull jum ta' ritard u ghas-semplici ritard, bhala danni pre-likwidati. Il-konvenut hallas fuq din l-iskrittura erbat elef Euro (€4000) bhala garanzija fuq ix-xogholijiet relattivi ghall-lift, li kellhom jintraddu lura jekk kemm il-darba l-imsemmija xogholijiet jitlestew fiz-zmien, u fin-nuqqas tinzamm mill-atturi.

Jirrizulta li dawn l-obbligazzjonijiet regghu gew fil-bicca l-kbira taghhom, ikkonfermati fil-kuntratt ta' self u bejgh li sar fit-23 ta' Settembru, 2010, (fol. 30 tal-process), fejn ser tigi riprodotta l-klawsola rilevanti, senjatament klawsola 13 tal-imsemmi kuntratt fejn jinghad:

> *"Il-partijiet jiddikjaraw illi l-venditur obbliga ruhu li jwettaq ix-xogholijiet kollha miftehma qabel llum bejn il-partijiet, skond it-termini u kundizzjonijiet diga miftehmin f'sede ohra. In partikolari izda mhux biss, il-partijiet jiddikjaraw u jikkonfermaw illi huma ftehmu li tali xogholijiet iridu jitlestew kollha sa mhux aktar tard mit-tletin ta' Ottubru tas-sena kurrenti (30.10.2010), ad eccezzjoni tal-lift li jrid ikun lest, installat u debitament kummissjonat u funzjonanti sa mhux izjed tard mill-wiehed u tletin ta' Dicembru tas-sena kurrenti (31.12.2010). Il-partijiet inter alia jikkonfermaw u jiftehmu li f'kaz li l-venditur jionqos milli jonora xi wahda minn dawn il-kondizzjonijiet, u/jew il-kondizzjoni tat-tlestija tal-lift, huwa jkun obbligat li jhallas lill-kumpratur is-somma ta' mitt Euro (€100) kuljum ghal*

> *kull jum ta' retard* ***(ossia €100 kuljum f'kaz ta' ksur tal-kundizzjoni tal-installazzjoni u funzjonament tal-lift; u €100 ohra kuljum f'kaz ta' ksur tal-kundizzjoni tat-twettiq tax-xogholijiet l-ohra miftehma), u dan ghas-semplici retard, u bhala danni pre-likwidati. Il-venditur jirrinunzja ghal kull dritt li jista' jkollu skond il-ligi biex jitlob lil-Qorti/tribunal kompetenti halli tikkancella jew tnaqqas l-ammont****."* (enfasi mizjuda mill-Qorti).

Ghal dak li jirrigwarda l-ewwel eccezzjoni imressqa mill-konvenut, u cioé illi l-azzjoni kellha tkun proposta a bazi tal-kuntratt pubbliku tat-23 ta' Settembru, 2010 u mhux a bazi ta' l-iskrittura privata tal-31 t'Awissu 2010, fis-sottomissjonijiet tieghu, il-konvenut jishaq illi filwaqt li fir-rikors promotur, l-atturi jaghmlu referenza ghall-kuntratt pubbliku tat-23 ta' Settembru, 2010, kif ukoll ghall-iskrittura tal-31 t'Awwissu, 2010, mhux car jekk l-azzjoni attrici hix bazata fuq wiehed jew l-ohra u dan jinghad fil-kuntest li filwaqt li fl-iskrittura il-kelma danni pre-likwidati tissemma darbtejn, kemm fir-rigward tal-lift, kif ukoll fir-rigward it-tlestija tax-xogholijiet, fil-kuntratt pubbliku tissemma' darba biss fir-rigward it-tlestija tax-xogholijiet u mhux tal-lift. Illi jigi rilevat illi minn ezami tal-imsemmija klawzola 13 jirrizulta illi mill-kostruzzjoni tas-sentenza huwa evidenti li meta z-zewg penali tpoggew f'parentesi, huwa mifhum li l-kliem "danni pre-likwidati" tapplika ghaz-zewg istanzi sia meta ssir referenza ghax-xogholijiet, kif ukoll ghall-istallazzjoni tal-lift. Jirrizulta bhala car li l-partijiet intrabtu bejniethom b'numru ta' kundizzjonijiet rigward terminu specifiku li fih kellhom jitlestew ix-xogholijiet fil-komun u l-istallazzjoni tal-lift u li fin-nuqqas, il-venditur obbliga ruhu li jhallas lill-kumpraturi penali. Il-Qorti hija tal-fehma li l-intenzjoni tal-partijiet riflessa fiz-zewg kuntratti in ezami, tirrizulta bhala wahda li ma taghti lok ghal ebda interpretazzjoni ghajr li l-konvenut qieghed jintrabat bi zmien definit sabiex iwettaq ix-xogholijiet u l-imsemmija installazzjoni u li fin-nuqqas ikun irid ihallas somma flus bhala danni-pre-likwidati.

