MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2006

Citazzjoni Numru. 5/1999/1

L-AWTORITA' TAD-DJAR

vs

Ivan u Marianne konjuġi BORĠ

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fl-4 ta' Jannar, 1999, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-Awtorita' attriċi talbet li biċċa art mogħtija b'ċens lill-imħarrkin tintradd lura lilha u li l-istess imħarrkin jiġu kundannati jħallsuha penali, talli kisru l-kundizzjonijiet tal-istess konċessjoni enfitewtika billi ma bnewx l-imsemmija biċċa art fiż-żmien lilhom mogħti;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrek Ivan Borġ fid-9 ta' Lulju, 1999, li biha laqa' għall-azzjoni attriċi billi qal li l-azzjoni attriċi ma tiswiex, li saret qabel waqtha, li l-Awtorita' attriċi trid turi li hija wettqet kulma kellu jsir qabel fetħet il-kawża, li ma kienx ħtija tiegħu li l-bini ma

ntemmx minħabba li kien miżmum milli jagħmel dan, u wkoll li ma jistax jintalab il-ħlas ta' penali fejn issir ukoll talba għar-rexissjoni tal-kuntratt;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrka Maryanne Borġ fis-16 ta' Lulju, 1999, li biha qalet li l-azzjoni attriċi m'hijiex mistħoqqa għaliex kien hemm raġunijiet tajbin għaliex ma ġewx imħarsa għal kollox it-termini tal-ftehim, u wkoll li ma setgħetx issir talba għall-ħlas tal-penali ladarba l-konċessjoni ta' enfitewsi vera u proprja ma saret qatt bil-pubblikazzjoni ta' kuntratt definittiv;

Rat ix-xhieda mressqa mill-Awtorita' attriċi;

Rat ix-xhieda mressqa mill-imħarrka Maryanne Borġ bil-mezz tal-affidavit;

Rat ix-xhieda l-oħra kollha li tressqet mill-imħarrkin;

Rat id-degriet tagħha tal-15 ta' Ottubru, 2003, li bih iddikjarat magħluq l-istadju tas-smigħ tal-provi;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukat tal-Awtorita' attriċi;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti tagħha tas-27 ta' Jannar, 2004, tas-7 ta' Ottubru, 2004, tat-13 ta' Jannar, 2005, tas-27 ta' April, 2005, u tas-6 ta' Ottubru, 2005, li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għal żgumbrament u l-kundanna ta' ħlas ta' penali minħabba nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjonijiet imnissla minn ftehim. L-awtorita' attriċi kienet tat lill-imħarrkin biċċa art fis-Siġġiewi biex fuqha tinbena d-dar tagħhom. Din l-għotja saret fi ftehim ta' wegħda ta' konċessjoni enfitewtika, bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra, u dan taħt waħda mill-

Iskemi mnedija mill-istess Awtorita'. Hija tgħid li l-imħarrkin naqsu li jtemmu l-bini fiż-żmien miftiehem u dan minkejja li ntalbu minnha biex jagħmlu dan bla aktar dewmien. L-Awtorita' qegħda titlob li hija tingħata lura l-art b'kull titjib li laħaq sar fuqha, u kif ukoll li l-imħarrkin iħallsu penali għal kull ġimgħa li għaddiet u li huma baqgħu ma temmewx il-bini approvat;

Illi l-imħarrkin, filwaqt li jistqarru li l-bini ma ntemmx fiż-żmien li kien stabilit fil-ftehim, jgħidu li dan ma sarx għaliex kien hemm raġunijiet serji li żammewhom milli jagħmlu dan. Minbarra dan, l-imħarrek Ivan Borġ qanqal ukoll xi kwestjonijiet preliminari ta' xejra proċedurali;

