MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2005

Citazzjoni Numru. 259/2001/1

Ferreri Ltd

vs

D.Z. Company Ltd., Charles Debono, Rosaria Debono u Mary Debono
sew proprio u kif ukoll bhala werrieta ta' Jesmond Debono
dawn ta' l-ahhar lkoll garanti solidali flimkien mas-socjeta''
D.Z. Company Ltd.

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha s-socjeta' attrici Ferreri Ltd ppremettiet:

Premess illi s-socjeta' attrici kkoncediet u ttrasferixxit b'titolu ta' subenfitewsi temporanju l-akkomodazzjoni formanti parti mill-pjan terren tal-bini jismu "Coliseum Shopping Arcade" li jgib in-numru disgha u tletin (39) Republic Street, il-Belt Valletta lis-socjeta' konvenuta;

Premess illi din il-koncessjoni saret permezz ta' att pubbliku datat 18 ta' April, 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino li qed jigi hawn anness u mmarkat Dok A;

Premess illi, permezz tal-fuq imsemmi kuntratt fil-klawsola 11, is-socjeta' konvenuta kienet ipprojbita milli, bi trasferiment qieghed jew izjed, titrasferixxi izjed minn ghaxra fil-mija 10% tal-kapital socjali tal-istess socjeta' lill-persuni li ma humiex prezentement azzjonisti fl-istess, esklusi dixxendenti u axxendenti diretti tas-socji, taht penali ta' mitt lira maltin (Lm100) kull jum pagabili mis-socjeta' konvenuta lis-socjeta' attrici;

Premess illi s-socjeta' konvenuta, fit-22 ta' Ottubru, 1997, permezz ta' Share Transfer Agreement, ppermettiet illi jsir trasferiment ta' ishma f' l-istess socjeta' konvenuta lis-socjeta' Debono Investments Limited, kif jidher mill-att pubbliku datat 22 ta' Ottubru, 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard li qed jigi hawn anness u mmarkat Dok B, meta tali trasferiment ma jaqax taht l-ezenzjonijiet previsti mill-fuq imsemmija klawzola u ghaldaqstant s-socjeta' konvenuta kisret id-divjet impost fuqha taht il-klawzola 11 tal-fuq imsemmi att pubbliku kif ser jigi pruvat tul is-smiegh tal-kawza;

Premess illi bhala konsegwenza ta' tali ksur, is-socjeta' konvenuta, fit-22 ta' Ottubru, 1997, bdiet tinkorri l-penali ta' mitt Liri Maltin (Lm100) kull jum u baqghet tinkorri tali penali sal-14 ta' Marzu, 2000 il-gurnata li fiha s-socjeta' Debono Investments Limited ittrasferiet l-ishma akkwistati minnha lil Charles Debono u lil Mary Debono l-armla ta' Jesmond Debono kif jidher mill-kopja tad-dokumenti ta' "share transfers" li qed jigu hawn annessi u mmarkati Dok

C. Ghaldaqstant tali penali jammontaw ghal sebgha u tmenin elf u hames mitt Lira Maltin (Lm87,500).

Premess illi l-konvenuti Charles Debono, Rosaria Debono, Mary Debono u Jesmond Debono, illum mejjet u li tieghu Mary Debono hija l-werrieta u kienet ko-partecipi fil-komunjoni ta' l-akkwisti ta' bejniethom, personalment iggarantixxu l-obbligi kollha assunti mis-socjeta' konvenuta permezz tal-klawzola 25 ta' l-att pubbliku datat 18 ta' April, 1991 f' l-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino;

Premess illi ghalkemm il-konvenuti intalbu sabiex jersqu ghall-hlas tal-fuq imsemmija penali u kif ukoll sabiex ireggghu lura kollox ghall-istat originali tieghu, anke permezz ta' ittra ufficjali datata 18 ta' Frar, 2000, li qed tigi hawn annessa u mmarkata Dok D, huma baqghu inadempjenti fir-rigward tal-hlas tal-penali;

