MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2010

Citazzjoni Numru. 94/2008

Mario Tonna

kontra

1) Adolph sive Adolf Baldacchino
(I.D. 339973M) ;

u

2) Joanne Baldacchino (I.D. 561375M) mart l-istess Adolph sive Adolf ghal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti :

Rat ir-rikors prezentat fl-1 ta' Frar 2008 li jaqra hekk –

1. Illi permezz ta' ftehim datat 22 ta' Frar 2005 (Dok. A) il-konvenut Adolf Baldacchino ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' Francel Co. Ltd. intrabat a favur l-attur li jaghmel xoghlijiet ta' kostruzzjoni lill-attur fis-sit go Triq San Trophimus kantuniera ma' Triq Saint John the Baptist, f'Tas-Sliema proprjeta' tal-istess attur ;

2. Illi sussegwentement, permezz ta' ftehim iehor datat 6 ta' Dicembru 2005 (Dok. B), l-istess konvenut ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' Francel Co. Ltd. intrabat u obbliga ruhu li jlesti x-xoghlijiet definittivament sa mhux aktar tard mill-15 ta' Marzu 2006 ;

3. Illi ai termini tal-istess ftehim Dok. B, gie stipulat ukoll illi "fl-eventwalita' ta' dewmien aktar mid-data ta' tlestija hawn fuq stipulata (i.e. 15 ta' Marzu 2006) il-komparenti socjeta' Francel Co. Ltd. ghandha tehel penali ta' mitt lira (Lm100) kuljum, liema penali ghandhom jithallsu mill-komparenti socjeta' lill-komparenti Mario Tonna ghad-dewmien biss u minghajr pregudizzju ghad-danni li l-komparenti Tonna jista' jsofri minhabba dan l-istess dewmien" ;

4. Illi di piu' fl-istess ftehim Dok. B, il-konvenut Adolf Baldacchino deher ukoll personalment u ggarantixxa solidalment mas-socjeta' Francel Co. Ltd. l-obbligi kollha assunti kemm b'dak il-ftehim u kemm b'dak tat-22 ta' Frar 2005 ;

5. Illi effettivament ix-xogholijiet in kwistjoni ma tlestewx entro t-terminu stipulat u dan ghal ragunijiet imputabbli lill-konvenut u konsegwentement bdiet ukoll tiddekorri l-penali stipulata fl-imsemmi ftehim ;

6. Illi l-konvenut Adolf Baldacchino bla ebda raguni valida fil-ligi waqaf milli jkompli bix-xoghlijiet u

ghalkemm gie nterpellat sabiex ikompli bix-xoghlijiet huwa baqa' ma resaqx fil-fond u lanqas ma kompla bix-xoghlijiet u ghalhekk abbanduna l-progett ;

7. Illi l-attur kellu jkompli bix-xoghlijiet u avza lill-konvenut li huwa kien ser ikun kostrett jinkariga persuni ohra biex il-progett jitkompla u jitlesta ;

8. Illi b'konsegwenza ta' dan l-agir tal-konvenut, l-attur ma kellux ghazla hlief li jittermina l-appalt u jqabbad terzi sabiex ilestu dawn ix-xoghlijiet ;

9. Illi x-xoghlijiet tlestew fis-26 ta' Lulju 2006 – kif certifikat mill-Perit Anthony Muscat – u cioe' mija u tlieta u tletin (133) gurnata wara t-terminu stipulat u ghalhekk l-ammont dovut mill-konvenuti in linea ta' penali ai termini ta' dak stipulat fl-imsemmi ftehim Dok. B jammonta komplessivament ghal tlettax-il elf u tlett mitt lira Maltin (Lm13,300) ekwivalenti llum ghal tletin elf disa' mija u tmenin Euro u sebgha u sittin centezmi (€30,980.67) ;

10. Illi di piu' minhabba dan l-agir tal-konvenuti, li rrizulta f'dewmien fit-tlestija tax-xoghlijiet, l-attur sofra wkoll danni u dana kif ser jigi ahjar pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza ;

11. Illi rrizulta li effettivament ma hemm ebda socjeta' registrata fl-isem Francel Co. Ltd. u qatt ma ezistiet socjeta' b'tali isem u ghalhekk il-konvenut kien konsapevolment qed jagixxi ghan-nom ta' socjeta' li ma kinitx tezisti ;

12. Illi kwindi fi kwalsijasi kaz il-konvenut Adolf Baldacchino huwa responsabbli personalment ghall-obbligazzjonijiet li gew ikkuntratti ghan-nom ta' "Francel Co. Ltd.";

13. Illi ghalkemm interpellati sabiex ihallsu tali ammont, u dana anki permezz ta' ittra ufficjali datata 22 ta' Awissu 2006, il-konvenuti baqghu inadempjenti.