Illi in materja ta' kuntratti l-principju baziku jibqa' dak li "*pacta sunt servanda*", li huwa applikabbli ghaz-zewg kuntratti. Il-

kuntratt ghandu sahha ta' ligi ghal dawk li jaghmluh (Artikolu 992(1) tal-Kodici Civili) u ma jistax jigi mhassar hlief bil-kunsens tat-tnejn jew ghal ragunijiet mil-ligi maghrufa (Artikolu 992(2) tal- Kodici Civili). Inoltre’ hu mistenni li dak miftiehem jigi esegwit bil-bona fidi u in effetti jobbliga mhux biss ghal dak li jinghad fih izda ukoll ghal konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita, bl-uzu jew bil-ligi (Artikolu 993 tal-Kap. 16).

Hawnhekk issir referenza ghall-gurisprudenza estensiva, fir-rigward. Kif jinghad fid-decizjoni fl-ismijiet **Edward Rizzo noe v. Lt. Col. Charles E. Dawson noe**, Appell Civili, 15 ta' Mejju 1953, "*il-klawsoli stampati f'kuntratt ghandhom jigu moghtija l-forza li ghandhom il-kliem taghhom mill-aspett guridiku*".

F’sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell tal-11 ta’ Novembru 1997**,** fl-ismijet **Eric Schembri et noe v. Lewis Baldacchino,** inghad:

> *“Fil-fehma tal-Qorti, il-qofol u l-pedament ta’ kull liġi li qatt saret biex tirregola l-konvivenza soċjali bbażata fuq l-obbligazzjoni sa mill-bidu – ċjoe’ ir-rationallis principium huwa li pacta sunt servanda.”*

Sentenza ohra ta’ din il-Qorti (diversament preseduta) fl-ismijiet **Salvu Fenech et v. Malta Dairy Products Limited et** deciza 30 t’Ottubru 2003**,** ittenni l-principju fir-rigward:

> *“Il-prinċipju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa’ dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettat u li hi l-volonta’ tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tiġi osservata. Pacta sunt servanda.” (A.C. 5 ta’ Ottubru 1998 – **“Gloria mart Jonathan Beacom et v L-Arkitett u Nginier Civili Anthony Spiteri Staines”).***
>
> *Illi tkompli tgħid din is-sentenza ta’ l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell hawn appena citata li:- “Illi l-ġurisprudenza nostrali hi kostanti filli rriteniet li ma hix ammissibbli li prova testimonjali kontra jew in aġġjunta għall-kontenut ta’ att*

> *miktub u hi talvolta ammessa biex tikkjarifika l-intenzjoni tal-partijiet meta din hi espressa b'mod ambigwu"* (Vol. XXXIV, P. III., p.746).
>
> *Illi inoltre ġie deċiż illi "il-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruħhom ċar jew posterjorment għall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bħala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx ġiet preveduta u li kien hemm bzonn li tiġi maqtugħa, u din għandha tiġi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu ħadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher ċar mill-kumpless tal-konvenzjonijiet" (Vol. XXIV, P. I., p.27) (ikkwotata fis-sentenza "**Beacom vs Spiteri Staines**" – ibid; **"Suzanne Xuereb vs Gilbert Terreni"** – P.A. (RCP) 12 ta' Lulju 2001; **"Anton Spiteri vs Alfred Borg"** – P.A. (RCP) 30 ta' Novembru 2000; **"Emanuel Schembri vs Leonard Ellul"** – P.A. (RCP) 30 t'Ottubru 2001)....*
>
> *Illi dan iwassal għall-prinċipju ieħor stabbilit li jirritjeni li l-kuntratti għandhom jiġu esegwiti in 'bona fede' u li jobbligaw mhux biss dak li jingħad fihom, izda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha tali obbligazzjoni. **("Joseph Francis Depares nomine vs John o'Dea nomine"** – A.C. – 25 ta' Ġunju 1996).*
>
> *Illi l-konsegwenza ta' kull ftehim għalhekk hija li l-obbligazzjonijiet iridu jiftehmu li jagħmlu sens (jekk jista' jkun buon sens) u l-kuntratti għandhom ikunu nterpretati in bona fede (**"Carmelo Mifsud vs Joseph Spiteri et"** – P.A. (WG) 30 ta' April 1987)."*

