MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-2 ta' Lulju, 2003

Citazzjoni Numru. 856/1992/1

Lilian Spiteri, ghan-nom u in rapprezentanza ta' Rosalind Gauci, prezentement assenti minn dawn il-Gzejjer

Vs

Anthony Sammut;
U b'digriet tal-21 ta' Jannar 1993 gie kjamat in kawza George Debattista

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni li bih l-attrici *nomine* premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani tad-19 ta' Gunju 1989, kopja tieghu tinsab annessa ma' l-att tac-citazzjoni bhala "Dokument A",

Rosalind Gauci xtrat minghand il-konvenut l-appartament numru sitta (6) formanti parti mill-blokk ta' ghaxar (10) appartamenti fil-korp ta' bini denominat "Scira Court", Rudolph Street tas-Sliema flimkien mal-komunjoni fil-proprjeta` mal-proprjetarji l-ohra ta' l-appartamenti l-ohra fl-istess blokk ta' l-entrata, it-tarag, il-bejt, il-*lift* u l-partijiet l-ohra komuni indikati fl-istess kuntratt;

Premess illi fl-istess imsemmi kuntratt il-konvenut obbliga ruhu illi jlesti l-partijiet komuni, inkluz il-*lift*, mhux aktar tard mill-31 ta' Lulju 1989 u dana taht penali ta' ghaxar liri Maltin (Lm10) kull jum ghal kull gurnata dewmien u dana in via ta' danni likwidati miftiehma bejn il-partijiet;

Premess illi, minkejja l-imsemmi obbligu u minkejja ghal fatt illi l-attrici interpellat lil konvenut kemm-il darba, sia verbalment u anki bil-miktub sabiex ilesti l-*lift* tal-blokk ta' appartamenti in kwistjoni, dana l-*lift* tlesta u beda jahdem fit-28 ta' April 1992, u dana kif jirrizulta mid-dokument anness ma' l-acc tac-citazzjoni "Dokument B";

Premess illi l-konvenut ittardja fit-tlestija tal-*lift* fil-blokk in kwistjoni ghall-elf gurnata u wiehed (1001) u billi ghalhekk inkorra il-penali konvenuta bhala danni gia likwidati fl-ammont ta' ghaxart elef u ghaxar liri Maltin (Lm10,010);

Talbet ghalhekk l-attrici *nomine* lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tordna lill-konvenut, in forza tal-premess, ihallas lill-attrici s-somma fuq indikata ta' Lm10,010, dovuta kif fuq inghad, jew somma ohra verjuri li tigi likwidata minn dina l-Qorti;

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra interpellatorja tat-23 ta' Lulju 1990 u ta' l-ittra ufficjali tal-15 ta' Ottubru 1991 kontra l-konvenut;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess attrici *nomine*, il-lista tax-xhieda minnha indikati u l-elenku tad-dokumenti esebiti;

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenut fejn eccepixxa:-

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt peress illi l-konvenut personalment qatt ma obbliga ruhu li jhallas multa lill-attrici u del resto ma awtorizza lil hadd sabiex ghan-nom tieghu jobbliga ruhu li jhallas xi multa;

2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-premess it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-attrici trid qabel xejn tipprova li l-konvenut ittardja fit-tlestija tal-*lift* minghajr kawza gusta;

3. Illi ghalhekk it-talbiet ta’ l-attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kollha kontra taghha;

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess konvenut u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Rat id-digriet tal-21 ta' Jannar 1993 fejn gie kjamat in kawza George Debattista;

Rat in-Nota ta’ l-eccezzjonijiet ta’ l-imsemmi kjamat in kawza illi permezz taghha huwa eccepixxa:-

1. Illi t-talbiet attrici kontra l-eccepjenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attrici stante illi fil-kuntratt ta’ bejgh fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani tad-19 ta’ Gunju, 1989, li permezz tieghu Rosalind Gauci xtrat minghand il-konvenut Anthony Sammut l-appartament numru sitta (6) formanti parti minn block ta’ ghaxar (10) appartamenti fil-korp ta’ bini denominat “Scira Court”, Rudolph Street, Sliema flimkien mal-partijiet komuni fl-istess blokk indikati fl-istess kuntratt, l-eccepjenti deher biss bhala prokuratur tal-konvenut Anthony Sammut kif awtorizzat mill-prokura

ddatata 3 ta' Settembru 1989, li kopja taghha hija annessa man-nota ta' l-eccezzjonijiet u mmarkata Dokument A;

