



**PRIM'AWLA QORTI CIVILI  
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

**Illum 09 ta' Marzu, 2017**

**Rikors Guramentat Nru: 893/2013 AF**

**Joseph John Grech**

**vs**

**Simon J. Camilleri Holdings Limited (C-12602)**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur Joseph John Grech li permezz tiegħu wara li ġie premiss illi:

Permezz ta' skrittura datata d-dsatax (19) ta' Settembru 2012 (kopja hawn annessa bhala Dok. A) *inter alia* r-rikorrent obbliga ruhu li jikkostitwixxi ipoteka specjali favur is-socjetà intimata Simon J. Camilleri Holdings Limited fuq garaxx proprjetà tiegħu li jinsab H'Attard u dan in garanzija ta' pagament fl-ammont ta' għoxrin elf Ewro (€20,000) dovut lis-soċjetà intimata mis-socjetà bl-isem ta' Signal 8 Security Services Malta Limited (C-54368), li tagħha r-rikorrent hu direttur u azzjonist maggoritarju. Din l-obbligazzjoni tirrizulta minn klawsola numru sebgha (7) tal-iskrittura Dok. A.

In ottemperanza tal-obbligu minnu assunt, ir-rikorrent ikkostitwixxa ipoteka specjali fl-ammont ta' ghoxrin elf Ewro (€20,000) favur is-socjetà intimata fuq garaxx proprjetà tieghu H'Attard, liema ipoteka giet insinwata fir-Registru Pubbliku bin-numru tal-insinwa H 13275/2012 (kopja hawn annessa bhala Dok. B).

Ai termini tal-istess klawsola numru sebgha (7) tal-iskrittura Dok. A in kwistjoni, s-socjetà intimata obligat ruhha li tikkancella l-ipoteka specjali ikkostitwita favur taghha mir-rikorrent immedjatament malli jsir il-hlas kollu u finali tal-ammont dovut lilha mis-socjetà Signal 8 Security Services Malta Limited.

Il-hlas finali tal-ammont kollu dovut lis-socjetà intimata gie effettwat mis-socjetà Signal 8 Security Services Malta Limited, u accettat mis-socjetà intimata, nhar it-tmienja (8) ta' Marzu 2013, però s-socjetà intimata naqset milli tikkancella immedjatament l-ipoteka specjali kif miftiehem u kien biss bhar it-tmax (12) ta' Settembru 2013 li s-socjetà intimata kkancellat l-ipoteka specjali in kwistjoni. Ghalhekk, is-socjetà intimata naqset milli tonora l-obbligi kuntrattwali taghha rizultanti mill-klawsola numru sebgha (7) tal-iskrittura Dok. A.

L-istess klawsola numru sebgha (7) tal-iskrittura Dok. A tipprovdi wkoll li:

*"SJCH (u cioè s-socjetà intimata kif definita fl-iskrittura) hereby agrees to pay JJG (u cioè r-rikorrent kif definit fl-iskrittura) the amount of five hundred Euro (€500) per day as pre-liquidated damages for every day of delay in cancelling the said special hypothec should this not be cancelled within a period of ten (10) days."*

Bejn it-tmintax (18) ta' Marzu 2013, u cioè ghaxart ijiem wara d-data tal-pagament finali lis-socjetà intimata kif fuq inghad, u t-tmax (12) ta' Settembru 2013, f'liema data giet ikkancellata l-ipoteka specjali in kwistjoni (Dok. B), iddekorrew mija u tmienja u sebghin (178) gurnata (it-12 ta' Settembru inkluz), li multiplikat b'hames mitt Ewro (€500) ghal kull gurnata

jammonta ghas-somma ta' disgha u tmenin elf Ewro (€89,000).

Ghalhekk is-socjetà intimata hija debitrice tar-rikorrent fis-somma ta' disgha u tmenin elf Ewro (€89,000) rapprezentanti l-ammont ta' hames mitt Ewro (€500) bhala danni pre-likwidati ghal kull gurnata li s-socjetà intimata naqset milli tikkancella l-ipoteka spejali in kwistjoni, ai termini tal-klawsola sebgha (7) tal-iskrittura tad-dsatax (19) ta' Settembru 2012 (Dok. A), dekoribbli wara t-tmintax (18) ta' Marzu 2013 sat-tnax (12) ta' Settembru 2013.

Ghalkemm interpellata biex thallas l-ammont hawn fuq imsemmi, s-socjetà intimata baqghet inadempjenti.

Ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ir-rikorrent jaf b'dawn il-fatti personalment.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddeciedi u tiddikjara li s-socjetà intimata naqset milli tonora l-obbligi kuntrattwali taghha rizultanti minn klawsola numru sebgha (7) tal-iskrittura tad-dsatax (19) ta' Settembru 2012 (Dok. A) in kwantu naqset milli tikkancella l-ipoteka spejali bin-numru tal-insinwa H 13275/2012 b'mod immedjat wara l-hlas finali tal-ammont kollu dovut lis-sojjetà intimata ai termini tal-istess klawsola.
2. Tiddeciedi u tiddikjara li s-socjetà intimata hija debitrice tar-rikorrent fl-ammont ta' disgha u tmenin elf Ewro (€89,000) ai termini tal-klawsola sebgha (7) tal-iskrittura tad-dsatax (19) ta' Settembru 2012 (Dok. A) in kwantu l-ammont ta' hames mitt Ewro (€500) bhala danni pre-likwidati ghal kull gurnata li s-socjetà intimata naqset milli tikkancella l-ipoteka spejali bin-numru tal-insinwa H 13275/2012, dekoribbli mit-tmintax (18) ta' Marzu 2013 sat-tnax (12) ta' Settembru 2013.