Bla dubju "*il termine, anche quando non è essenziale per la matura del contratto, è pur sempre una delle condizioni più importanti nella formazione del vincolo contrattuale*" **Andrea Scicluna v. Giorgio J. Turnbull noe**, Appell Kummercjali, 11 ta' Frar 1921.

In kwantu ghas-sottomissjoni tal-konvenut, fir-rigward ta' l-allegat nuqqas fil-ligi li tistabilixxi danni pre-likwidati ghandu jinghad li l-ligi effettivament tiddistingwi bejn obbligazzjoni li

kellha tigi esegwita f'certu zmien (Artikolu 1130(1) tal-Kodici Civili), u obbligazzjoni li ghall-ezekuzzjoni taghha ma jkun gie miftiehem ebda terminu (Artikolu 1130(2) tal-Kap.16). Jissokta jistabbilixxi imbaghad l-Artikolu 1131 illi:

> "*id-debitur hu obbligat ukoll ghal hlas tad-danni jekk il-haga li hu jkun intrabat li jaghti jew li jaghmel ma setghatx tigi moghtija jew maghmula hlief f'certu zmien, u hu jkun halla jghaddi dak iz-zmien*."

Issa bhala regola l-penali stipulata bejn il-partijiet kontraenti hija meqjusa bhala klawsola li tirraprezenta d-danni preventivament likwidati minhabba non-ezekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni (**Negte. Antonio Tabone noe v. Negte. Joseph Caruana**, Qorti tal-Kummerc, per Imhallef Dr. W. Harding, 24 ta' Novembru 1950). B'danakollu, kif jinghad f'din l-istess sentenza, il-partijiet jistghu jistipulaw b'mod esplicitu penali u danni. Wara kollox, l-osservazzjoni ta' din ir-regola hi ripetizzjoni tal-kliem tal-ligi kif sancit fl-Artikolu 1120(3) tal-Kodici Civili li jghid a propositu illi l-kreditur "*ma jistax jitlob il-haga principali u l-penali flimkien, hlief meta l-penali tkun giet miftehma ghad-dewmien biss*." (**Geraldo Vella v. Avv. Dr. Joseph Fenech Adami noe**, Prim' Awla, Qorti Civili, 5 ta' Ottubru 1957). Fil-kaz in ezami, l-penali giet miftehma proprju ghad-dewmien biss. Kif spjegat fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet: **Direttur tal-Kummerc v. Marie Louise Gatt**, fil-5 ta' Ottubru 1998: *"il-klawsola penali f' kuntratt hija klawsola li biha wiehed mill-kontraenti sabiex jassikura l-ezekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni minnu assunta jobbliga ruhu ghal xi haga ghall-kaz li hu ma jezegwix l-obbligazzjoni li jkun assuma" (**Kollez. Vol. XLI P II p 1108**)*.

Lanqas ma huwa minnu kif jittanta jghid il-konvenut li l-attur irrinunzja ghall-jeddijiet li jirrizultaw mill-ftehim varji in ezami u dan kif jirrizulta kemm mix-xhieda konsistenti ta' l-attur kif ukoll, mill-kontro-ezami tax-xhud Gilbert Debono meta jirritratta x-xhieda precedenti tieghu u jikkoncedi li seta' kien il-kaz li l-attur kien jaghfas lil huh konvenut, sabiex ilesti.

Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni ma tirrizultax li timmerita l-akkoljiment taghha peress li minn ezami tar-rikors promotur jirrizulta car x'inhuma l-pretensjonijiet attrici.

Illi permezz tat-tieni eccezzjoni tieghu, l-konvenut jirritjeni (ii) illi jrid jigi ppruvat li kull estensjoni tal-konvenju giet debitament registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni altrimenti tkun invalida u hekk ukoll huma invalidi u mhux skond il-ligi kwalunkwe' hlasijiet miftiehma fl-iskrittura msemmija. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu l-konvenut jispjega li permezz ta' din l-eccezzjoni huwa jissottometti illi ladarba l-konvenji ma gewx debitament registrati kollha mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, dan igib fix-xejn kull skrittura li saret wara li giet ibbazata fuq l-att principali u allura jargumenta li l-iskritturi li saru sussegwentment huma nulli peress li l-ligi tehtieg li l-konvenji jigu registrati *ad validatem*. Jigi rilevat li mix-xhieda u d-dokumenti esebiti mir-rapprezentant tad-Dipartiment tat-Taxxi Interni, filwaqt li l-konvenju originali u kull estensjoni li saret sussegwentement kienu debitament registrati, hija l-ahhar skrittura, tal-31 t'Awissu 2010, li tirratifika l-ahhar konvenju debitament estiz tas-26 ta' Mejju, 2010, u li testendi l-validità tieghu sal-ahhar ta' Settembru 2010, li ma tirrizultax debitament registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Filwaqt li tassew huwa minnu li l-avviz li ghandu jinghata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni huwa marbut mal-gbir ta' taxxa u tirrizulta l-htiega li jigu registrati l-konvenji fuq piena ta' nullita, skond kif provdut fl-artikolu 3(6) tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, madanakollu l-istess kundizzjonijiet kontenuti fl-imsemmija skrittura, kif rajna gew espressament ratifikati permezz tal-kuntratt pubbliku tat-23 ta' Settembru, 2010, fl-atti tan-Nutar Fiona Zammit Armeni. Huwa ritenut li dan il-kuntratt pubbliku fih innifsu huwa ftehim li jorbot lill-partijiet a bazi tal-principju enuncjat qabel tal-*pacta sunt servanda* u ghalhekk wiehed qajla jifhem ir-rilevanza ta' din l-eccezzjoni, aktar u aktar meta wiehed jinnota wkoll li mill-istess xhieda tal-konvenut jammetti l-ezistenza ta' dan il-ftehim bejn il-partijiet.

Ghalhekk ghalkemm it-tieni eccezzjoni sejra tigi milqugha, din m'ghandu jkollha ebda effett fir-rigward tat-talbiet attrici li huma msejsa ukoll fuq il-kuntratt pubbliku.

Illi in kwantu jirrigwarda it-tielet eccezzjoni tal-konvenut, (iii) illi jrid jigi ppruvat li x-xogholijiet ghad iridu jsiru. Mhux kontestat mill-konvenut illi in kwantu x-xogholijiet fil-komun dawn kellhom jitlestew sat-30 t'Ottubru, 2010, filwaqt li l-installazzjoni u kkumissjonar tal-lift kellu jsir sal-31 ta' Dicembru, 2010. Il-Qorti tinnota li kien il-konvenut, minn rajh li accetta u ntrabat bi zmien specifiku u bil-penali relativi u ghalhekk, kull dewmien li jiggenera x-xoghol innifsu, irid iwiegeb ghalih l-istess konvenut ghaliex hu mifhum li hu jkun ha in konsiderazzjoni dawn il-fatti inerenti f'kull tip ta' xoghol, meta obbliga ruhu li jlesti x-xogholijiet fiz-zmien pattwit.