2. Illi l-eccepjenti kien awtorizzat jiffissa l-prezz u l-kondizzjonjiet l-ohra ta' bejgh kif jidher car mill-kliem "*and this for the price and under all those conditions which my said attorney shall deem fit ...*" misjuba fil-prokura fuq imsemmija u ghalhekk kien awtorizzat idahhal il-klawsola penali, specjalment meta kien jaf li l-konvenut Anthony Sammut kien huwa stess idahhal klawsoli penali bhal dik in kwistjoni kif jidher fil-kuntratt ta' bejgh bejn il-konvenut Anthony Sammut u l-eccepjenti fl-Atti tan-Nutar Marthese Felice ta' l-4 ta' Frar, 1988, li kopja tieghu hija annessa man-nota ta' l-eccezzjonijiet u mmarkata Dokument B;

3. Illi l-iskrittura privata datata d-29 ta' Ottubru 1990 li giet iffirmata quddiem in-Nutar Anthony Grech Trapani hija nulla stante li l-kunsens ta' parti wahda hija nieqsa kif jidher mill-fatt li l-firma tal-konvenut Anthony Sammut hija nieqsa u inoltre, l-imsemmija skrittura privata kienet tifforma parti minn transazzjoni izjed komplessiva li giet xolta minhabba nuqqas ta' qbil bejn il-konvenut Anthony Sammut u l-eccepjenti;

4. Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess kjamat in kawza u l-lista tax-xhieda minnu indikati flimkien ma' l-elenku tad-dokumenti esebiti;

Rat id-digriet tat-18 ta' Mejju 1993 li permezz tieghu gie nominat l-Assistent Gudizzjarju Dr. Kenneth Gulia biex jigbor il-provi;

Rat l-atti kollha tal-process.

Ikkonsidrat:-

Il-posizzjoni ta' l-attrici *nomine* f'din l-istanza hi wahda semplici. Hi tikkontendi illi l-konvenut ma adempiex ruhu ma' l-obbligazzjoni assunta, illi fit-terminu pattwit kontrattwalment huwa jlesti l-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti, kompriz il-*lift*. Konsegwentement issa l-konvenut ghandu jbati l-konsegwenzi ta' dan in-nuqqas tieghu billi jhallas il-penali ta' ghaxar liri (Lm10) kull jum ghal kull gurnata ta' ritard. Dan kif konkordat fil-kuntratt datat 19 ta' Gunju 1989 atti Nutar Anthony Grech Trapani (fol. 6);

Il-fatti saljenti li taw lok ghal din il-kawza qed jigu hawn taht ri-epilogati:-

I. Bil-kuntratt appena citat il-konvenut kellu jlesti l-"*common parts, inclusive of the lift, by the 31st July 1989*", inkella tiskatta l-penali surreferita;

II. In-negozjati ghax-xiri tal-flat numru sitta (6) tal-blokk ta' appartamenti ("Scira Court" li fih kellhom jigu ezegwiti x-xoghlijiet fl-ambjenti komuni, saru bejn l-attrici u l-kjamat in kawza George Debattista. Ara deposizzjoni ta' Lilian Spiteri a fol. 16. F'dawn in-negozjati l-konvenut ma ntrometta ruhu xejn;

III. L-attrici ipproduciet kopja ta' ittra datata 13 ta' Mejju 1992 (fol. 10) mibghuta lilha b'risposta mis-socjeta` Michael Vella Ltd li fiha nghad illi l-*lift* gie installat u attivat fit-28 ta' April 1992;

IV. Il-konvenut jiddefendi ruhu billi jafferma illi huwa qatt ma istruwixxa lill-imsejjah fil-kawza biex jintrabat bi klawsola penali, u dan allavolja apparentenment dan ta' l-ahhar deher f'ismu fuq il-kuntratt ta' trasferiment tal-flat. Dwar din il-posizzjoni minnu assunta l-konvenut jistrieh fuq il-kontenut ta' l-iskrittura datata 29 ta' Ottubru 1990 (fol. 19) li permezz taghha l-imsejjah fil-kawza assuma r-responsabilita` shiha ghar-rikjam ghal hlas tal-penali;

V. Minn naha tieghu George Debattista bhala kjamat fil-kawza jirribatti illi din l-istess skrittura ta' ftehim kienet nulla stante li l-konvenut ma iffirmahiex;