3. Konsegwentement, tikkundanna u tordna lis-socjetà intimata thallas ir-rikorrent l-ammont ta' disgha u tmenin elf Ewro (€89,000), bl-imghax mit-tnax (12) ta' Settembru 2013 sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju intavolat kontestwalment, kontra s-socjetà intimata li hi minn issa ngunta in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-socjetà konvenuta Simon J. Camilleri Holdings Limited li permezz tagħha eċċepiet illi:

Filwaqt illi l-ewwel tlett paragrafi tar-rikors ġuramentat mhumix kontestati, l-klawsola sebgha (7) tal-iskrittura (Dok. A anness mar-rikors ġuramentat) ma stabbilitx perjodu minn meta kellhom jiddekorru l-ghaxart ijiem għall-kancellament tal-ipoteka specjali. Is-socjetà intimata umilment tissottometti, kif sejjer jigi ppruvat fil-kors ta' din il-kawza, illi dan kellu jsir fi zmien ghaxart ijiem minn mindu hija kellha tigi notifikata sabiex tikkancella l-ipoteka – haga illi hija effettivament ghamlet – u bhala konsegwenza t-talba rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.

Minghajr pregudizzju għas-suespost, anke li kieku r-rikorrent kellu ragun fl-interpretazzjoni tieghu tal-iskrittura privata huwa kellu obbligu illi jimminimizza d-danni potenzjali lis-socjetà intimata – proprju billi jinfurmaha sabiex tersaq sabiex tikkancella l-ipoteka specjali – u mhux, in “mala fede”, jistenna z-zmien jghaddi sabiex fil-pront, jipprova, b'mod qarrieqi jevita illi jhallas somom ohrajn dovuti lis-socjetà relatata ma dik intimata u addirittura jipproponi tpacija (li f'kwalunkwe kaz att ma setghet issir) ma dawn id-danni illi huwa qed jippretendi.

In addizzjoni u dejjem minghajr pregudizzju għas-suespost, f'kaz illi din l-Onorabbli qorti tagħzel illi taccetta t-tezi tar-rikorrent, s-socjetà intimata, umilment tissottometti illi mill-assjem tal-provi u l-interpretazzjoni illi din l-Onorabbli qorti sejra tagħmel tal-iskrittura privata, din l-Onorabbli Qorti għandha tuza l-principju tal-“arbitrio boni viri” meta tasal

sabiex tistabilixxi kwalsiasi ammont illi jista' jkun dovut lir-rikorrent speċjalment tenut kont tal-fatt illi l-ammont illi qed jigi mitlub huwa ta' disgha u tmenin elf Ewro (€89,000) meta l-ammont tal-ipoteka in kwistjoni, li del resto ma kkawzat l-ebda dannu lir-rikorrent, kienet biss ghal ghoxrin elf Ewro (€20,000).

Salvi eccezzjoniet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrent illi huwa minn issa ingunt in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa ta' Reno Zammit f'ismu proprju u għan-nom u in rappreżentaza tas-socjeta Simon J. Camilleri Holdings Limited li taqra hekk:

Kuntrarjament ghal dak pretiz mir-rikorrent, il-klawsola sebgha (7) tal-iskrittura (Dok. A anness mar-rikors guramentat) ma stabbilitx perjodu minn meta kellhom jiddekorru l-ghaxart ijiem għall-kancellament tal-ipoteka speċjali. Ahna konna nafu u kellna obbligu illi nidhru immedjatament fuq kuntratt nutarili sabiex nikkancellaw l-ipoteka speċjali izda dejjem taht l-impressjoni illi dan kellna naghmluh biss meta r-rikorrent jitlobna sabiex nidhru għall-kancellament. Konna nafu illi hemm danni dovuti f'kaz illi ma nidhru għall-kancellament u ma konna sibna ebda problema illi ndahhlu din il-klawsola fl-iskrittura privata għaliex ma kellna ebda problema illi nikkancellaw wara illi nithallsu dak illi kien dovut lilna u nigu mitluba nidhru għall-kancellament.

Ta' min jghid illi fl-iskrittura privata msemmija, is-socjeta Signal 8 Security Services Malta Limited, di proprjeta tar-rikorrent kienet obligat ruhha illi thallas lis-socjeta intimata s-somma ta' hamest'elef Ewro (€5,000) sal-15 ta' Settembru 2013 u s-somma ta' hmistax-il elf Ewro (€15,000) sal-15 ta' Settembru 2014 liema hlas a favur tas-socjeta intimata kien garantit b'ipoteka speċjali [Nru: 13275/12] fuq il-fond 49, Triq il-Linja, Attard proprjeta tar-rikorrent. Fl-istess skrittura, r-rikorrent għamel ukoll tajjeb b'ipoteka speċjali ohra fuq l-istess fond a favur tas-socjeta Ocean Side Limited għas-somma ta' disat elef disa' mija u disghin Ewro (€9,990) li huwa kellu jhallas lis-socjeta intimata u li baqghu ma thallsux sal-lum.