Illi mill-atti tal-kawża joħorġu dawn il-fatti ewlenin. L-imħarrkin iżżewġu f'April tal-1990[1], u kienu joqogħdu f'dar fis-Siġġiewi. Fil-Gazzetta tal-Gvern tat-30 ta' Mejju, 1991[2], ħareġ avviż dwar tnedija ta' skema oħra ta' "*Home Ownership*" imsejħa "Ħarġa Ġunju '91" għal għoti ta' mijiet ta' siti għall-bini b'enfitewsi perpetwa. B'kitba magħmula fit-30 ta' Jannar, 1992[3], l-imħarrkin daħlu fi ftehim ta' wegħda ta' enfitewsi mal-Awtorita' attriċi dwar sit numru mija u erbgħa u erbgħin (144), fil-qasam ta' Wied Ħesri, Siġġiewi, bil-kundizzjonijiet hemm miftehma, u dan b'seħħ mill-bidu ta' dik l-istess sena;

Illi fost il-kundizzjonijiet miftehma kien hemm il-ħlas ta' ċens ta' tmenin lira Maltija (Lm 80) fis-sena bil quddiem b'seħħ mill-1 ta' Lulju, 1992, imnaqqsa minħabba li għal ċertu tul ta' żmien kellha tkun sussidjata taħt skema oħra tal-Awtorita' attriċi[4]. Kien hemm aċċess ukoll għal self sussidjat li seta' jitla' sa tmint elef lira Maltija (Lm 8,000)[5]. L-Awtorita' żammet għaliha l-pussess tal-*plot* sa ma jsir l-att pubbliku relattiv, iżda tat lill-imħarrkin, b'tolleranza sempliċi u bla ebda titolu, l-fakulta' li jokkupawh u jibdew jibnuh[6]. Il-post kellu jinbena biss bil-ħsieb li l-applikanti jgħixu fih u għall-ebda għan ieħor;

---

[1] Affidavit tal-imħarrka Marianne Borġ 16.7.2001, f'paġ. 81 tal-proċess
[2] Avviż 36, Dok "B", f'paġġ. 16 sa 38 tal-proċess
[3] Dok "A", f'paġġ. 9 sa 15 tal-proċess
[4] Klawsola 1
[5] Klawsola 2
[6] Klawsola 3

Illi l-ftehim ta’ wegħda ta’ enfitewsi – li kellu ħajja sa mhux aktar minn ħames (5) snin – kien jitħassar “*ipso jure*” fil-każ li sseħħ imqar xi waħda mis-sitt ċirkostanzi mfissra fil-klawsola 5. F’każ bħal dak, l-akkwirenti jitilfu l-jedd għal kull benefikat li jkun laħaq ittella’ fuq il-*plot*. Il-biċċa l-kbira minn dawn il-kundizzjonijiet kienu dwar meta kellu jibda l-bini, sakemm kellu jintemm (wara li jkunu nħarġu l-permessi meħtieġa) u sakemm kellhom jidħlu joqogħdu fil-post l-akkwirenti;

Illi dwar l-imsemmi ftehim ta’ wegħda ta’ enfitewsi kienu japplikaw ukoll il-kundizzjonijiet talo-Avviż 36 tal-Iskema[7]. Fost l-oħrajn, kien hemm kundizzjoni li tgħid li f’każ li l-applikant jonqos li jħares l-obbligazzjonijiet imsemmija fil-“klawsoli relevanti”, huwa jkollu jħallas lill-Awtorita’ penali ta’ għaxar liri Maltin (Lm 10) għal kull ġimgħa jew biċċa minnha li jdum in-nuqqas;

Illi f’Novembru tal-istess sena[8] nħareġ il-permess meħtieġ mill-awtoritajiet kompetenti biex isir il-bini tas-sit skond il-pjanta approvata. Il-bini nbeda, inbniet il-kantina u sar ukoll xi xogħol fil-livell tas-sular terran. Ix-xogħol ma tkompliex. Kienu laħqu nħarġu wkoll xi fondi lill-imħarrkin għall-iżvilupp li kien sar, skond il-ftehim. F’Mejju tal-1997, l-Awtorita’ interpellat lill-imħarrkin b’ittra uffiċjali biex iwettqu dak li ntrabtu bih fil-ftehim[9]. Fis-17 ta’ Ġunju, 1997[10], intbagħat lill-Awtorita’ ċertifikat mediku li jgħid lil-imħarrek kien korra u ma setax jidħol għax-xogħol;