<u>RAGUNI TAT-TALBA</u>

Illi l-attur kien ftiehem mal-konvenut sabiex isiru xoghlijiet fil-proprjeta' tieghu (l-attur) li tinsab go Triq San Trophimus kantuniera ma' Triq Saint John the Baptist, f'Tas-Sliema u fil-fatt gie ffirmat ftehim f'dan is-sens (Dok. A) fejn il-konvenut kien deher ghan-nom tas-socjeta' Francel Co. Ltd. ;

Illi sussegwentement gie ffirmat ftehim iehor u cioe' fis-6 ta' Dicembru 2005 permezz ta' liema l-konvenut f'ismu proprju kif ukoll f'isem is-socjeta' konvenuta, kien intrabat li x-xoghlijiet kollha jitlestew sal-15 ta' Marzu 2005 u fin-nuqqas tithallas penali ta' mitt lira Maltin (Lm100) – li llum tekwivali ghal mitejn u tnejn u tletin Euro u erbgha u disghin centezmi (€232.94) – ghal kull jum ta' dewmien ;

Illi l-konvenut minghajr ebda raguni valida fil-ligi abbanduna l-progett u l-attur minhabba f'dan l-agir tal-konvenut kien kostrett jinkariga persuni ohra biex ix-xoghol jitkompla u jitlesta ;

Illi x-xoghlijiet ma tlestewx entro t-terminu prefiss u effettivament dawn tlestew minn terzi fis-26 ta' Lulju 2006 u cioe' mija u tlieta u tletin (133) il-gurnata wara t-terminu prefiss permezz tal-fuq imsemmi ftehim tas-6 ta' Dicembru 2005 (Dok. B) ;

Illi ghalhekk minhabba dan id-dewmien u inadempjenza l-konvenuti nkorrew fil-penali stipulata fil-

fuq imsemmi ftehim u ghalhekk ghandhom ihallsu lill-attur is-somma ta' tlettax-il elf u tlett mitt lira Maltin (Lm13,300) – illum ekwivalenti gha tletin elf disa' mija u tmenin Euro u sebgha u sittin centezmi (€30,980.67) – bhala penali dovuta kif fuq spjegat ;

Illi in oltre minhabba dan l-agir tal-konvenuti u d-dewmien fl-esekuzzjoni tax-xoghlijiet, l-attur sofra d-danni ;

Illi rrizulta li ma tezisti l-ebda socjeta' bl-isem Francel Co. Ltd. u konsegwentement il-konvenut Baldacchino mhux biss agixxa b'gherq fil-konfront tal-attur izda huwa wkoll responsabbli personalment ghal dak li gie kkuntrattat f'isem "Francel Co. Ltd." ;

Illi l-konvenuti ghalkemm interpellati sabiex ihallsu, u dana anke permezz ta' ittra ufficjali, baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

<u>TALBIET</u>

Illi jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti :

1. Tiddikjara li l-konvenuti huma responsabbli ghall-obbligazzjonijiet assunti kemm permezz tal-ftehim datat 22 ta' Frar 2005 kif ukoll permezz tal-ftehim datat 6 ta' Dicembru 2005 ;

2. Tiddikjara li l-konvenut Adolf Baldacchino ma esegwiex ix-xogholijiet li kellhom isiru fis-sit li jinsab go Triq San Trophimus kantuniera ma' Triq Saint John the Baptist, f'Tas-Sliema proprjeta' ta' l-attur entro t-terminu stabilit fil-ftehim datat 22 ta' Frar 2005 u kif

sussegwentement emendat permezz tal-ftehim datat 6 ta' Dicembru 2005 ;