Gara illi r-rikorrent (illum il-gurnata nghid in mala fede) ghazel illi janticipa l-pagamenti li kellha taghmel il-kumpannija tieghu Signal 8 Security Services Malta Limited – kif kellu kull dritt illi jaghmel – izda qatt ma talabna niehdu passi sabiex nidhru mieghu sabiex nikkancellaw l-ipoteka specjali. Tenut kont tal-fatt illi skond il-ftehim l-ispejjez tal-kuntratt nutarili ta' kancellament kellhom jithallsu bin-nofs u tenut tal-fatt illi r-rikorrent xorta wahda kellu ipoteka ohra registrata fuq il-fond tieghu, ahna nterpretajna n-nuqqas minn naha tar-rikorrent illi jghidilna sabiex nidhru sabiex nikkancellaw bhala ideja tajba illi niltaqghu darba wahda biss f'Settembru 2013 sabiex nikkancellaw kemm din l-ipoteka kif ukoll l-ohra illi s-socjetà Ocean Side Limited kellha tikkancella.

Ftit jiem qabel il-15 ta' Settembru 2013, kont bghatt email fejn jien stess tlabt konferma illi kien sejjer ikun hemm in-nutar sabiex jigu kkancellati l-ipoteki. Ircevejt twegiba minghand l-avukat Ian Vella Galea fejn ghall-ewwel darba hareg b'din l-istorja tad-danni. Irrispondejt fejn ghidtlu minghajr tlaqliq illi skond ahna din kienet manuvra premeditata maghmula u mahsuba in mala fede sabiex ir-rikorrent jipprova jevadi l-obbligazzjoni ta' hlas tieghu u jitlob danni meta dawn qatt ma gew sofferti. Qed nesebixxi korrisondenza skambjata f'dan is-sens. L-avukat Vella Galea infurmani illi ma kienx hemm bzonn il-presenza tar-rikorrent ghall-kancellament tal-ipoteka u kien ghalhekk illi mmedjatament u fil-perjodu ta' ghaxar t'ijiem minn meta gejna mitluba nikkancellaw l-ipoteka, hadna hsieb illi nikkancellawha.

Kif sejjer jigi ppruvat fil-kors tal-kawza, klawsoli ohrajn tal-kuntratt gew mhux biss interpretati izda anke attwati bis-sistema normali u logika u illi kienet il-prassi bejnietna illi f'kaz illi jkun hemm xi nuqqas minn parti, il-parti l-ohra tigbed l-attenzjoni ghal dak in-nuqqas u titlob illi din tigi rimedjata. Jidher illi f'dan il-kaz, ghaliex ir-rikorrent jixtieq jaghmel gwadann ingustifikat a detriment taghna, intenzjonalment ghazel illi jibqa' sieket u fil-mument opportun iqajjem talba ghad-danni minghajr imqar tentattiv wiehed illi jipprova jimminimizza d-danni billi jinfurmana illi skond huwa (haga kontestata minn naha taghna) konna bdejna nsofru danni ta' kuljum.

Dan l-agir qarrieqi u bla principji da parti tar-rikorrent ikompli jikkonferma kemma kellna ragun illi nehilsu minnu minn negozju fl-inqas zmien possibbli.

Rat id-dokumenti annessi.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, l-attur qiegħed jitlob lill-Qorti tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallas l-ammont ta' €89,000 li huwa jgħid li huma dovuti lilu bħala penali pre-likwidati għad-dewmien tas-soċjetà konvenuta sabiex tikkancella ipoteka speċjali rreġistrata fuq il-proprjetà tiegħu.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-partijiet kienu bi sħab f'negozju iżda wara xi żmien ġie deċiż illi jinfirdu minħabba dizgwid. Permezz ta' skrittura datata 19 ta' Settembru 2012, l-attur obbliga ruħu li jħallas lis-soċjetà Ocean Side Limited, l-ammont ta' €9,990 għat-trasferiment ta' 999 ishma fis-soċjetà Signal 8 Security Services Malta Limited (Signal 8). Dan l-ammont kellu jithallas sal-15 ta' Settembru 2013 u f'każ li ma jithallas sa dik id-data jibda jiddekorri imgħax bit-8%. In garanzija tal-ħlas ġie miftiehem illi tiġi kostitwita ipoteka speċjali fuq garaxx proprjetà tal-attur li jinsab f' H'Attard. Ġie miftiehem ukoll illi s-soċjetà Ocean Side Limited għandha tikkancella din l-ipoteka fi żmien għaxart' ijiem minn meta jsir il-ħlas da parti tal-attur, u f'każ illi ma tersaqx għall-kancellament fiż-żmien mogħti lilha skont l-iskrittura, jibdew jiddekorru penali ta' €500 kuljum, pagabbli lill-attur mis-soċjetà Ocean Side Limited, sad-data li effettivament isir il-kancellament.

Ai termini tal-istess skrittura, l-attur obbliga ruħu li jikkostitwixxi ipoteka speċjali oħra, din id-darba favur is-

soċjetà konvenuta, fuq l-istess garaxx u dan bħala garanzija għall-pagament ta' €20,000 dovut lis-soċjetà konvenuta mis-soċjetà Signal 8 li tagħha l-attur huwa direttur u azzjonista maġġoritarju. Skont il-klawsola numru 6 tal-ftehim, l-ammont ta' €20,000 kellu jithallas mill-attur lis-soċjetà konvenuta kwantu għal €5000 sal-15 ta' Settembru 2013 u r-rimanenti €15,000 sal-15 ta' Settembru 2014. Fil-klawsola sussegwenti reġa gie miftihem illi f'każ illi s-soċjetà konvenuta tonqos milli tersaq għall-kancellament tal-ipoteka, jibdeu jiddekorru l-penali favuri l-attur. Din il-klawsola taqra hekk:

*"In guarantee of the payment of the said charge of twenty thousand Euro (€20,000) mentioned in the preceding clause, JJG hereby agrees to appear on a notarial deed for the constitution of a special hypothec in the amount of twenty thousand Euro (€20,000) in favour of SJCH over the garage situated at Claverdon Court, Triq il-Linja, Attard. SJCH agrees that upon the payment of the second instalment and therefore of the full amount due to it by Signal 8 with respect to the services rendered as stated above, it shall immediately appear on a notarial deed for the cancellation of the said special hypothec over the abovementioned garage constituted in its favour by JJG. SJCH hereby agrees to pay to JJG the amount of five hundred Euro (€500) per day as pre-liquidated damages for every day of delay in cancelling the said special hypothec should this not be cancelled within a period of ten (10) days."*

In ottemperanza tal-obbligu minnu assunt, l-attur ikkostitwixxa żewġ ipoteki speċjali fuq l-imsemmi garaxx, waħda fl-ammont ta' €9,990 favur is-soċjetà Ocean Side Limited u oħra fl-ammont ta' €20,000 favur is-soċjetà konvenuta.

Il-ħlas finali tal-ammont kollu dovut lis-soċjetà konvenuta mingħand is-soċjetà Signal 8 u cioè l-ammont ta' €20,000 gie effetwat mis-soċjetà Signal 8 u aċċettat mis-soċjetà konvenuta fit-8 ta' Marzu 2013, iżda s-soċjetà konvenuta naqset milli tikkancellat l-ipoteka u kien biss fit-12 ta' Settembru 2013 li kkanċellat l-ipoteka in kwistjoni.



Jidher li l-kwistjoni bejn il-partijiet qamet meta fil-11 ta' Settembru 2013 l-*accountant* tal-attur, Nureyev Pace, bagħat jinforma lil Reno Zammit, li huwa impjegat bħala *Financial Controller* mas-soċjetà konvenuta, li għandhom jingħalqu l-pendenzi skont il-kuntratt tad-19 ta' Settembru 2012. Pace infurmah illi l-uniku ammont dovut da parti tal-klijent tiegħu kienet is-somma ta' €9,990 dovuta lill-Ocean Side Limited. Reno Zammit wiegħbu li kien qiegħed jaqbel dwar dan u talbu sabiex jiltaqgħu. Zammit talbu jikkonferma wkoll hux ser ikun hemm in-nutar prezenti għal-laqqgħa sabiex dak inhar stess jiġu kkanċellati l-ipoteki. Kien hemmhekk illi rrisponda għall-*email* ta' Zammit l-avukat difensur tal-attur li informa lill-Zammit li kienu dovuti mis-soċjetà konvenuta l-penali in kwistjoni u ppropona li ssir tpaċija ta' parti minn dawn il-penali mal-ammont dovut mill-attur lis-soċjetà Ocean Side Limited.

Is-soċjetà konvenuta rrifjutat li tħallas dawn il-penali u għaldaqstant, l-attur qiegħed jitlob lill-Qorti tikkundannaha għall-ħlas ta' penali skont il-ftehim tad-19 ta' Settembru 2012 għall-perjodu bejn it-18 ta' Marzu 2013 u cioè wara l-iskadenza tal-perjodu meta kellu jsir il-kanċellament u t-12 ta' Settembru 2013 li kienet il-ġurnata meta effettivament sar il-kanċellament tal-ipoteka da parti tal-konvenuta. Skont l-attur, bir-rata ta' €500 kuljum, il-penali dovuti lilu jammontaw għal €89,000.

Is-soċjetà konvenuta teċċepixxi li l-iskrittura in kwistjoni ma stabbilitx perjodu minn meta kellhom jiddekorru l-għaxart'ijiem għall-kanċellament tal-ipoteka speċjali in kwistjoni. Hija tikkontendi li dawn kellhom jibdew jiddekorru mid-data meta ġiet notifikata li għandha tikkancella l-ipoteka.

Fir-rigward ta' din l-eċċezzjoni, kliem l-iskrittura huma ċari u l-Qorti m'għandhiex xi tgħid wisq dwar dan il-punt. Bl-ebda tiġbid tal-imaġinazzjoni ma tista' l-klawsola in kwistjoni tinftiehem fis-sens li l-għaxart'ijiem kellhom jibdew jiddekorru mid-data ta' xi forma ta' notifika kif tippretendi s-soċjetà konvenuta, pretensjoni li hija wkoll sostnuta mill-avukat difensur tagħha li xehed quddiem din il-Qorti sabiex jispjega x'kien il-ħsieb, skont hu, wara l-kliem ta' din il-klawsola. Iżda li kieku l-partijiet riedu li dawn l-għaxart'ijiem jibdew jiddekorru mid-data meta s-soċjetà konvenuta ġiet notifika li għandha

tersaq għall-kancellament tal-ipoteka, din il-kundizzjoni kienet titniżżel speċifikament fl-iskrittura bħal ma tniżżlu dettalji oħra.