Ghaldaqstant, jghidu il-konvenuti ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

1. tiddikjara li s-socjeta' konvenuta, bl-ghemil taghha fuq imsemmi, kisret id-divjet impost fuqha permezz tal-klawzola 11 ta' l-att pubbliku datat 18 ta' April, 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino;

2. tordna lill-konvenuti jhallsu s-somma ta' sebgha u tmenin elf u hames mitt lira Maltin (Lm87,500) bhala penali bil-mitt Lira Maltin kull jum mit-22 ta' Ottubru, 1997 sal-14 ta' Marzu, 2000 stipulati skond il-klawzola tal-fuq imsemmi kuntratt ghall-ksur tad-divjet fuq imsemmi;

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-konvenuti li qeghdin minn issa jigu ngunti in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' attrici a fol. 3 tal-process;

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta a fol. 32 tal-process fejn eccepiet:**

1. Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-ebda penali mhi dovuta lill-atturi u ghalhekk il-

konvenuti ghandhom jigu lliberati mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

2. Illi l-kuntratt ta’ koncessjoni emfitewtika temporanja jistipula a klawzola (11) tal-istess kuntratt illi l-penali hija imposta jekk is-subemfitewta jikru jew jissubkoncedu l-fond de quo lil terzi u/jew jippossjedu jew juzaw l-istess fond bi shab ma’ terzi, haga li ma saritx fil-kaz odjern u ghalhekk ghal din ir-raguni ukoll l-ebda penali mhi dovuta kif pretiza mill-atturi.

3. Illi bla pregudizzju ghall-premess il-kuntratt tat-18 ta’ April 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino u cioe klawzola (17) tal-istess kuntratt jaghti lill-konvenuti d-dritt ghall-purgazzjoni tal-mora fil-kaz ta’ ksur ta’ wahda mill-kundizzjionijiet ta’ din is-subemfitewsi jekk dan il-ksur jibqa’ ghal xahar wara li s-subemfitewta jigu interpellati ufficjalment mis-sid biex jadderixxu ghall-kuntratt fuq imsemmi, illum tibda tghaddi il-penali oltre d-dritt ghar-rizoluzzjoni tal-kuntratt.

4. Illi l-ittra ufficjali tat-18 ta’ Frar 2000 saret mill-atturi u giet notifikata lill-konvenuti u ex admissis mill-istess atturi kollox gie rivertit fl-istat pristinu tieghu fl-14 ta’ Marzu 2000 u cioe entro x-xahar li jistipula l-istess kuntratt ghall-purgazzjoni tal-mora.

5. Illi a tenur tal-Artikolu 1121(3) tal-Kodici Civili il-konvenuti se mai jaqghu fil-penali meta huma jsiru hatja ta’ dewmien u cioe wara li jitqeghdu in mora u bl-eghluq biss ta’ dak iz-zmien u dak kif jistipula l-Artikolu 1130(1) tal-Kodici Civili.

6. Illi bla hsara ghas-suespost galadarba intalbet l-ezekuzzjoni tal-obbligazzjoni principali u cioe biex kollox jitpogga fl-istat pristinu tieghu ma tistax tintalab il-hlas tal-penali li fiha jkun seta’ waqa’ d-debitur; l-atturi ma jistghux jitolbu l-haga principali ossija l-ezekuzzjoni tal-obbligazzjoni principali u l-penali flimkien, hlief meta l-penali tkun giet miftehma ghad-dewmien biss, haga li ma

saritx fil-kuntratt odjern u dan kif jistipula l-Artikolu 1120(2) u 1120(3) tal-Kodici Civili.

7. Illi kif diga inghad l-penali rikjesta mhix stipulata espressament fil-kuntratt stante li l-Artikolu (11) tal-kuntratt ta’ emfitewsi temporanja tat-18 ta’ April 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino jistipula penalitajiet ohra u cioe xoljiment tal-kuntratt u danni kif stipulati fil-klawsola (12) tal-istess kuntratt u mhux dak pretiz mill-atturi u ghalhekk ghal din ir-raguni ukoll huma ghandhom jigu lliberati mill-osservanza tal-gudizzju.