Illi għall-ħabta ta’ Settembru tal-1997, inqalgħu problemi matrimonjali bejn l-imħarrkin li nfirdu fil-fatt u bdew jgħixu ’l bogħod minn xulxin. L-imħarrka marret toqgħod ma’ ommha fiż-Żurrieq. F’April tal-1998 saret spezzjoni tas-sit[11]. F’Lulju tal-1998 l-Awtorita’ reġgħet bagħtet ittra uffiċjali oħra lill-imħarrkin[12]. L-att nutarili definittiv ma laħaqx ġie ippubblikat. F’Jannar tal-1999, infetħet il-

[7] Dok “B”, f’paġġ. 16 sa 38 tal-proċess
[8] Dok “Ċ”, f’paġ. 39 tal-proċess
[9] Dok “E”, f’paġ. 41 tal-proċess
[10] Xhieda ta’ Lennard Żerafa 12.11.2001, f’paġġ. 85 sa 91 tal-proċess
[11] Dok “D”, f’paġ. 40 tal-proċess
[12] Dok “F1”, f’paġġ. 75-7 tal-proċess

kawża. Sa l-2001[13] il-qagħda tas-sit kienet baqgħet l-istess, fis-sens li l-bini ma kienx għadu tlesta, għalkemm jidher li l-kantina tal-post kienet qegħda tintuża b'xi mod u li fil-post kienu ġew estiżi s-servizzi ta' dawl u ilma[14];

Illi l-ewwel konsiderazzjonijiet ta' natura legali li għandhom isiru huma dawk marbutin mal-**eċċezzjonijiet preliminari**. Dawn tqanqlu biss mill-imħarrek Ivan Borġ u jirriferu għas-siwi tal-Att taċ-Ċitazzjoni u għat-tempestivita' tal-azzjoni;

Illi dwar l-**eċċezzjoni li l-Att taċ-Ċitazzjoni ma jiswiex**, l-imħarrek jibniha fuq il-fatt li min ħalef id-Dikjarazzjoni mehmuża mal-Att taċ-Ċitazzjoni (Victor Sciberras Grioli) naqas li jgħid li kien qiegħed jagħmel dan in rappreżentanza tal-Awtorita' attriċi. L-imħarrek ma jgħidx taħt liema waħda mid-dispożizzjonijiet tal-liġi dwar in-nullita' tal-atti ġudizzjarji qiegħed isejjes din l-eċċezzjoni. Ir-raġuni msemmija mill-imħarrek ma tidher taħt l-ebda waħda mid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 156 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk huwa ċar li ma tapplikax la taħt id-dispożizzjoni tal-artikolu 789(1)(a) u lanqas dik tal-artikolu 789(1)(d) tal-Kodiċi. Jekk imbagħad l-imħarrek qiegħed jgħid li hemm ksur ta' forma meħtieġa tal-att, biex tali nullita' tintlaqa', l-imħarrek irid juri xi preġudizzju ġarrab minħabba f'hekk ma ma jistax jitneħħa jekk mhux bit-tħassir tal-att[15];

Illi l-imħarrek ma wera xejn minn dan, u għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li l-ewwel eċċezzjoni ma jistħoqqilhiex tintlaqa';

Illi dwar l-**eċċezzjoni li l-kawża saret qabel waqtha**, l-imħarrek jgħid huwa qatt ma ġie mitlub uffiċjalment. Huwa jsemmi l-klawsola 37 tal-Avviż. Din l-eċċezzjoni hija manifestament infondata. Fl-ewwel lok, il-klawsola msemmija ma għandhiex x'taqsam ma' xi proċedura li jmissha tittieħed kontra xi applikant, iżda biss dwar iż-żminijiet li jridu jitħarsu minn xi applikant dwar meta għandu jinbeda l-bini u sa meta għandu jispiċċa. Fit-tieni