B'żieda ma dan kollu, Reno Zammit, li xehed bħala rappreżentant tas-soċjetà konvenuta in kwantu li kien hu li kien qiegħed jirrappreżentaha fin-negozju ta' bejn il-partijiet, ibiddel il-verżjoni tiegħu dwar l-interpretazzjoni ta' din il-klawsola. Filwaqt illi fid-dikjarazzjoni maħlufa tiegħu jgħid illi dawn l-għaxart'ijiem kellhom jibdew jiddekorru minn meta s-soċjetà konvenuta tiġi notifikata li għandu jsir il-kancellament, meta xehed viva voce stqar li huwa kien minghalih li kien hemm ipoteka waħda li kellha tiġi kkanċellata meta jitħallsu ż-żewġ ammonti separati dovuti skont l-iskrittura. Fil-fatt, fl-ewwel reazzjoni tiegħu għall-pretensjoni tal-attur, u cioè fl-*email* tiegħu datata 12 ta' Settembru 2013 Zammit jibda billi jgħid *'Whilst you are correct in quoting the relevant section of the agreement...'*

Għaldaqstant, l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta qiegħda tiġi respinta.

Permezz tat-tieni eċċezzjoni tagħha, is-soċjetà konvenuta teċċepixxi li fi kwalunkwe każ, l-attur kien obligat li jimminimizza d-danni u dan billi jinforma lis-soċjetà konvenuta li għandha tersaq għall-kancellament tal-ipoteka. Is-soċjetà konvenuta teċċepixxi li l-attur kien in mala fede meta ħalla ż-żmien jgħaddi qabel ġibed l-attenzjoni tas-soċjetà konvenuta li kien għadu ma sarx il-kancellament, proprju sabiex jiddekorru l-penali u saħansitra anke jipprova jitlob tpaċija mal-ammont dovut minnu personali.

Dwar il-penali, l-artikolu 1120 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi 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 miftiehma għad-dewmien biss."*

Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-attur isostni li din il-Qorti hija prekluziva mill-iżjed tliet ta' l-penali dovuti skont il-ftehim tad-19 ta' Settembru 2012. Huwa jibbaża t-teżi tiegħu fuq is-segwenti disposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili:

Artikolu 1122:

*"(1) Il-qorti ma tistax tnaqqas jew ittaffi l-penali ħlief f'dawn il-każijiet:*

*(a) jekk id-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u l-kreditur ikun aċċetta espressament il-biċċa li ġiet esegwita;*

*(b) jekk id-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u l-parti hekk esegwita, meta jitqiesu ċ-ċirkostanzi partikolari tal-kreditur, tkun biċ-ċar tiswielu. Iżda, f' dan il-każ, ebda tnaqqis ta' penali ma jista' jsir, jekk id-debitur, meta ntrabat għall-penali, ikun irrinunzja espressament għal kull tnaqqis jew jekk il-penali tkun ġiet miftiehma għad-dewmien biss.*

*(2) Meta skont dan l-artikolu l-penali għandha tiġi mnaqqsa, it-tnaqqis għandu jsir fil-proporzjon tal-parti tal-obbligazzjoni li tkun baqgħet mhux esegwita."*

Artikolu 1138:

*"Meta l-ftehim jistabbilixxi illi l-parti li tonqos mill-esekuzzjoni tiegħu għandha tħallas somma determinata bħala danni, ma tistax tiġi mogħtija lill-parti l-oħra somma akbar jew iżgħar."*

Dwar in-natura tal-klawsoli penali u l-effetti tagħhom, il-Qorti tagħmel riferenza għas-segwenti ġurisprudenza ta' dawn il-Qorti:

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-ismijiet Emanuel Borg vs The Two Divers Company Limited tas-27 ta' Frar 2008 ingħad illi:

*"M'hemmx dubbju illi klawsola penali f'kuntratt ghandha funzjoni essenzjalment rizarcitorja intiza biex tiffissa b'mod preventiv, u anke b' mod vinkolanti, l-ammont tad-dannu f' kaz ta' dewmien jew ta' inadempiment. F' dan is-sens jinsab ritenut illi l-klawsola penali "è una convenzione accessoria che serve di mezzo per rafforzare la obbligazione principale e rappresenta la valutazione convenzionale dei danni sofferti dal creditore per l' inadempimento o per la mora. Essa quindi riveste il triplice carattere di obbligazione accessoria, di mezzo coercitivo e di indennizzazione convenzionale" ("Goffredo Chretien nomine et -vs- John Ciancio", Appell Kummercjali, 13 ta' April, 1921)."*

Din il-Qorti diversament presjeduta fid-decizjoni tagħha fl-ismijiet Adams Investments Company Ltd vs Fra Fen Construction Limited tad-19 ta' April 2012 qalet hekk:

*"Di più gie ritenut ukoll li meta jkun hemm ksur ta' kuntratt, l-obbligat ikun responsabbli ghad-danni. Dawn id-danni jistghu jkunu jew konvenzjonali jew gudizzjali. Ta' l-ewwel huma danni pre-likwidati, fejn il-kontraenti jiftiehm minn qabel li, f'kaz ta' ksur tal-kuntratt, id-danni rizarcibbli jkunu tant, kwantifikati minn qabel. F'dan il-kaz, dawk id-danni jkunu dovuti minghajr htiega li ssir il-prova li dawk id-danni gew fil-fatt sofferti. Meta l-ftehim jistabbilixxi illi l-parti li tonqos mill-esekuzzjoni tieghu ghandha thallas somma determinata bhala danni, ma tistax tigi moghtija lill-parti l-oħra somma akbar jew izghar. Gie dejjem ritenut li l-Qorti ma tistax tissostitwixxi d-diskrezzjoni soggettiva tagħha ghar-rieda tal-partijiet li digà stabbilew bejniethom il-quantum tad-danni li l-attur isofra minhabba l-inadempjenza tal-parti l-oħra fl-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni assunta minnha. Meta l-partijiet jiftiehm minn qabel l-ammont ta' danni, ma tistax ikun hemm temperament fil-quantum, liberament miftiehma u assunta."*