8. Illi l-obbligazzjoni principali giet esegwita in toto u ghalhekk l-ebda penali mhi dovuta.

9. Illi s-socjeta’ attrici tat il-kunsens taghha ghal tali trasferiment b’ kuntratt tat-22 ta’ Ottubru 1997 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard u m’ghamlet l-ebda limitazzjoni ghal tali trasferiment, haga li ma setghatx taghmel ghax imur kontra n-natura tal-koncessjoni emfitewtika fiha nnifisha.

10. Illi ghal kwalsiasi buon fini l-pretensjoni tal-atturi hija abbusiva u llegali stante illi tali limitazzjoni kif minnhom pretiza tmur kontra n-natura tal-istess kuntratt ta’ emfitewsi ghax tillimita d-dritt tal-uzu tal-utile dominium u ghalhekk imur kontra t-tifsira tal-Artikolu 1494 tal-Kodici Civili, haga li ma tistax tigi varjata bil-kuntratt ta’ cens kif jistipula l-Artikolu 1499 tal-istess Kodici Civili.

11. Illi bla pregudizzju ghal premess m’hemm l-ebda garanzija solidali kif pretiza mill-atturi u ai termini ta’ klawzola (25) tal-istess kuntratt ta’ emfitewsi temporanja tat-18 ta’ April 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino tali garanzija solidali hija sal-ammont ta’ l-Lm20,000.

12. Illi l-azzjoni odjerna hija preskritta ghaliex hija wahda ta’ dekadenza u mhux ta’ preskrizzjoni.

13. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

KONSIDERAZZJONIJIET

Is-socjeta' attrici qeghda tinvoka l-klawzola 11 ta' kuntratt ta' koncessjoni subenfitewtika tat-18 ta' April 1991 bejn il-partijiet, liema klawzola tistipula kif isegwi:

"Is-subenfiteutae, salv dak stipulat fil-klawsola numru tnax (12) segwenti, huma divjetati milli jikru jew jissubkoncedu l-fond "de quo" lill-terzi u milli jippossjedu jew juzaw l-istess fond bi shab ma terzi u dana taht penali ta' mitt Lira Maltin (Lm100) kull jum pagabbli mis-subenfiteutae lis-sid fil-kaz ta' ksur ta' dina l-kondizzjoni u dana bla pregudizzju ghal rimedji ohra li jkollu s-sid taht dan il-kuntratt. In oltre qieghed jigi miftiehem li fil-kaz li l-azzjonisti tas-socjeta' subenfitewta, bi trasferiment qieghed jew izjed jittrasferixxu izjed minn ghaxra fil-mija (10%) tal-kapital socjali tal-istess socjeta' lill-persuni li ma humiex prezentement azzjonisti fl-istess, eskluzi dixxendenti u axxendenti diretti tas-socji, allura tali trasferiment jew trasferimenti jitqiesu bhala kirja jew subkoncessjoni projbita tal-proprjeta u s-subenfiteutae jigu jbatu l-penalitajiet previsti f'dan il-kuntratt" (fol 10).

Illi fit-22 ta' Ottubru 1997 John Zammit, azzjonist fis-socjeta' konvenuta, flimkien ma' martu Josephine Zammit, ittrasferew elfejn sehem ordinarju fl-istess socjeta' konvenuta lill-kumpannija Debono Investments Ltd, liema kumpanija akkwirenti, ghalkemm l-ishma taghha huma proprjeta' ta' Debono Holdings Limited, socjeta' li ghandhom x'jaqsmu maghha l-azzjonisti tal-konvenuta, mhijiex inkluza taht l-ezenzjonijiet ikkontemplati fil-kuntratt tal-koncessjoni subenfitewtika (Ara kuntratt B a fol 17 et seq).