3. Tiddikjara li l-konvenut Adolf Baldacchino abbanduna l-inkarigu u x-xoghol li kellu jaghmel ;

4. Tikkundanna lill-konvenuti in solidum ihallsu lill-attur is-somma ta' tletin elf disa' mija u tmenin Euro u sebgha u sittin centezmi (€30,980.67) bhala penali ghal mera dewmien fl-esekuzzjoni tax-xoghlijiet li kellhom isiru fis-sit li jinsab go Triq San Trophimus kantuniera ma' Triq Saint John the Baptist, f'Tas-Sliema proprjeta' tal-istess attur, dovuta mill-15 ta' Marzu 2006 sas-26 ta' Lulju 2006 u dana ai termini tal-ftehim datat 6 ta' Dicembru 2005 ;

5. Tillikwida d-danni, okkorrendo bin-nomina ta' periti nominandi, sofferti mill-attur minhabba d-dewmien daparti tal-konvenut Adolf Baldacchino fl-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet li kellhom isiru minnu fis-sit li jinsab go Triq San Trophimus kantuniera ma' Triq Saint John the Baptist, f'Tas-Sliema proprjeta' tal-istess attur, skond il-ftehim datat 22 ta' Frar 2005 u kif sussegwentement emendat permezz tal-ftehim datat 6 ta' Dicembru 2005;

6. Tikkundanna lill-konvenuti in solidum sabiex ihallsu lill-attur l-ammont hekk likwidat.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datata 22 ta' Awissu 2006, u bl-imghax legali mid-data ta' l-ittra ufficjali sad-data tal-pagament effettiv kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda indikati mill-attur flimkien mal-elenku tad-dokumenti esebiti.

Rat ir-risposta guramentata prezentata fit-3 ta’ Marzu 2008 li taqra hekk –

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi huwa l-attur illi kiser l-obbligazzjonijiet tieghu skond il-kuntratt ta’ appalt ta’ bejn il-partijiet senjatament l-obbligazzjonijiet tieghu ta’ hlas kif indikat f’paragrafu hamsa (5) tal-kuntratt. Kien biss ghalhekk illi l-konvenut ma kompliex bix-xoghol ;

2. Illi ghalhekk il-konvenuti m’ghandhom ihallsu l-ebda danni ;

3. Illi ghalhekk it-talba ghall-hlas ta’ penali hija wkoll infondata fil-fatt u fid-dritt ;

4. Illi minghajr pregudizzju t-talba ghall-hlas ta’ penali hija wkoll esagerata minhabba illi l-perjodu li ghalih l-attur qed jippretendi penali huwa perjodu wara li l-istess attur kien ittermina l-appalt u kien inkariga kuntratturi ohra biex ilestu x-xoghol ;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda indikati mill-konvenuti.

Qieset il-provi tal-partijiet.

Rat in-nota ta` sottomissjonijiet tal-attur li kienet prezentata fil-15 ta` Dicembru 2009 (fol 170 sa 177).

Rat in-nota responsiva tal-konvenuti li kienet prezentata fl-1 ta` Marzu 2010 (fol 180 sa 184).

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-20 ta` April 2010 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza in difett ta` ostakolu.

Rat l-atti tal-kawza.

Rat li ma hemm l-ebda ostakolu sabiex il-kawza tkun deciza llum.

Ikkunsidrat :

F`din il-kawza, l-attur qieghed jitlob il-hlas ta` **penali u danni** minghand il-konvenuti bhala konsegwenza tal-allegat abbandun da parti tal-konvenut ta` appalt ta` xoghol ta` kostruzzjoni, fejn l-attur kien l-appaltant waqt li l-konvenut kien l-appaltatur.

Din hija l-kronaka tal-fatti :

L-appalt kien kontrattat bil-miktub fit-**22 ta' Frar 2005** (Dok.A – fol 6 sa 8). Bhala appaltatur, deher il-konvenut Adolph Baldacchino ghall-kumpannija Francel Co Ltd. Fost diversi pattijiet u kondizzjonijiet, fil-kuntratt kien hemm in-**Nru.3** fejn kien patwit li x-xoghol kellu jibda fl-**1 ta` Mejju 2005**, jibqa` sejjer minghajr waqfien normali, u jkun kompletat sa zmien tmien xhur. Fl-istess klawsola kienu miftehma l-konsegwenzi jekk l-appaltatur jieqaf mix-xoghol minghajr gustifikazzjoni accettabbli. Klawsola ohra kienet dik bin-**Nru.5** (li ghaliha saret riferenza mill-konvenuti fir-risposta taghhom) fejn kienet miftehma l-modalita` tal-hlas tal-appaltatur. F`dan il-kuntratt, ma kienet miftehma l-ebda penali ghal dewmien fit-tlestija tal-appalt.