Iżda fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Dr Malcolm Pace vs Karl Azzopardi pro et noe tal-14 ta' Ottubru 2014, din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk fir-rigward ta' talba għal danni pre-likwidati minhabba nuqqas ta' ottemperanza mal-kundizzjonijiet ta' ftehim:

*"...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)."*

Dwar dak li jgħid l-artikolu 1120 tal-Kodiċi Ċivili, fl-istess sentenza ingħad hekk:

*"Però 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 ghal konsegwenzi kollha li ggib magħha l-obbligazzjoni skond ix-xorta tagħha, 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 jagħmel il-hsara, izda wkoll b'dak il-komportament li jkun ghal kollox spoporzjonat u li ma jkunx accettabbli skond in-normi stabbiliti tas-socjeta u tal-logika guridika."*

*Ovvjament kull kaz hu differenti u c-cirkostanzi jridu jittiehdu in kunsiderazzjoni skond in-natura tal-kaz. Il-Qorti tqis illi hemm spoporzjon kbir bejn l-ammont ta' penali u l-management fee pattwita. In oltre l-Qorti hi ferm riluttanti li taccetta ottemperanza ma tali impozizzjoni 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 non concesso l-penali kienet applikabbli, il-penali imposta hi wisq eccessiva u l-pretensjoni tagħha mill-attur tirrasenta l-arrikiment indebitu."*

Fl-imsemmija sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Michael Pace vs Richard Micallef tal-15 ta' Diċembru 2004, il-Qorti imbagħad kompliet hekk:

*"Din il-Qorti digà esprimiet il-fehma li l-kwistjoni ma kienetx regolata biss bl-Artikolu 992 tal-Kodici Civili, izda kienet regolata b'xejn anqas bl-Artikolu 993 ta' l-istess Kodici li jesigi li l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi. Din il-Qorti tistaqsi: l-attur appellat kien qieghed jagixxi bil-bona fidi meta kien qieghed jesigi li l-Qorti tillikwidalu l-penali fl-ammont astronomiku fis-somma ta' mija u sitta u tletin elf u seba' mitt lira Maltin (Lm136,700), meta z-zewg appalti kienu jiswew komplissivament issomma ta' hmistax-il elf lira Maltin (Lm15,000) u meta x-xoghlijiet li rrizulta li l-konvenut ma lahaqx lesta kienu erba' partiti li wiehed jista' jqishom bhala kwazi insinifikanti? Din il-Qorti tistaqsi wkoll: ma kellux dover l-attur, bhal kull persuna ohra li tissubbixxi d-danni, li l-istess danni tipprova timminimizzhom kemm jista' jkun? Apparti l-aspett etiku u morali tal-kwistjoni li qed tigi investigata, l-attur jista' jkollu xi gustifikazzjoni li jippretendi li a bazi tac-cirkostanzi u l-fattispeci patikolari ta' dan il-kaz ikollu arrikiment daqstant eccissivament indebitu bi pregudizzju tal-konvenut?"*

Kif ingħad minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Tucan Investments Limited vs Mario Camilleri et tal-14 ta' Diċembru 2016:

*"Fil-fehma tal-Qorti, din it-tendenza hija l-aktar li tagħmel gustizzja in kwantu tizgura li rrispettivament minn dak li jkun ftehm u l-partijiet, ma tinholoqx il-possibilità li jkun hemm konsegwenzi li ma jagħmlux sens.*

*Fil-kaz in ezami huwa evidenti li l-penali li giet mitluba hija bbazata fuq l-inadempjenza da parti ta` l-intimati milli jirregistraw 123,000 ishma f`isem Tucan Investments Limtied.*

*Din il-Qorti tikkondividi l-insenjamenti fuq rapportati li penali eccessivi jistghu jigu riveduti u mibdula anke fil-kaz ta` penali ghall-inadempjenza u mhux biss ghad-dewmien meta fil-fehma tal-Qorti, irrispettivament minn dak li jkunu ftehm u l-partijiet, tista` tinholoq il-possibilita` li jkun hemm konsegwenzi assurdi.*

*Dan huwa proprju dak li ghandu japplika fil-kaz tal-lum: in omnibus quidem, maxime tamen in jure, aequitas spectanda sit."*

Tal-istess portata kienu d-deciżjonijiet ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Mary Rose Falzon Manduca vs Mario Grima tat-8 ta' Marzu 2005 u A.M. Developments Limited vs Pauline Micallef tat-28 ta' Ottubru 2013.

Finalment, il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Angelo Bartolo noe vs Emmanuel Zammit deciża fid-19 ta' Jannar 2006 fejn sar studju interessanti dwar is-sugġett:

*"Jista' jinghad li kemm fil-ligi tedesca, (art. 343(1)BGB) kif ukoll f`dik franciza (art. 1152), belgjana (art. 1231CC) u taljana (art. 1382KC), il-legislatur ta' b`mod espress il-poter lil gudikant biex inaqqas il-penali f`kaz li din tirrizulta eccessiva. Il-gurista taljan De Cupis, "Sulla Riduzione della Penale" (Edit. 1983), jispjega, f`pagna 236, li t-tnaqqis gudizzjarju isservi u ghandha tiftiehem bhala mizura korrettiva tal-funzjoni punitiva li jista' jkollha tali klawsola, u dan biex jigi evitat abbuz; huwa dmir tal-gudikant li jara li d-drittijiet reklamata ma jigux uzati b`mod li tinholoq ingustizzja.*