L-istess klawzola 11 taghmilha cara illi it-trasferiment ta' iktar minn ghaxra fil-mija (10%) tal-kapitali socjali tas-socjeta' konvenuta jitqies bhala kirja jew subkoncessjoni

projbita. Trasferiment ta’ dan it-tip ghall-iskopijiet tal-kuntratt ghandu jkun meqjus bhal kirja jew subkoncessjoni lil terzi persuni, u jesponi lis-socjeta’ konvenuta ghall-penalitajiet previsti fl-istess kuntratt, f’dan il-kaz ukoll, il-penali ta’ mitt Lira Maltin kuljum.

Illi is-socjeta’ attrici interpellat lill-konvenuti permezz ta’ ittra ufficjali tat-18 ta’ Frar 2000 sabiex dawn ihallsu il-penali fl-ammont hemmhekk mitlub u biex fi zmien mhux aktar minn xahar tigi eliminata il-vjolazzjoni kommessa.

Illi dana sar entro l-perjodu rikjest fl-ittra ufficjali u fl-14 ta’ Marzu 2000 Debono Investments Ltd ittrasferiet l-elfejn sehem proprjeta’ taghha, elf minnhom lill-konvenuta Mary Debono u l-elf l-iehor lil Charles Debono (ara fol 24 u 25). Jidher illi l-attrici accettat u kienet soddisfatta b’dan l-istat ta’ fatt, u dana minkejja l-fatt illi Mary Debono, l-armla ta’ Jesmond Debono, la ma hi axxendenta u lanqas dixxendenta ta’ xi persuna li kellha ishma fis-socjeta’ fil-jum meta sar il-kuntratt tas-subkoncessjoni enfitewtika, u minkejja li fl-atti ma ngabet ebda prova illi Mary Debono u Jesmond Debono kienu mizzewwgin, u wisq aktar illi kienet vigenti bejniethom il-komunjoni tal-akkwisti, meta sar il-kuntratt tal-koncessjoni subenfitewtika.

Illi l-klawzola 11 tistipula illi t-trasferiment ipprojbit *‘jitqies bhala kirja jew subkoncessjoni projbita tal-proprjeta u s-subenfiteutae jigu jbatu l-penalitajiet previsti f’dan il-kuntratt ’* fol 10. Ghalhekk tali agir kien jesponi lis-socjeta’ konvenuta ghall-penali stipulata iktar ‘il fuq fl-istess artikolu, bl-istess mod illi kien jigri kieku kienet saret kirja jew subkoncessjoni mill-konvenuta.

Il-penali stabilita bejn il-partijiet hija, bhala regola, meqjusa bhala klawzola li tirrapprezenta d-danni preventivament likwidati minhabba non-ezekuzzjoni ta’ l-obbligazzjoni **(Negoziante Antonio Tabone noe vs Negoziante Joseph Caruana”, Qorti tal-Kummerc, Imhallef Dr. W. Harding, 24 ta’ Novembru 1950). Ir-Ricci,** Corso Teorico Pratico di Diritto Civile, Vol VI, p.245, jispjega illi klawsola penali hija intiza bhala *‘un’obbligazione accessoria avente il duplice scopo di*

assicurare l'adempimento dell'obbligazione principale e di stabilire l'indennita' dovuta nel caso di non adempimento della medesima'

Madanakollu l-istess sentenza tal-Qorti tal-Kummerc appena msemmija tispjega illi l-partijiet jistghu jistipulaw b'mod esplicitu penali u danni. Dana in linea massubartikolu 1120 (3) tal-Kap XVI illi jistabilixxi illi il-kreditur *'ma jistax jitlob il-haga principali u l-penali flimkien, hlief meta l-penali tkun giet miftiehma ghad-dewmien biss'.* Dan jistab ukoll rispekkjat fil-gurisprudenza. ("Geraldo Vella vs Avv. Dr. Joseph Fenech Adami noe", Prim'Awla, Qorti Civili, 5 ta' Ottubru 1957, u "Rosario Merola pro et noe vs Salvatore Caruso, Appell Civili, 20 ta' Frar 1935),