[13] Dokti "CM2" sa "CM5", f'paġġ. 65-8 tal-proċess
[14] Xhieda ta' Charles Muscat 12.2.2001, f'paġġ. 71-3 tal-proċess
[15] Art. 789(1)(ċ) tal-Kap 12

lok, jirriżulta li, fil-fatt, saru minn tal-anqas żewġ interpellazzjonijiet ufficjali kontra l-imħarrkin, fuq medda twil ta' żmien, u bit-twissija ċara tal-konsegwenzi f'każ li l-ksur tal-ħarsien taż-żminijiet miftehma jibqa' ma jitneħħiex;

Illi għal dawn ir-raġunijiet ukoll, il-Qorti m'hijiex sejra tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-imħarrek Ivan Borġ;

Illi **dwar l-eċċezzjonijiet fil-mertu** jista' jingħad li dawn iduru mal-kwestjoni jekk il-klawsola penali li l-Awtorita' attriċi trid il-ħlas dwarha għandhiex saħħa kontra l-imħarrkin fiċ-ċirkostanzi li seħħew fil-każ tagħhom. L-imħarrka Marianne Borġ tgħid li l-Awtorita' attriċi ma tistax tistrieħ fuq il-klawsola penali għaliex il-kuntratt tal-għotja ta' enfitewsi baqa' ma sarx. Min-naħa tiegħu, l-imħarrek Ivan Borġ jgħid li l-penali mitluba m'humiex dovuti għaliex ladarba l-Awtorita' attriċi trid li jitħassar il-ftehim u kollox jerġa' lura għandha, daqstant ieħor jintemm l-effett tal-klawsola penali li ġġarrab l-istess effett tal-ftehim maħlul. Iż-żewġ imħarrkin imbagħad jgħidu li kien hemm ċirkostanzi li żammewhom milli jwettqu dak li kienu ntrabtu bih fil-ftehim, u għalhekk hemm raġuni tajba biex il-penali ma tintalabx u lanqas titħallas;

Illi jrid jingħad li fil-każ tal-lum, il-klawsola penali kienet imqegħda fost il-kundizzjonijiet ġenerali imfissrin fl-Avviż li taħtu saret kull applikazzjoni, fosthom dik magħmula mill-imħarrkin[16]. Dik il-penali kienet tgħodd għal kull nuqqas ta' ħarsien tal-obbligazzjonijiet imsemmija fil-klawsoli relevanti. It-talba għall-ħlas tal-penali kienet bla ħsara għall-jedd tal-Awtorita' li tirrexxindi l-ftehim;

Illi l-ftehim li jistabilixxi l-ħlas ta' penali għan-nuqqas ta' twettieq f'waqtu ta' xi obbligazzjoni li tintrabat biha waħda mill-partijiet jiddependi fuq is-siwi tal-ftehim ewlieni[17]. Il-klawsola penali hija għamla ta' danni pre-likwidati li biha l-kreditur tal-obbligazzjoni jeħles mill-obbligu li jipprova li ġarrab ħsara, għaliex jistrieħ biss fuq il-fatt li d-debitur tal-obbligazzjoni ma jkunx wettaq fil-ħin dak li mal-parti l-oħra

[16] Klawsola 41, f'paġ. 28 tal-proċess
[17] Art. 1119(1) tal-Kap 16;

jkun intrabat li jagħmel[18]. Huwa għalhekk li l-liġi[19] tfisser il-klawsola penali bħala l-obbligazzjoni li wieħed jintrabat biha f'każ li jonqos li jwettaq l-esekuzzjoni ta' ftehim li jkun daħal għalih ma' ħaddieħor;

Illi fejn il-klawsola penali tkun ġiet miftehma minħabba d-dewmien, l-effetti tagħha għandhom jibdew iseħħu minn dak inhar li tgħaddi d-data miftehma għat-twettiq tal-obbligazzjoni, u mhux minn dak inhar li jkun sar il-ftehim li l-klawsola penali tagħmel biss parti minnu[20];

Illi l-liġi trid li l-kreditur ta' obbligazzjoni jagħżel bejn li jitlob it-twettiq tal-obbligazzjoni jew il-ħlas tal-penali[21], sakemm il-penali ma ġietx miftehma għad-dewmien biss, f'liema każ it-talba tat-tnejn hija possibbli[22];