*Interessanti fil-Belgju kif il-Qrati ta' dak il-pajjiz juzaw il-bona fide biex "jikkoregu" kaz ta' abbuz lampanti. Fil-ktieb "Introduction to Belgian Law" ta' Bocken and DeBondt, gie*

*indikati kif din il-funzjoni ta' bona fide ta' dem. Jinghad a propositu (f'pagna 234):*

*"After the conclusion of a contract, a situation can arise which the parties did not foresee. Hence the contract does not regulate the issue. In such a situation, the standard of good faith applies: the parties must do whatever reasonable persons would do in the same factual situation. In determining how a reasonable person would perform, regard has to be given, inter alia, to the common intention of the parties, the terms, the nature and the purpose of the contract.*

*The complementary function of good faith in principle results in a number of additional commitments, besides the contractual obligations. A driver who has his car repaired by a garage manager, has the obligation not only to pay the price, but also to pick up his car within a reasonable time. A contractor who has received an order to repair a machine and who establishes while performing that the cost of the repairs will exceed the price of a new machine, is under an obligation to directly inform the principal. A garage keeper, who regularly provides for the maintenance of a car of a client, has the obligation to consult the maintenance directives of that particular car on his own initiative, even if the client did not ask for it.*

*The complementary function of good faith deals with a situation in which the parties did not expressly foresee their respective rights and duties. The starting point of the corrective function is different: now the parties did foresee what would be their rights and duties, but the obligee is acting in a manifestly unreasonable way, so that his use of a contractual right degenerates into an abuse. Abuse of contractual rights is sanctioned by the corrective function of good faith.*

*The criterion of judging over an abuse of rights is, again, the reasonable man placed in the same factual situation. In applying this standard, the judge only disposes of a marginal control. This means that the use of a right can*



*only be qualified as an abuse, if it is manifestly clear, if there is no doubt whatsoever, that a reasonable man would not have acted in the same manner as the defendant”.*

*Fil-waqt li l-ewwel funzjoni ta’ bona fide gieli issib applikazzjoni fid-decisjonijiet tal-Qrati Maltin, il-“corrective function” tagħha għad irid jigi zviluppat, għalkemm bis-sentenza tagħha aktar qabel kwotata (“Pace vs Micallef noe”), l-Onorabbli Qorti tal-Appell donnha trid tagħti spinta lil din il-funzjoni tal-bona fide. Ta’ min josserva wkoll li l-principju ta’ “abuse of rights” mhux aljen għall-ordinament guridiku Malti – ara “Cauchi vs Byers”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-14 ta’ Marzu, 1995, “Attard vs Xuereb”, deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-7 ta’ Dicembru, 1993, u “Saliba vs Cassar”, deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fit-30 ta’ Ottubru, 2000, fejn dan il-principju gie accettat fuq l-iskorta tal-gurista taljan, Fadda.”*

Applikati dawn il-principji stabbiliti fil-ġurisprudenza għall-każ tal-lum, din il-Qorti ssib li l-penali jistgħu u għandhom jiġu riveduti jekk iċ-ċirkostanzi tal-każ jimmeritaw hekk fl-interess tal-ekwita u l-ġustizzja.

Jibda biex jingħad illi mill-kontenut tal-iskambju ta’ *emails* ta’ bejn il-partijiet qabel infetħet il-kawża, kopja ta’ liema *emails* huma eżebiti fl-atti, huwa ċar illi s-soċjeta konvenuta dejjem kienet lesta li tikkancella l-ipoteka in kwistjoni. Il-Qorti hija għalhekk aktar disposta li temmen il-verżjoni ta’ Reno Zammit illi huwa ppretenda li f’dan il-każ il-kancellament taż-żewġ ipoteki jsir f’darba meta jitħallas l-ammont kollu dovut liż-żewġ kumpanniji.

Fil-fehma tal-Qorti, iċ-ċirkostanzi ta’ dan il-każ kienu jitolbu li sabiex l-attur verament ikun in bona fede, kellu jiġbed l-attenzjoni tas-soċjetà konvenuta li għandha tiġi kkanċellata l-ewwel ipoteka, u mhux jibqa sieket sakemm jasal iż-żmien li kien dovut pagament ieħor da parti tiegħu u jipproponi li ssir tpaċija.

Il-Qorti tosserva li l-attur jilgħab bil-kliem meta mistoqsi x'kienet ir-raġuni għalfejn ma ġibidx l-attenzjoni ta' rappreżentanti tas-soċjetà konvenuta dwar il-fatt li kellha tiġi kkanċellata l-ipoteka in kwistjoni. Dan qiegħed jingħad għaliex filwaqt illi meta xehed quddiem il-Qorti in kontro eżami sostna li nesa li kien għad hemm din l-ipoteka reġistrata, huwa jibdel il-verżjoni tiegħu waqt l-istess deposizzjoni billi jgħid illi qatt ma kkomunika mas-soċjetà konvenuta għaliex ma kienx obligat li jinfurmahom.