Mhuwiex necessarju illi jintuzaw il-kliem 'ghad-dewmien biss' fil-kuntratt sabiex id-debitur jinkorri fil-penali, imma l-ezistenza ta' penali ai termini tas-subartikolu 1120(3) tista' tigi dezunta mill-mod kif inhi miktuba l-klawzola, kif ukoll mill-assjem tal-kuntratt, u wkoll mill-mod kif l-istess klawzola tattalja ruhha fl-ambitu tal-ftehim kollu, dana in vista wkoll tal-artikolu 1008 tal-Kap 16 illi jistipula illi *'Il-klawsoli kollha ta' kuntratt jitfissru l-wahda bl-ohra, billi lil kull klawsola jinghata s-sens illi jidher mill-att kollu.'*

Illi ghalkemm jidher illi hemm qbil bejn il-partijiet dwar il-fatt illi t-trasferiment kien jimporta iktar minn ghaxra fil-mija (10%) ta' l-ishma tas-socjeta' konvenuta, imkien ma ngab kalkolu preciz illi juri kif it-trasferiment effettwat fil-fatt mar oltre l-ghaxra fil-mija (10%) ta' l-ishma fis-socjeta' konvenuta. Izda kif diga' inghad l-assjem tal-provi flimkien mal-azzjonijiet tal-konvenuti wara l-ipprezentar ta' l-ittra ufficjali mill-attrici, jixhdu illi dan kien verament il-kaz.

Il-klawzola 17 tal-kuntratt ta' koncessjoni subenfitewtika tat-18 ta' April 1991 tittratta dwar id-dritt tas-socjeta' attrici illi fil-kaz ta' morozita' fil-hlas tas-subcens jew fil-kaz ta' ksur ta' kwalsiasi wahda mill-kondizzjonijiet ta' l-istess att u wara d-dekors ta' xahar mill interpellazzjoni b'ittra ufficjali, is-sid ikollu d-dritt li jittermina l-kuntratt "ipso jure". Ix-xahar moghti fil-kuntratt wara l-interpellazzjoni japplika biss fir-rigward tal-possibilita' tat-terminazzjoni tas-

subenfitewsi fil-kaz ta’ non ottemperanza, u mhux bhala zmien qabel ma tibda tapplika l-penali. Fil-fatt l-istess klawzola 17 taghlaq bil-frasi *‘bla pregudizzju ghal kull dritt ghad-danni jew penalitajiet lilu spettanti.*’ Iz-zmien ghall-purgazzjoni tal-mora mhux stipulat generalment ghal kull penalita’ stabilita f’kull klawzola tal-kuntratt, imma biss in vista tal-possibilita’ illi mal-iskadenza ta’ tali xahar, is-socjeta’ attrici tittermina u xxolji l-kuntratt.

Jirrizulta li s-socjeta’ konvenuta kisret l-obbligazzjoni kontenuta fil-klawzola 11 tal-koncessjoni subenfitewtika, liema obbligazzjoni taqa’ taht dak kontemplat fis-subartikolu 1121(1) tal-Kap 16, illi jaqra hekk:

‘Jekk l-obbligazzjoni tkun li wiehed m’ghandux jaghmel xi haga, hu jaqa’ fil-penali hekk kif jikser l-obbligazzjoni’.

Allura is-socjeta’ konvenuta waqghet fil-penali immedjatament mill-jum meta x-*share transfer agreements* gew iffirmati, jigifieri fit-22 ta’ Ottubru 1997 u mhux wara li saret l-ittra ufficjali.

L-artikolu 1122 jistipula l-kazijiet fejn din il-Qorti jkollha poter illi tnaqqas jew ittaffi l-penali, fosthom is-subartikolu 1122(1)(a) li fil-fehma ta’ din il-Qorti huwa applikabbli fil-kaz in ezami:

‘Jekk id-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u l-kreditur ikun accetta espressament il-bicca li giet esegwita’

Is-subartikolu (2) ikompli jghid illi meta skond l-istess artikolu 1122 il-penali ghandha tigi mnaqqsa, *it-tnaqqis ghandu jsir fil-proporzjoni tal-parti ta’ l-obbligazzjoni illi tkun baqghet mhux ezegwita*.