Illi l-liġi tagħti s-setgħa lill-Qorti li tnaqqas jew ittaffi l-penali f'żewġ każijiet biss: jiġifieri, (a) meta d-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u l-kreditur ikun aċċetta espressament il-biċċa li ġiet esegwita; jew (b) jekk id-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u dik il-parti mill-esekuzzjoni tkun, fiċ-ċirkostanzi, biċ-ċar swiet lill-kreditur[23]. Iżda f'dan l-aħħar każ, il-penali tkun dovuta kollha jekk tkun ġiet miftehma għad-dewmien fit-twettiq tal-obbligazzjoni;

Illi l-applikazzjoni riġida ta' din id-dispożizzjoni tal-liġi, minkejja l-konsegwenzi iebsa li jistgħu jinstiltu minnha fil-prattika, ġejja mir-rispett li jrid jingħata lill-prinċipju li ftehim validu bejn il-partijiet għandu s-saħħa ta' liġi bejniethom[24], u l-ebda qorti m'għandha tindaħal fi ftehim bħal dan jekk ma jkunx milqut b'xi difett li ġġibu ma jiswiex. Madankollu, llum il-ġurnata huwa aċċettat li l-applikazzjoni tar-regola maħsuba fl-artikolu 1122 tal-Kodiċi Ċivili trid titfisser ukoll fid-dawl ta' prinċipju ieħor ewlieni tad-dritt, jiġifieri dak li jrid li l-kuntratti jiġu esegwiti b'bona fidi u jobbligaw, mhux biss għal dak li jingħad fihom, imma wkoll għall-

[18] Ara Torrente Manuale di Diritto Privato, par. 300, paġ 490-1; u art. 1120 tal-Kap 16
[19] Art. 1118 tal-Kap 16
[20] P.A. GCD **16.10.1998** fil-kawża fl-ismijiet ***Emanuel Caruana et vs George Camenżuli et***;
[21] Art. 1120(2) tal-Kap 16
[22] Art. 1120(3) tal-Kap 16
[23] Art. 1122(1) tal-Kap 16
[24] Art 992(1) tal-Kap 16

konsegwenzi li ġġib magħhom l-obbligazzjoni, skond l-għamla tagħha, b'ekwita', bl-użu jew bil-liġi[25]. Dan ifisser li b'applikazzjoni tal-massima *in omnibus quidem, maxime tamen in jure, aequitas spectanda sit*, huwa possibbli li l-effett u l-applikazzjoni litterali ta' klawsola penali jiġu "ridimensjonati" jekk jirriżulta li dawn joffendu jew jiksru s-sens prattiku u morali tal-obbligazzjoni billi jkunu jidhru sproporzjonati jew inaċċettabbli "skond in-normi stabiliti tas-soċjeta' u l-loġika ġuridika"[26];

Illi jidher xieraq li l-Qorti ssemmi ċirkostanza partikolari li toħroġ bħala sfond ta' dan il-każ. L-arranġament li seħħ bejn l-attriċi u l-imħarrkin (bħalma kien ġara ma' mijiet ta' applikanti oħrajn) kien, teknikament u min-natura legali tiegħu, wieħed ta' konvenju. Madankollu, fil-fatt, kien arranġament li bih kull applikant kien jingħata l-jedd li jibda jokkupa l-art li tkun sejra tingħatalu, jissellef il-flus fuqha, jibniha, u jintrabat li jidħol jgħammar fil-post mibni, ukoll jekk il-kuntratt pubbliku ma jkunx għadu sar meta dan kollu jkun seħħ. Il-ftehim innifsu kien jaħseb għal żmien ta' ħames snin (li seta' jiġġedded b'ħames snin oħra). Minbarra l-effetti legali (u problemi) li din il-qagħda kienet iġġib magħha (partikolarment, fejn l-applikanti jkunu għarajjes u jħassru, jew ikunu miżżewġin u jinfirdu), kien hemm il-fatt li l-konċessjoni ma kinitx fis-sewwa tkun bdiet isseħħ, għaliex il-liġi[27] trid li kuntratt ta' għotja b'ċens issir tgħodd biss jekk magħmula b'att pubbliku;