Il-Qorti tinnota wkoll illi l-attur kien pront sabiex jiġbed l-attenzjoni tas-soċjetà konvenuta meta naqset milli tirriduċi l-ammont ta' ishma mogħtija mill-attur b'rahan, kif kellha tagħmel skont l-iskrittura tal-19 ta' Settembru 2012. Mistoqsija għalfejn ġibed l-attenzjoni tas-soċjetà konvenuta dwar dan in-nuqqas tagħha, l-attur wieġeb illi *'F'dak il-każ jiena ħassejt il-bżonn li ninfurmah għaliex jiena kont in bona fede u kelli kull interess li n-negozju jirnexxi. Jiena nikkonferma li normali meta ikun hemm xi nuqqas minn naħa, meta wieħed ikun in bona fede jinforma lill-parti l-oħra.'* Għaldaqstant, għal din il-Qorti m'huwiex biżżejjed li l-attur jgħid illi ma nfirmax lis-soċjetà konvenuta li kienet għadha ma kkanċellatx l-ipoteka sempliciment għaliex ma kienx obligat li jitkellem.

Il-Qorti tithasseb wkoll dwar il-fatt illi l-attur naqas milli jiġġustifika għalfejn is-soċjetà Signal 8 għażlet li tħallas l-ammont dovut ta' €20,000 f' Marzu tas-sena 2013, meta skont il-ftehim kellu jiħallas sa Settembru tas-sena 2014, filwaqt illi baqa' ma tħallasx l-ammont dovut minnu personalment lis-soċjetà Ocean Side Limited li kellu jiħallas sa Settembru 2013 u imbagħad talab li ssir tpaċija mal-penali in kwistjoni.

Huwa minnu li l-attur m'huwiex obligat li jipprova li sofra danni sabiex jinsisti fuq il-ħlas tal-penali miftehma bħala danni pre-likwidati, iżda f'dan il-każ il-Qorti lanqas ma tista' taċċetta t-teżi tal-attur li sofra danni għaliex il-proprjetà tiegħu kienet gravata b'ipoteka speċjali u allura ma setax ibiegħha. Din il-pretensjoni tal-attur tikkontrasta mad-dikjarazzjoni tiegħu li huwa nesa li kien għad hemm l-ipoteka rreġistrata. B'żieda ma dan, jirriżulta mhux ikkontestat illi fuq l-istess garaxx kienet ġiet irreġistrata ipoteka speċjali oħra in garanzija tal-ħlas ta'

€9990 li l-attur ħallas biss meta s-soċjetà konvenuta inizjat proċeduri kontrih, għaliex ippretenda li jpaċi l-ammont dovut minnu mal-ammont ta' penali li qiegħed jitlob mingħand il-konvenuta.

Għalhekk, fil-fehma tal-Qorti, l-aktar verżjoni plawsibbli hija dik tas-soċjetà konvenuta li l-intenzjoni tal-attur kienet li jħalli l-penali jiddekorru biex mhux biss ma jħallasx l-ammont dovut minnu iżda jithallas il-penali. Huwa veru li s-soċjetà konvenuta naqset meta ma resqitx għal kancellament fi żmien prefiss, u għal dan in-nuqqas tagħha trid twieġeb, iżda fiċ-ċirkostanzi tal-każ ċertament mhux fl-ammont li qiegħed jippretendi l-attur. F'dan il-każ din il-Qorti tħoss li għandha tvarja l-penali applikabbli f' ġieħ l-ekwità u l-ġustizzja li ma jippermettux li l-attur jaġixxi in mala fede sabiex jigwadanja hu a skapitu tas-soċjetà konvenuta.

Għaldaqstant, il-Qorti ssib illi t-tieni eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta hija tajba u għandha tintlaqa'.

Finalment, is-soċjetà konvenuta teċċepixxi li f'każ illi din il-Qorti tagħzel li taċċetta t-teżi tal-attur, għandha tuża l-prinċipju *arbitrio boni viri* sabiex tistabbilixxi kwalsiasi ammont li jista' jkun dovut lilu.

Fiċ-ċirkostanza tal-każ u applikat l-insenjament tal-Qrati tagħna skont il-ġurisprudenza citata, din il-Qorti hija tal-fehma li t-tielet eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta wkoll għandha tintlaqa' fis-sens illi għall-inadempjenza tagħha meta naqset milli tikkancella l-ipoteka speċjali in kwistjoni fi żmien għaxart'ijiem min meta rċeviet l-ammont dovuti lilha mingħand is-soċjeta Signal 8, qiegħed jiġi likwidat l-ammont ta' €2000 *arbitrio boni viri* li għandha tħallas is-soċjetà konvenuta lill-attur għal dan in-nuqqas.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li s-soċjetà konvenuta naqset milli tonora l-obbligi tagħha skont il-

klawsola numru sebgħa (7) tal-iskrittura tad-19 ta' Settembru 2012 in kwantu li naqset milli tikkancella l-ipoteka speċjali bin-numru tal-insinwa H 13275/2012 b'mod immedjat wara l-ħlas finali tal-ammont kollu dovut lis-soċjetà konvenuta ai termini tal-istess klawsola;

2. Tilqa t-tieni talba attriċi limitatament billi tillikwida l-ammont dovut lill-attur mingħand is-soċjetà konvenuta bħala danni pre-likwidati għan-nuqqas tas-soċjetà konvenuta li tikkancella l-ipoteka speċjali bin-numru H 13275/2012 fl-ammont ta' elfejn Ewro (€2000);
3. Tilqa' t-tielet talba attriċi limitatament billi tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallas lill-attur is-somma tal-elfejn Ewro (€2000) bl-imgħax mid-data tas-sentenza.

In vista taċ-ċirkostanzi tal-każ, spejjeż tal-kawża għandhom jibqgħu mingħajr taxxa bejn il-partijiet.

IMHALLEF

DEP/REG