F’dan il-kaz l-obbligazzjoni giet ezegwita tard imma *in toto*, u s-socjeta’ attrici accettat espressament tali ottemperanza, billi iddikjarat tali accettazzjoni kemm fic-citazzjoni odjerna (fejn qed titlob il-penali biss) kif ukoll permezz ta’ atti ohrajn.

Ghall-fatti ta’ din il-kawza mhuwiex applikabbli l-artikolu 1130, imma l-artikolu 1128, illi jistipula illi:

Jekk l-obbligazzjoni tkun li wiehed m’ghandux jaghmel xi haga, id-debitur li jonqos mill-obbligazzjoni hu obbligat ghad-danni minhabba biss li jkun hekk naqas.

Ghalhekk it-tqeghid in mora lid-debitur kontemplat fl-artikolu 1130 mhux applikabbli ghall-fattispecie ta’ dan il-kaz.

Ghaldaqstant la is-subartikolu 1121(3) u lanqas l-artikolu 1130 tal-Kap 16 ma huma applikabbli ghal kaz, u l-attrici setghet titlob il-hlas tal-penali apparti l-ezekuzzjoni tal-obbligazzjoni principali, kif fil-fatt ghamlet.

Illi l-penali hija stipulata espressament fil-kuntratt stante illi tirrizulta cara d-distinzjoni bejn il-passi li tawtorizza l-klawzola 11 u dawk illi tawtorizza, anki ghall-istess vjolazzjoni, il-klawzola 17.

Dwar il-kuntratt tat-22 ta’ Ottubru 1997, jirrizulta mill-provi illi d-diretturi tas-socjeta’ attrici kienu prezenti biss ghall-kuntratt ta’ rilaxx ta’ John Zammit mill-garanzija personali li kien tah u ghall-konsegwenti riduzzjoni ipotekarja, u ma jirrizultax li l-istess diretturi tas-socjeta’ attrici setghu f’dak il-jum stess ikunu konxji tat-trasferimenti l-ohra li saru.

Il-kontenut tal-klawzola 11 tal-kuntratt ta’ subenfitewsi ma jmurx kontra n-natura tal-kuntratt ta’ enfitewsi, billi ma jmurx la kontra t-tifsira ta’ l-artikolu 1494 tal-Kap 16, u lanqas kontra ebda wahda mil-kondizzjonijiet u artikoli illi l-artikolu 1499 jistipula illi ghandhom jigu imharsa fil-kazijiet kollha. L-istipulazzjoni kontenuta fil-kuntratt tal-1991 hija lecita a termini tal-ligi u ma tilledix in-natura tal-kuntratt ta’ enfitewsi bl-ebda mod.

Illi l-garanzija solidali tezisti fil-konfront ta’ Charles Debono ghaliex huwa iggarantixxa l-obbligi kollha assunti mis-socjeta’ konvenuta skond il-kuntratt ta’ subenfitewsi a favur tal-kumpannija attrici sal-ammont ta’ ghoxrin elf Lira Maltin (ara fol 14 klawzola 25).

Illi ma jirrizultax illi l-konvenuti l-ohra Rosaria Debono u Mary Debono huma wkoll garanti tal-obbligazzjonijiet fl-istess kuntratt ta' koncessjoni subenfitewtika, stante illi la ma huma firmatarji fuq l-istess att u inoltre lanqas ma ngabet prova illi kienet vigenti l-komunjoni ta' l-akkwisti bejn Charles u Rosaria Debono jew bejn Jesmond u Mary Debono meta l-kuntratt gie iffirmat.

L-eccezzjoni tal-konvenuti illi l-azzjoni attrici hija soggetta ghad-dekadenza ma gietx sorretta mill-provi u ghalhekk ma jistax jinghad illi is-socjeta' attrici iddekadiet mid-dritt illi tintavola l-kawza kif fil-fatt ghamlet.