Illi, madankollu, fiha nfisha l-wegħda ta' enfitewsi hija ftehim li jgħodd, bħalma tgħodd il-wegħda ta' xiri u bejgħ[28]. Dan ifisser li dak il-ftehim li sar bejn l-imħarrkin u l-Awtorita' kien wieħed li jiswa u seta' jsir, u, sakemm dam fis-seħħ, kien ukoll joħloq bejn il-partijiet dmirijiet u obbligi. Għalhekk, il-klawsola penali trid titqies bħala waħda mill-patti maqbulin fil-qafas ta' numru akbar ta' obbligazzjonijiet li setgħu jidħlu fis-seħħ sa minn dak inhar li l-ftehim ġie iffirmat u bil-fehma ċara mill-partijiet li ma kienx hemm għalfejn ikun diġa' sar il-kuntratt pubbliku biex setgħet tibda titwettaq dik ir-rabta. Din il-

[25] Art. 993 tal-Kap 16
[26] App. Ċiv. **15.12.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Michael Paċe vs Richard Micallef pro et noe***
[27] Art. 1497(a) tal-Kap 16
[28] Art. 1514 tal-Kap 16

kostatazzjoni ġġib magħha wkoll il-preżunzjoni li l-partijiet kienu qablu u fehmu sewwa għal xiex kienu deħlin u x’effetti kienu sejrin jinħolqu bejniethom minnufih;

Illi għalhekk l-argument tal-imħarrka li l-penali ma tistax tintalab għaliex il-kuntratt ta’ enfitewsi baqa’ ma sar qatt, ma jidhirx li huwa wieħed mistħoqq. Dan jingħad ukoll minħabba l-fatt li klawsola penali tista’ ssir fis-sura ta’ ftehim privat u mhux meħtieġ l-att pubbliku biex klawsola bħal dik tidħol fis-seħħ. Minbarra dan, kif ingħad, il-partijiet kienu diġa’ qablu li l-obbligazzjonijiet marbuta mal-konċessjoni kellhom jibdew iseħħu minnufih u li t-twettiq ta’ tali obbligazzjonijiet kien marbut ukoll ma’ żminijiet u termini miftehma;

Illi l-argument tal-imħarrek huwa aktar interessanti. Huwa qiegħed jgħid li l-klawsola penali, bħala waħda minn bosta fil-ftehim li sar bejnu u l-Awtorita’, tispiċċa fix-xejn jekk kemm-il darba l-ftehim jiġi rexiss. Huwa jqis li l-ewwel talba attriċi hija talba għar-rexxissjoni tal-ftehim. Fis-sewwa, għandu jingħad li dik it-talba hija talba għar-riżoluzzjoni tal-ftehim;

Illi biex dan l-argument tal-imħarrek jinftiehem sewwa jeħtieġ li wieħed iżomm quddiem għajnejh li kemm il-kawżali tar-rexxissjoni (jew tar-riżoluzzjoni tal-kuntratt) u kif ukoll it-tqegħid fis-seħħ tal-klawsola penali huma **l-effett** possibbli u magħżul ta’ ċirkostanza komuni: in-nuqqas ta’ twettiq tal-obbligazzjoni miftehma. Dawn iż-żewġ rimedji huma mil-liġi mogħtija lill-kreditur ta’ obbligazzjoni li ma tkunx inżammet. Li kieku r-rexxissjoni kienet **il-kawża** tal-klawsola penali nfisha, kieku l-argument tal-imħarrek kien x’aktarx ikun jiswa. Kien għalhekk li huwa ra l-inkompatibilita’ taż-żewġ talbiet attriċi. Iżda, fil-każ preżenti, kemm it-talba għall-ħlas tal-penali u kif ukoll it-talba għat-tħassir tal-ftehim kienu espressament pattwiti bħala l-konsegwenza tan-nuqqas ta’ ħarsien min-naħa tal-applikant ta’ mqar waħda mill-obbligi relevanti tal-ftehim;