Ghall-mument, u qabel konsiderazzjoni ta' kull prova ohra, il-Qorti tikkonkorda ma' dak ritenut mill-kjamat fil-kawza illi tabilhaqq l-iskrittura tad-29 ta' Ottubru 1990 ma tinsabx iffirmata mill-konvenut;

F'dan il-kuntest huwa pacifikament akkolt illi jekk skrittura privata ma tigix iffirmata minn idejn kull wiehed mill-partijiet jew ma tirrizultax l-awtentikazzjoni ta' xi firem kif trid il-ligi din ma ghandha l-ebda validita` legali (**Vol. XXXIII P III p 504; Vol. XLVIII P II p 826**). Skond **Laurent** (Principi di Diritto Civile, Vol. XIX p 196) "*l'atto e` uno scritto redatto per constatare un fatto giuridico; ora e` la sottoscrizione che certifica cio` che le parti constatano; non vi e` dunque atto senza firma*". Dan il-principju hu konkordanti fil-gurisprudenza taghna li rriteniet li l-iskrittura ghandha tkun iffirmata miz-zewg partijiet jew awtentikata kif trid il-ligi ghax diversament ikun hemm in-nullita` tal-konvenzjoni (**Vol. XXXII P I p 92**);

Dan fuq affermat ma ghandux ifisser illi ghalkemm mhux vinkolanti l-kontenut ta' l-iskrittura mhux kapaci li jircievi attenzjoni xierqa ghallanqas biex isostni, anke jekk marginalment, il-prova tan-negozjati jew trattativi bejn il-kontraenti, purche` dejjem li din l-istess prova tkun per se, u anke minghajr is-sostenn ta' l-iskrittura, wahda konvincenti u konklussiva;

Issa fix-xhieda tieghu (fol. 56) in-Nutar Anthony Grech Trapani jikkonferma illi bejn il-konvenut u l-kjamat in kawza kien hemm fis-sehh konvenju, li *inter alia* kien jipprovdi ghas-sostituzzjoni fuq l-att finali tax-xerrej promittent. Jirrizulta illi l-konvenut kien hatar lill-kjamat in kawza bhala prokuratur tieghu (fol. 32). Ghal dak li hu dettal l-iskrittura tad-29 ta' Ottubru 1990 tirreferi *expressis* ghal diversi konvenji bejn dawn iz-zewg kontraenti u

b'mod specifiku ghal flat Numru sitta (6). Kien proprju dan l-istess flat li nbiegh eventwalment lill-attrici mill-kjamat fil-kawza;

Huwa desumibbli minn dak dedott illi l-iskop li l-konvenut ikkonceda prokura lill-imsejjah fil-kawza kien intiz biex jigi evitat li jsiru zewg kuntratti u gjaladarba nghata d-dritt tas-sostituzzjoni l-kjamat in kawza seta' jinnegozja direttament ma' terzi minghajr il-htiega li hu stess jiffigura fuq il-kuntratt finali. Dan apparti konsiderazzjonijiet ohra prattici ben noti. Jekk kien hemm bzonn konferma ta' dan nsibuh fl-ispjega fornita minn Lilian Spiteri fis-sens li "n-negozjati ghax-xiri ta' l-akkwist tal-fond saru dejjem minn naha taghna ma' George Debattista u mhux ma' Sammut direttament. Dejjem cjoe qatt ma tkellimna ma' Sammut qabel il-kuntratt. Dejjem deher ghalih George Debattista" (fol. 17);

Minn dan kollu riportat il-Qorti hi konvinta illi jinghad x'jinghad fil-kuntratt in-negozjati dwar il-bejgh u trasferiment ma' l-attrici saru direttament minn George Debattista minghajr il-koinvolgiment tal-konvenut. Kien certament l-istess kjamat in kawza li kellu interess dirett fil-kuntrattazzjoni u jekk deher, kif fil-fatt deher, in forza tal-prokura ma kellu l-ebda dritt jivvinkola u jorbot lil min tahielu. Jekk ghamel dan hi l-fehma tal-Qorti, illi anke jekk tqis l-iskrittura imsemmija bhala ineffettiva ghar-raguni gja fuq sottomessa, l-istess kjamat in kawza ghandu jbati l-konsegwenzi ta' dak li ntrabat bih;

Jinsab ritenut illi "l-klawsola penali f'kuntratt hi 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. Il-penali hekk kontrattata tirrapprezenta kumpens ghad-danni minhabba non-ezekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni." (**Vol. XLI P II p 1108**);