Illi diga gie stabbilit illi fil-kaz in ezami japplika d-dispost tas-subartikolu 1122(a) tal-Kap 16, billi is-socjeta' konvenuta mhux biss ezegwiet bicca mill-obbligazzjoni, imma ezegwietha kollha kemm hi, ghalkemm tardivament, u s-socjeta' attrici accettat din l-ezekuzzjoni espressament.

Kif jinghad sewwa fis-sentenza **"Terrence Mirabelli vs James Schembri Prim'Awla tal-Qorti Civili, 31 ta' Jannar 2003**, *'il-ligi stess taghti lill-Qorti l-fakolta' li timmodera l-effetti tal-klawzola penali, meta fil-fehma taghha l-penali tkun eccessiva"* **("Nazzareno Grech vs Mary Farrugia et", Qorti tal-Kummerc, 7 ta' Dicembru 1948; "Giuseppi Farrugia vs Mary Rose Busuttil", Appell Civili, 11 ta' Dicembru 1978).**

F'dan il-kaz hemm lok illi jigi applikat dak illi jiddisponi is-subartikolu (2) ta' l-artikolu 1122, illi jistabilixxi illi:

'Meta skond dan l-artikolu l-penali ghandha tigi imnaqqsa, it-tnaqqis ghandu jsir fil-proporzjon tal-parti ta' l-obbligazzjoni li tkun baqghet mhux ezegwita'.

F'din il-kawza dak li kien hemm bzonn isir gie finalment (u dana tirrikonoxxih anki is-socjeta' attrici) ezegwit in toto fl-14 ta' Marzu, 2000, wara illi l-vjolazzjoni bdiet fis-sehh fit-22 ta' Ottubru 1997, ghalhekk b'applikazzjoni *ad litteram* tat-termini kontrattwali bir-rata ta' mitt Lira Maltin (Lm100)

kuljum twassal ghal penali fl-ammont totali ta’ sebgha u tmenin elf u hames mitt Lira Maltin (Lm87,500) kif qed jitolbu l-atturi.

Il-Qorti ser tiehu in konsiderazzjoni l-fatt illi l-infrazzjoni giet finalment sanata fl-intier taghha. Sejjer jittiehed kont ukoll tal-fatt illi effettivament it-trasferiment twettaq, u ma kkawza l-ebda danni tangibbli lis-socjeta’ attrici, anki minhabba l-fatt illi l-ishma qatt ma hargu mill-konfini familjari tal-konvenuti l-ahwa Debono u ta’ zijuhom John Zammit.

Sejjer ukoll jittiehed kont tal-fatt illi penali fl-ammont ta’ Lm87,500 hija wahda ezorbitanti u hija manifestatament sproporzjonata man-natura u l-portata tal-kuntratt ta’ enfitewsi bejn is-socjeta’ attrici u dik konvenuta.

Dana apparti mill-fatt illi l-applikazzjoni kombinata tal-artikoli 992 u 993 tal-Kap 16 jimportaw illi waqt illi huwa ndubitat il-principju ta’ *pacta sunt servanda* pero’ l-kuntratti kollha ghandhom jigu ezegwiti in bona fide u illi jobbligaw ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha u bl-ekwita’, tenut kont ukoll illi l-motivazzjoni li ssejjes in-natura tal-penali hija dik ta’ kumpens tal-hsara li jbati l-kreditur minhabba n-nuqqas ta’ ezekuzzjoni ta’ l-obbligazzjoni principali, kif jistipula is-subartikolu 1120(1).