L-appalt kien jikkonsisti mill-kostruzzjoni ta` sit go Triq San Trophimu kantuniera ma` Triq San Gwann Battista, Sliema. Qabel beda l-bini mill-konvenut, l-ewwel kien demolit bini li kien hemm qabel u tqatta` l-blat sa zewg sulari taht il-livell tat-triq. Dan ix-xoghol sar minn terzi u ma kienx responsabilita` tal-konvenut. Il-konvenut kien responsabbli mill-bini ta` lower basement, upper basement, ground floor, zewg sulari u penthouse. Fil-kontroezami, il-konvenut ighid li l-penthouse ma kenitx parti mill-ftehim originali ghaliex il-permess ghaliha hareg wara. Fuq dan il-punt, il-konvenut huwa kontradett mill-attur u mill-Perit Anthony Muscat.

Billi kien hemm xi problemi fit-tqattiegh tal-blat, ix-xoghol tal-bini beda fix-xahar ta` Lulju 2005 mhux f`Mejju 2005.

L-attur isostni li l-konvenut beda jaqa` lura fix-xoghol (ara l-affidavit ta` l-attur [fol 45 sa 48] bid-dokumenti annessi minn fol 49 sa 75). Min-naha tieghu, il-konvenut sostna li waqa` lura ghaliex l-attur ma kienx qed ihallsu fil-pront.

L-ewwel ma tlesta mill-konvenut kien il-lower basement. Il-Perit Muscat hareg il-kont fl-14 ta` Ottubru 2005. Il-konvenut kellu jithallas Lm 9765.85. Ghal dan ix-xoghol, il-konvenut thallas : l-ewwel b`akkont ta` Lm 2000 fl-14 ta` Settembru 2005 u l-bilanc thallas fis-26 ta` Ottubru 2005.

Imbaghad beda jahdem fuq l-upper basement. Skond l-attur, fuq dan il-livell, kien hemm dewmien bla bzonn. Kien imur fuq il-lant, isibu se jibda jahdem, imbaghad jerga` jmur dakinhar stess, u ma jsib lil hadd. Fil-fatt fl-istess zmien il-konvenut kien qed jahdem fuq blokka go Triq Santa Marija, Tas-Sliema stess (ara wkoll l-affidavit ta` Brian Tonna a fol 44).

Skond l-attur, billi l-konvenut waqaf mix-xoghol, huwa kiteb lill-konvenut bl-avukat. Il-konvenut wiegeb li ma setax ilesti x-xoghol fit-terminu ta` Jannar 2006. Ghalhekk iltaqghu ghand il-Perit Muscat u sar il-ftehim tas-**<u>6 ta` Dicembru 2005</u>**. Permezz ta` dan il-kuntratt (Dok B a fol 11), l-istess partijiet qablu li jvarjaw il-kuntratt tat-22 ta` Frar 2005 billi fl-ewwel lok kien stabbilit li d-data tat-tlestija definittiva tal-appalt ma kellhiex tkun aktar tard mill-**<u>15 ta` Marzu 2006</u>**, fit-tieni lok kienet stabbilita penali ta` mitt lira (Lm 100) kuljum fil-kaz li Francel Co Ltd ma tlestix sa dik id-data bl-intiza li l-penali kienet tolqot id-dewmien biss u ghalhekk baqa` mpregudikat id-dritt tal-appaltant li jitlob danni li seta` jinkorri minhabba dak id-dewmien, u fit-tielet lok li Adolph Baldacchino accetta li jiggarantixxi personalment u solidament ma` Francel Co Ltd l-obbligi li din kienet assumiet bil-ftehim tat-22 ta` Frar 2005. Baqghu veljanti l-pattijiet u l-kondizzjonijiet l-ohra tal-kuntratt tal-appalt.