Hawnhekk issir referenza ghax-xhieda moghtija minn (a) Michael Buttigieg bhala rapprezentant ta' Arms Limited, minn fejn irrizulta li l-applikazzjoni ghas-servizz tad-dawl fil-komun saret fis-17 ta' Mejju, 2011 u l-installazzjoni saret fl-4 ta' Lulju, 2011; (b) Raymond Sant, direttur mas-socjeta SS Lifts li xehed li l-ordni ghall-lift saret fl-4 ta' Mejju 2011, il-lift kien installat f'Lulju 2011 u kkummisjonat fis-7 ta' Settembru, 2011; (c) filwaqt li Adelaide Baldacchino in rapprezentanza tas-socjetà Alfred Baldacchino Limited, xehdet li l-ordni saret fit-18 ta' Mejju, 2011 (fol. 77 tal-process) u li ladarba l-ircevuta nharget fl-20 ta' Lulju, 2011 (fol. 78 tal-process), il-probabilità hi l-installazzjoni saret f'Lulju, 2011. Din ix-xhieda kollha tikkorabora dik moghtija mill-attur f'din il-kawza, apparti li l-konvenut e*x admissis* in subizzjoni jikkonferma wkoll li l-bieb ta' barra tal-injam twahhal ghal habta ta' Marzu, 2011. Dan juri li tassew il-konvenut ma lestiex ix-xogholijiet fiz-zmien miftiehem u ghalhekk iggib fis-sehh il-kundizzjoni li tahtha kellha tithallas il-penali. Ghalhekk din il-Qorti tinsab sodisfatta li saret il-prova mehtiega da parti tal-atturi li turi li l-ordnijiet ta' diversi xogholijiet miftehma bejn il-partijiet fil-kaz in ezami, effettivament saru f'Mejju 2011, filwaqt li l-installazzjonijiet relativi saru matul ix-xahar ta' Lulju, 2011. Ghalhekk mill-provi indubjament irrizulta li huwa minnu li l-venditur konvenut ittardja biex ilesti numru ta' xogholijiet fil-komun kif ukoll il-lift, b'diversi xhur.

Il-konvenut fin-nota tieghu jissokta jispjega li fir-rigward tal-garaxx kien hemm ix-xogholijiet lesti u b'referenza ghall-bieb tal-hadid dan kien lest fiz-zmien peress li dak li gie installat

f'Lulju 2011 kien aktar adattat u mhux ghax ma kien hemmx wiehed lest. Hawnhekk issir referenza ghall-kontro-ezami tal-konvenut Elton Debono fejn hu stqarr li dan il-bieb kien: *"ta' natura temporanja u mhux il-bibien kif suppost. Kien ghamilhom is-sur Charles Muscat bi ftehim minhabba s-sigurtà.* **Ma kienx hemm bir-remote control kif imnizzel fil-ftehim."** Dan ifisser haga wahda u cioé li l-istess konvenut qieghed jammetti li ma onorax il-ftehim pattwit mal-atturi u li dan ghandu jwassal ghall-fatt li huwa ghandu jinkorri d-danni pre-likwidati hemm pattwiti. Kif ritenut mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Chetcuti noe v. Peter Paul Camilleri,** fl-4 ta' Dicembru, 1998: *"Mhux ikkontestat li dak l-obbligu gie vvjolat u tirrizulta l-inadempjenza kontrattwali li tipprovoka l-komminazzjoni tal-penali konvenuta... skond l-artikolu 993 tal-Kodici Civili, il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti in bona fede u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom izda ukoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha bl-ekwità, bl-uzu u bil-ligi."*

Ghalhekk din il-Qorti tqis li l-attur irnexxielu jipprova sal-grad mehtieg illi x-xogholijiet pattwiti ma kienux lesti saz-zmien miftiehem u konsegwentement qeghda tichad ukoll it-tielet eccezzjoni tal-konvenut.

Il-konvenut permezz tar-raba' eccezzjoni jressaq id-difiza : (iv) illi x-xogholijiet huma sostanzjalment lesti u jekk kien hemm dewmien, dan ma kienx tort il-konvenut. Illi kif inghad qabel, mill-provi rrizulta li d-dewmien gie ppruvat. In kwantu l-argumenti tal-konvenut li ghas-servizzi tad-dawl, u d-dewmien li rrizulta fl-installazzjoni taghhom kien minhabba li dak iz-zmien il-Korporazzjoni Enemalta kienet affetta minn azzjonijiet industrijali, jinghad li mill-provi pprezentati mix-xhud Eric Montfort, irrizulta li t-tliet azzjonijiet industrijali kienu kollha fis-sena 2011. Ghalhekk ma jirrizulta li kien hemm ebda impediment sabiex il-konvenut japplika ghall-imsemmija servizzi matul l-2010, hekk kif wara kollox huwa stess intrabat illi jaghmel.