Illi kif qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Michael Pace vs Richard Micallef pro et noe, tal-15 ta’ Dicembru 2004**, fil-kaz fejn ikun hemm sproporzjon astronomiku bejn il-*quantum* ta’ l-inadempjenza tal-konvenut u l-*quantum* tal-penali likwidata biex taghmel tajjeb ghall-istess inadempjenza, f’kaz similli ”*Din il-Qorti tifhem li fil-kuncett tal-bona fidi jidhol ukoll certu element ta’ ekwita’ kif ukoll ta’ sens prattiku u morali li jigu vjolat mhux biss meta konfrontat b’agir specifiku doluz biex jaghmel il-hsara, izda wkoll b’komportament li jkun ghal kollox sproporzjonat u li ma jkunx accettabbli skond in-normi stabbiliti tas-socjeta’ u tal-logika guridika”.*

Illi s-socjeta' attrici hija obbligata timminimizza fi kwalunkwe kaz id-danni subiti. Mhijiex certa id-data meta dina saret taf bit-trasferiment ta' l-ishma, imma dana gara certament qabel l-ispedizzjoni ta' l-ittra ufficjali tat-18 ta' Frar 2000. Ix-xhud Anna Maria Spiteri Debono fl-affidavit taghha tistqarr illi ndunat illi kien hemm xi haga mhux f'postha meta s-socjeta' attrici rceviet *bankers' order* ghan-nom ta' Debono Investments Ltd flok D.Z. Company Ltd. Mid-dokument ezibit a fol. 127 jirrizulta illi nhareg dokument datat it-28 ta' Novembru 1998 bhala pagament tal-canone minn Debono Holdings Ltd lill-attrici. L-Avukat Edward Debono jistqarr illi s-sitwazzjoni giet imtarrfa lilu minn Alfred Gera de Petri direttur tas-socjeta' konvenuta xi sentejn wara illi sar it-trasferiment ta' l-ishma. Jistqarr ukoll illi saret laqgha fl-ufficcju tieghu ftit qabel l-14 ta' Marzu 2002, jew fis-sena 2002. Kien jinkombi fuq is-socjeta' attrici l-obbligu illi mill-jum illi fih saret taf b'tali infrazzjoni din kellha immedjatament tinforma lis-socjeta' konvenuta b'tali mod illi anki d-danni rizultanti mill-applikazzjoni tal-penali jigu imminimizzati.

Illi tenut kont ta' kollox, kundanna ghall-hlas fl-amont ta' Lm87,500 ma tkun xejn anqas minn arrikkiment eccessivament indebitu bi pregudizzju tal-konvenuti.

Meta tqis dana kollu, tenut ukoll kont tal-fatt illi l-inadempjenza tas-socjeta' konvenuta ma wasslet ghal ebda danni materjali lis-socjeta' attrici, il-Qorti sejra, *arbitrio boni viri*, tirriduci t-talba attrici ghal tnejn fil-mija (2%) tal-ammont tal-penali kif stipulata skond il-kuntratt, jigifieri qed tirriduciha ghal ammont ta' elf, seba' mija u hamsin Lira Maltin (Lm 1,750).

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi,
Il-Qorti tiddecidi
billi, waqt illi tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti,
apparti l-hdax l-eccezzjoni illi qed tigi milqugha biss in kwantu Rosaria Debono u Mary Debono qeghdin jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju, billi m'humiex garanti solidali mas-socjeta' konvenuta,

Tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara li s-socjeta' konvenuta, bl-eghmil taghha kisret id-divjet impost fuqha permezz tal-klawzola 11 ta' l-att pubbliku datat 18 ta' April, 1991, fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino; u

Tilqa' limitatament it-tieni talba attrici billi tikkundanna lis-socjeta' D.Z. Company Ltd u lil Charles Debono in solidum bejniethom ihallsu lis-socjeta' attrici is-somma ta' elf, seba' mija u hamsin Lira Maltin (L1,750) bhala penali skond il-klawzola 11 tal-kuntratt ta' subenfitewsi datat it-18 ta' April 1991, ghall-ksur tad-divjet fl-istess klawzola,

bl-imghax legali mid-data tal-ittra ufficjali tat-18 ta' Frar, 2000.

L-ispejjez ghandhom jigu sopportati mill-istess konvenuti is-socjeta' D.Z. Company Ltd u minn Charles Debono in solidum bejniethom.

< Sentenza Finali >

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