Illi kreditur tal-obbligazzjoni li ma tkunx twettqet jgawdi l-jedd li jitlob kemm it-tħassir tal-ftehim (ir-riżoluzzjoni, aktar

milli r-rexxissjoni, tal-kuntratt) u kif ukoll il-ħlas tad-danni[29]. Meta wieħed iqis li l-penali hija għamla ta' "danni pre-likwidati", allura joħroġ li ż-żewġ jeddijiet jistgħu joqogħdu flimkien. Mhux hekk biss, imma l-Qrati tagħna għarfu wkoll il-possibilita' li jsiru flimkien talba għall-kundanna għad-danni u magħha talba għall-ħlas tal-penali[30]. Għalhekk, il-ħames eċċezzjoni tal-imħarrek Ivan Borġ ma tistax tintlaqa';

Illi jifdal li jitqies l-argument komuni taż-żewġ imħarrkin dwar it-talba għall-ħlas tal-penali. It-tnejn li huma (għalkemm jidher li għal raġunijiet differenti minn ta' xulxin) jgħidu li kien hemm raġunijiet tajba u serji biżżejjed li, minħabba fihom, l-obbligazzjonijiet tal-ftehim ma setgħux jitwettqu fil-ħin. L-imħarrek jixli lill-awtoritajiet li żammewh milli jkompli. Martu ssemmi żewġ ċirkostanzi: waħda hija l-korriment ta' żewġha li ġagħlu jieqaf għal xi żmien mix-xogħol, l-oħra hija t-tilwim taż-żwieġ li nqala' bejnha u bejnu, li wassal biex huma nfirdu u marru jgħixu għal rashom;

Illi f'każ ta' nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni l-ħtija sseħħ bil-fatt innifsu tan-nuqqas. Biex id-debitur tal-obbligazzjoni jseħħlu jinqala' minn din il-ħtija, irid juri b'mod konvinċenti u sewwa, li n-nuqqas kien il-frott ta' forza maġġuri, każ fortuwitu jew raġuni oħra li s-soltu titqies serja biżżejjed biex titfi l-ħtija ta' dak li jkun[31]. Minbarra dan, fejn ma tingħatax raġuni tajba, xorta waħda jingħata lill-Qorti li tqis it-tnaqqis tal-penali f'ċerti każijiet maħsuba mil-liġi nnifisha. Dan jista' jseħħ meta n-nuqqas ta' twettiq ma jkunx materjali għall-obbligazzjoni kollha, jew meta parti mill-obbligazzjoni tkun twettqet u l-kreditur jaċċetta dak li jkun sar jew jikseb vantaġġ minnu;

Illi fil-każ preżenti, il-kwestjoni tal-korriment tal-imħarrek issemmiet bla ebda dettal. Tirriżulta[32] ittra tas-17 ta' Ġunju, 1997 (li ma ġiet qatt esebita) fil-*file* tal-imħarrkin u mibgħuta minn kirurgu, li tgħid li l-imħarrek kien kiser kustilja u ma setax jaħdem. Meta wieħed iqis li l-

[29] Torrente *op. cit.* par 306, paġ. 500
[30] P.A. PS **28.4.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Accountant General et vs Joseph Spiteri***
[31] App. Ċiv. **5.6.1959** fil-kawża fl-ismijiet ***Callus vs Farruġia et*** (Kollez. Vol: **XLIII.i.259**)
[32] Xhieda ta' Lennard Żerafa 12.11.2001, f'paġġ. 89 – 91 tal-proċess

approvazzjoni tal-applikazzjoni għall-bini ngħatat f'Novembru tal-1992, u li l-korriment tal-imħarrek ma jfissirx li l-bini kellu jieqaf u li bilfors kellu jkun hu li jibni daru, wieħed mill-ewwel jiskarta din ir-raġuni bħala waħda mhi tajba xejn biex ixxejjen l-applikazzjoni tal-penali;