Inoltre' waqt il-gbir tal-provi l-konvenut ipprezenta affidavit fejn ukoll jipprova jispjega li r-raguni ghad-dewmien kienu kagun ta' fatturi ohra bhal dewmien u problemi da parti tal-

bank sabiex jaghtih fil-facilità li jissellef il-flus sabiex ilesti x-xogholijiet. Izda anke f'dan ir-rigward il-konvenut lanqas jipprova jsostni din l-ispjegazzjoni b'xi tip ta' xhieda jew prova ohra sabiex jikkorobora dak li jghid. Ghalhekk din il-Qorti ma tistax tqis serjament din l-ispjegazzjoni. Jekk kemm il-darba l-konvenut genwinament kellu problemi finanzjarji biex iwettaq dak minnu pattwit, huwa certament kien konxju minn dawk il-problemi f'Awissu 2010 u ghalhekk ma messu qatt resaq ghall-ftehim tal-31 t'Awwissu, 2010, bil-kundizzjonijiet hekk oneruzi ghalih u wisq anqas jersaq ghall-kuntratt pubbliku tat-23 ta' Settembru 2010, fejn jigu ribaditi l-istess kundizzjonijiet u sahansitra jirrinunza ghad-drittijiet tieghu skond il-ligi!

Imbaghad hemm il-kwistjoni tal-lift li l-konvenut jattribwixxi d-dewmien tieghu ghall-fatt li kellhom jitwettqu xi alterazzjonijiet konsegwenza tal-fatt li kellu domanda specifika minghand kompratur iehor li kellu bzonn jaghmel uzu mill-facilità tal-lift minhabba *wheelchair*. Izda apparti l-fatt li mill-provi mressqa, dan ix-xoghol kien deskritt mill-perit inkarigat bhala wiehed ta' ftit granet, irrizulta wkoll mix-xhieda ta' Amante Tonna li din il-htiega nqalghet fi Frar 2011 meta suppost il-lift, skond il-ftehim bejn il-partijiet, kellu jkun lest fl-ahhar ta' Dicembru 2010. Ghalhekk ukoll din il-Qorti ma tqisx din ir-raguni bhala wahda valida ghad-dewmien u l-ksur tal-kundizzjonijiet pattwiti.

In vista ta' dak li inghad hawn qabel, ma jidhirx li lanqas ir-raba' eccezzjoni ghandha tintlaqa' peress li ix-xogholijiet miftehma ma kenux essenzjalment lesti fiz-zmien pattwit, kif jittanta jghid il-konvenut u wisq anqas irrizulta li kien hemm xi ragunijiet fid-dewmien li ma kienx tort l-istess konvenut li jidher li dam sew jahsibha biex iwettaq dak miftiehem minnu.

Ghalhekk ir-raba' eccezzjoni qeghda tigi wkoll michuda.

Fir-rigward tal-hames eccezzjoni tal-konvenut li permezz taghha jinvoka: (v) illi anke jekk il-konvenut accetta li ma kellux ikun hemm tnaqqis, zgur li ghandhom ikunu applikati l-effetti ta' l-artikolu 1122 (1) (a) u / jew (b) tal-Kap. 16 u li ghandu jkun hemm temperament u l-ammont t'€4000 ghandu jigi kkunsidrat. Dan qed jinghad peress li hawn si tratta ta' danni pre-likwidati u mhux penali stricto sensu. Kif inghad

qabel fil-klawzola numru 13 tal-kuntratt pubbliku wiehed isib dikjarazzjoni tal-konvenut li tghid li l-venditur qieghed jirrinunzja ghal kull dritt li jista' jkollu skond il-ligi biex jitlob lill-Qorti kompetenti halli tikkancella jew tnaqqas dan l-ammont, jigifieri l-konvenut stess espressament irrinunzja ghad-dritt li l-Qorti tnaqqas jew itaffi l-penali taht l-artikolu 1122 tal-Kodici Civili. F'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti (diversament preseduta) tal-15 t'April, 2002 fl-ismijiet : **Baggit Enterprises Ltd. v. Jeffrey Chetcuti et** fejn proprju inghad is-segwenti:

> "*Il-klawsola penali hija ghamla ta' danni pre-likwidati li biha l-appaltant (jew kreditur tal-obbligazzjoni) jehles mill-obbligu li jipprova li garrab hsara, ghaliex jistrieh biss fuq il-fatt li l-appaltatur (jew id-debitur tal-obbligazzjoni) ma jkunx wettaq fil-hin dak li ntrabat mal-parti l-ohra li jaghmel;*
>
> *Illi fejn il-klawsola penali tkun giet miftehma minhabba d-dewmien, l-effetti taghha ghandhom jibdew isehhu minn dakinhar li tghaddi d-data miftehma ghat-twettiq tal-obbligazzjoni, u mhux minn dak inhar li jkun sar il-ftehim li l-klawsola penali taghmel biss parti minnu;*
>
> *Illi l-ligi taghti s-setgha lill-Qorti li tnaqqas jew itaffi l-penali f'zewg kazijiet biss: jigifieri, (a) id-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u l-kreditur ikun accetta espressament il-bicca li giet esegwita; jew (b) jekk id-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u dik il-parti mill-esekuzzjoni tkun, fic-cirkostanzi, bic-car swiet lill-kreditur. Izda f'dan l-ahhar kaz, il-Qorti l-anqas ghandha l-imsemmija setgha jekk kemm-il darba l-klawsola penali tkun giet miftehma ghad-dewmien biss;*
>
> *Illi l-applikazzjoni rigida ta' din id-dispozizzjoni tal-ligi, minkejja l-konsegwenzi iebsa li jistghu jinstiltu minnha fil-prattika, gejja mir-rispett li jrid jinghata lill-principju li ftehim validu bejn il-partijiet ghandu s-sahha ta' ligi bejniethom, u l-ebda qorti m'ghandha tindahal fi ftehim bhal dan jekk ma jkunx milqut b'xi difett li ggibu ma jiswiex.*"

Filwaqt li qieghed jinghad li din il-Qorti taqbel perfettament mal-principju hawn fuq enuncjati, applikati dawn l-istess principji, ghall-kaz in ezami, jirrizulta li in kwantu ghal dak provdut taht l-Artikolu 1122 (1) (a) ma saret ebda prova da parti tal-konvenut dwar liema xogholijiet kienu esegwiti sad-data miftehma bejn il-partijiet u wisq anqas saret xi prova li minnha jirizulta li l-atturi espressament accettaw ix-xogholijiet miftehma. Inoltre' kif tajjeb jargumentaw l-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, ladarba l-ammont ta' mitt euro kuljum (€100) kien stipulat bhala rata ta' danni pre-likwidati ghas-semplici ritard, din il-Qorti hija prekluza milli tnaqqas din ir-rata ai termini ta' l-artikolu 1122 (b).

Hawnhekk issir referenza ukoll ghall-artikolu 1138 tal-Kodici Civili li jipprovdi illi:

> *"Meta l-ftehim jistabilixxi illi l-parti li tonqos mill-esekuzzjoni tieghu ghandha thallas somma determinata bhala danni, ma tistax tigi moghtija lill-parti l-ohra somma akbar jew izghar."*

Illi kif ritenut f'sentenza ohra ta' din il-Qorti (diversament preseduta) fl-ismijiet: **Hector Naudi noe. v. Chiara Peresso noe,** deciza fl-20 ta' Gunju, 2002:

> "*Dan huwa principju assodat fis-sistema guridiku Malti. Meta zewg partijiet jiftehmu minn qabel x'ghandhom ikunu d-danni f'kaz ta' nuqqas, dik il-konvenzjoni torbot lill-partijiet bhala espressjoni tal-volonta' libera taghhom. Gie dejjem ritenut li l-Qorti ma tistax tissostitwixxi d-diskrezzjoni soggettiva taghha ghar-rieda tal-partijiet li digà stabbilew bejniethom il-quantum tad-danni li l-attur isofri minhabba l-inadempjenza tal-konvenut fl-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni assunta minnu. Meta l-partijiet jiftiehmu minn qabel l-ammont ta' danni, ma tistax ikun hemm temperament fil-quantum, liberament miftehma u assunta (ara "Mifsud vs Stivala" deciza minn din il-Qorti fit-3 ta' Ottubru, 1991)....*
>
> *Kif inghad, l-artikolu 1138 tal-Kodici Civili jistabillixxi b'mod car li meta jigu determinati minn qabel l-ammont tad-*

danni, dik is-somma trid tithallas u teskludi testwalment li l-kreditur jista' jigi moghti somma izghar minn dik miftiehma. L-iskop, fil-fatt ta' tali klawsoli, fi kliem il-Baudry - Lacantinerie (Trattoto Di Diretto Civile – Delle Obbligazioni – Vol I p. 542), "è quello d'evitare le contestazioni ed I guidizi ai quali potrebbe dar luogo la liquidazione del risorcimento dei danni, e qulache volta anche di premunirsi contro l'arbitrio, inevitabile in questa materia, delle decisioni del guidice. Del resto, le parti possono, meglio di ogni altro, valutare i propri interessi". Dak li gie miftiehem bejn il-partijiet, kwindi, jorbot u jitqies ligi bejn l-istess partijiet."

Ghalhekk in vista ta' dak appena citat din il-Qorti ma tqisx li huwa gustifikat it-temperament mitlub. Irid jinghad ukoll li kif ritenut, jekk minhabba li damet ghaddejja l-inadempjenza tal-konvenut, il-penali lahqet somma konsiderevoli, dan hu imputabbli lill-konvenut u ma tistax tigi kkunsidrata bhala eccessiva, ghaliex inkella l-konvenut ikun qieghed jigi ppremjat talli flok kien inadempjenti ghal zmien qasir, kien inadempjenti ghal zmien twil. Inoltre' kif ikkunsidrat qabel, l-penali pattwita tikkostitwixxi likwidazzjoni bil-quddiem ta' danni u jekk parti kontraenti tikkaguna danni, din tkun responsabbli ghalihom. **(Marie Debono v. Saviour sive Silvio Cassar,** Qorti ta' l-Appell deciza 7 t'Ottubru, 1997).

Madanakollu ghandu ragun il-konvenut meta jsostni li wiehed bilfors irid jiehu konsiderazzjoni tas-somma t'erbat elef Euro (€4000) li l-istess konvenut kien hallas bhala parti minn somma li setghet kienet dovuta lill-atturi in linea ta' danni pre-likwidati hekk kif pattwit bejn il-partijiet. Fir-rigward tal-komputazzjoni mressqa mill-atturi tad-danni pre-likwidati fl-ammont ta' sebgha u erbghin elf u mitejn Euro (€47,200), ghalkemm il-konvenut jikkontesta l-applikazzjoni tal-penali u jitlob temperament, madanakollu ma jaghmel ebda accenn ta' kontestazzjoni dwar il-metodu u l-kwantum ta' tali komputazzjoni.

Ghal dawn ir-ragunijiet, salv l-aggustament li jrid isir kwantu ghall-erbat elef Euro (€4000) diga mhallsa mill-konvenut, lanqas il-hames eccezzjoni ma tidher li hija misthoqqa.

Decide

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut, salv it-tieni eccezzjoni, tilqa' it-talbiet ta' l-atturi u tiddikjara l-konvenut unikament responsabbli ghad-dewmien fl-esekuzzjoni tax-xogholijiet hekk kif pattwiti bejn il-partijiet, li tirrendih responsabbli ghad-danni pre-likwidati, ghar-ragunjiet imsemmija fis-sentenza.

Tillikwida d-danni fl-ammont ta' sebgha u erbghin elf u mitejn Euro (€47,200) u tikkundanna lill-intimat Elton Debono jhallas lill-atturi s-somma ta' sebgha u erbghin elf u mitejn Euro (€47,200), bl-imghax mid-data tas-sentenza.

L-ispejjez kollha ta' din il-kawza ghandhom jithallsu mill-intimat.

IMHALLEF

DEP/REG