Issokta jigi osservat illi "l-htija fil-kaz ta' inadempjenza ta' obbligazzjoni hija nsita fl-inadempjenza stess,

ammenokke l-parti inadempjenti ma tipprovax il-kaz fortuwitu jew il-forza magguri, jew raguni ohra ta' ezenzjoni mir-responsabilita`. U ghalhekk min jobbliga ruhu taht penali li josserva l-obbligi minnu assunti, hu obbligat li jhallas dik il-penali, jekk ma jipprovax hu illi kien hemm xi raguni li tezentah minn dik il-penali" (**Vol. XLIII P I p 259**);

Stabbiliti dawn l-affermazzjonijiet ta' dritt, kif gja kellu okkazjoni jikkummenta l-kompjant Imhallef George Schembri, "il-Qorti tistenna li f'materja ta' penali jenhtieg li min jallega d-dewmien ikun f'posizzjoni li jgib provi univoci" - "**Dottor George Vassallo *nomine* -vs- Paul Marie Laferla *et***", Qorti tal-Kummerc, 18 ta' April 1977;

Issa fil-kaz *de quo* l-obbligu ghal hlas tal-penali kienet allaccjata mal-fatt tad-dewmien tat-tlestija tal-*common parts*, kompriz il-*lift*, sad-data akkordata. L-attrici jidher li strahet esklusivament fuq l-ittra-risposta ricevuta minnha minghand min installa l-*lift*. Wiehed necessarjament ghandu ragjonevolment jiddeduci illi gjaladarba ma ssemmewx, il-*common parts* l-ohra tlestew fiz-zmien kontrattwalment stipulat. Dan qed jigi notat in kwantu kif intqal fid-decizjoni appena citata "il-Qorti tixtieq tosserva li f'materja ta' penali wiehed irid juza certa diskrezzjoni fis-sens li mhux kull nuqqas ghandu jigi konsiderat bhala ta' kwalita li wiehed jista' jghid li x-xoghol mhux kompletat b'mod li jkollu d-dritt ghal penali";

Wiehed ghalhekk ghandu jindaga jekk it-talba hijiex meritorja ta' akkoljiment, u jekk fl-affermattiv, min hu responsabbli ghandhux ibati l-hlas tal-penali shiha jew dik ridotta fejn jkun jirrizulta ezekuzzjoni parzjali ta' l-obbligazzjoni. Dan qed jigi rilevat ukoll in vista ta' dak li jinghad fl-Artikolu 1122 tal-Kodici Civili;

Mill-provi akkwiziti din il-Qorti ma hi xejn sodisfatta illi l-attrici *nomine* iddizimpenjat l-oneru inkombenti fuqha li tipprova l-allegazzjoni centrali taghha illi l-kjamat in kawza

naqas milli jadempixxi l-obbligazzjoni tieghu u dan fit-terminu preskritt. Tali prova kellha ssir b'mod konvincenti u konklussiv;

Jidher li l-attrici hadet ir-riskju li tistrieh ghal kollox fuq l-ittra li rceviet minghand id-ditta li nstallat il-*lift*. Izda anke hawn ezami ta' din l-ittra ma tibbastax biex taghmel il-prova mixtieqa mill-attrici billi mkien fiha ma jinghad illi l-*lift* hemm imsemmi gie montat fil-blokk ta' appartamenti fejn jinsab sitwat il-flat mixtri mill-attrici. L-attrici effettivament naqset mhux biss li tipproduci bhala xhud idoneu raprezentant tad-ditta izda addirittura naqset ukoll li tesebixxi l-ittra taghha tat-8 ta' Mejju 1992 biex minnha seta' forsi jigi rikavat illi l-meritu kien in referenza ghall-installazzjoni tal-*lift* fil-blokk partikolari taghha. Ir-risposta ricevuta ma tistax ghalhekk titqies fil-fehma tal-Qorti bhala l-ahjar prova li kien fil-poter u fid-dover ta' l-attrici li tipproduci biex issostni t-tezi taghha. Ma kienx lanqas mistenni li l-ittra wahidha del resto tittiehed bhala prova tal-kontenut taghha;

Il-Qorti, konsegwentement, thossha gustifikata li taddotta l-principju "*iuxta allegata et probata*" konsegwit bil-principju l-iehor "*actor non probante, reus absolvitur*".

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi in raguni ghan-nuqqas ta' prova sodisfacenti u univoka, tichad it-talba ta' l-attrici *nomine*, bl-ispejjez jigu sopportati minnha.

< Sentenza Finali >

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