Illi l-imħarrek jgħid (fid-dikjarazzjoni maħlufa tiegħu) li kienu l-awtoritajiet li żammewh milli jkompli bix-xogħol. L-imħarrek ma fisser qatt min kienu tali awtoritajiet, u lanqas wera kif u għaliex, skond hu, kien miżmum milli jkompli. Kien jaqa' fuqu l-piż li jagħti tifsira tajba, imma dan il-piż ma refgħu bl-ebda mod;

Illi jifdal il-kwestjoni tal-inkwiet bejn l-imħarrkin fiż-żwieġ tagħhom. Din iċ-ċirkostanza hija raġuni li toħloq għajta għall-ħniena u mogħdrija. Minbarra dan, tagħti lok ukoll għal kwestjonijiet bejn il-miżżewġin li bihom il-ġid ta' bejniethom ikun maqbud f'negozjati dwar min sejjer jieħu liema ħwejjeġ. Il-post li ngħata lill-imħarrkin kien (kieku sar il-kuntratt aħħari) jkun mhux biss id-dar taż-żwieġ tal-istess imħarrkin, imma wkoll ġid tal-komunjoni. Huwa minnu li, għal raġuni mhix imfissra tajjeb, ħadd mill-imħarrkin ma deherlu li kellu jgħarraf lill-Awtorita' b'dak li ġara bejniethom. Lanqas ma jidher li saret minn xiħadd minnhom talba biex l-Awtorita' ttawwal iż-żmien biex il-bini jintemm. Dawn huma kollha nuqqasijiet li, f'ċirkostanzi normali, kienu jiġbdu fuqhom il-ħtija tat-traskuraġni u l-indifferenza;

Illi l-Qorti tħoss li taħt din ir-rejalta' iebsa u marbuta mal-fatt li l-imħarrkin kienu laħqu wettqu biċċa minn dak li ntrabtu għalih, jistħoqq li jsir tnaqqis tal-ammont ta' penali dovuta. Il-Qorti temmen li l-benefikat li laħaq sar sejjer jiġi f'idejn l-Awtorita' attriċi u x'aktarx ikun ta' siwi għal min jieħu l-art minflok l-imħarrkin. Fiċ-ċirkostanzi, il-Qorti tqis li l-penali għandha titnaqqas għal erba' liri (Lm 4) fil-ġimgħa;

Illi bejn l-1 ta' Marzu 1996 u d-data ta' meta nfetħet il-kawża kien hemm mija u disgħa u erbgħin (149) ġimgħa. Dawn jammontaw għal ħames mija u sitta u disgħin lira Maltija (Lm 596), bħala penali likwidata bir-rata hawn fuq stabilita, li għandha titħallas lill-Awtorita' attriċi;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda tiddeċiedi l-kawża billi:

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li l-imħarrkin naqsu li jħarsu l-kundizzjonijiet tal-ftehim li kien sar bejnhom u l-istess Awtorita' attriċi fil-ftehim tat-30 ta' Jannar, 1992, dwar art fis-Siġġiewi;

Tilqa' t-tieni u t-tielet talbiet attriċi u tordna li l-imsemmi ftehim jitħassar u li l-Awtorita' attriċi tieħu lura l-art u l-benefikat li sar fuqha mingħand l-imħarrkin;

Tilqa' limitatament ir-raba' talba attriċi u tiddikjara li l-imħarrkin huma flimkien responsabbli għall-ħlas ta' penali lill-Awtorita' attriċi, iżda, minħabba raġunijiet imfissra fis-sentenza, tali penali qegħda titnaqqas għal Lm 4 għal kull ġimgħa ta' dewmien;

Tilqa' l-ħames talba attriċi u tillikwida l-penali dovuta mill-imħarrkin lill-Awtorita' attriċi fis-somma ta' ħames mija u sitta u disgħin lira Maltija (Lm 596);

Tilqa' s-sitt talba attriċi u tikkundanna lill-imħarrkin miżżewġin Borġ iħallsu flimkien u solidalment bejniethom lill-Awtorita' attriċi s-somma ta' Lm 596 bħala penali likwidata; u wkoll l-ispejjeż tal-kawża flimkien mal-imgħaxijiet fuq l-isemmija somma mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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