Tlesta l-lower basement tlesta u l-perit hareg il-kont fl-14 ta` Jannar 2006 ghal Lm 7059.71. Dan thallas kollu. L-ewwel permezz ta` akkont ta` Lm 2000 li kien thallas qabel hareg il-kont u cioe` fid-9 ta` Dicembru 2005. Imbaghad thallas akkont iehor ta` Lm 2000 fit-18 ta` Jannar 2006. U l-bilanc thallas fl-1 ta` Frar 2006.

Skond l-attur, il-konvenut baqa` ma jmurx fuq il-lant tax-xoghol minkejja l-ftehim tas-6 ta` Dicembru 2005. U kien imwissi b`ittri legali dwar il-penali.

Beda l-ground floor u baqa` jahdem fuqu sa Jannar 2006. Pero` mbaghad waqaf ghal kollox bla ma temm il-ground floor. Il-konvenut abbanduna ghal kollox ix-xoghol minkejja l-ittri legali li rcieva ghaliex skond il-konvenut ma kienx se jlahhaq sat-terminu tal-15 ta` Marzu 2006 u allura waqaf. Imbaghad il-konvenut baghat ittra ufficjali fil-15 ta` Marzu 2006 li kien qieghed itemm l-appalt ghax ma kienx

thallas. Bhala fatt il-konvenut ma lestiex il-bini miftiehem sal-15 ta` Marzu 2006. Anzi rrizulta li sa minn qabel dak it-terminu, ma kienx mar aktar fuq is-sit. Sal-15 ta` Marzu 2006, il-konvenut kien lahaq lesta ghal kollox il-lower basement (u thallas) u l-upper basement (u thallas). Skond il-konvenut, huwa kien lahaq lesta l-ground floor ukoll u ghax ma thallasx telaq l-appalt. Skond l-impjegati tieghu Pancrazio Cutajar u ibnu Daniel Cutajar, fl-affidavit taghhom, ighidu li l-ground floor kien *kwazi* lest imbaghad fil-kontroezami jghidu li kien lest ghal kollox. Min-naha taghhom, il-Perit Anthony Muscat stqarr li l-ground floor ma kienx lest tant li lanqas kien kejjel filwaqt li l-bennej Alfred Borg xehed li l-ground floor kien zewg-terzi minnu lest.

Peress li l-konvenut temm l-appalt unilateralment, l-attur qabbad lil Alfred Borg ta` Melkon Limited sabiex jispicca x-xoghol hu. Fl-affidavit tieghu (fol 23) Alfred Borg jikkonferma li wara li ftiehem il-prezzijiet mal-attur, huwa ffirma kuntratt mieghu fid-9 ta` Marzu 2006 (Dok AB1 a fol 24 u 25). Huwa beda x-xoghol xi gimgha wara li ffirmaw. Wara li beda jahdem, kellmu l-konvenut (ghax kien ghaddej minn fuq il-post) li kkonferma mieghu li ma kellux x`jaqsam aktar mal-progett. Borg lesta x-xogholijiet miftehma mal-attur fis-**<u>26 ta` Lulju 2006</u>** (ara c-certifikat rilaxxjat mill-Perit Anthony Muscat a fol 12). Ix-xoghol li ghamel Borg kien it-tlestija tal-kostruzzjoni tal-*ground floor* (li Baldacchino kien lesta xi zewg terzi minnu), u l-bini tal-*first floor*, tas-*second floor* u tal-*penthouse.* Borg ighid li ma kellu l-ebda problemi mal-attur dwar hlasijiet u ma kellux pendenzi mieghu. Minn fol 26 sa 41 hemm il-kejl u l-konteggi li abbazi taghhom thallas Alfred Borg.

Fl-udjenza tat-18 ta` April 2008 (fol 21), id-difensur tal-konvenuti accetta li l-kumpannija Francel Co Ltd qatt ma ezistiet u lanqas tezisti. L-effett ta` din id-dikjarazzjoni huwa li meta l-konvenut Adolph Baldacchino iffirma l-iskrittura tat-22 ta` Marzu 2008 u dik tas-6 ta` Dicembru 2005 huwa kien qieghed jintrabat **<u>personalment</u>** mal-attur

ghall-pattijiet u l-kondizzjonijiet naxxenti minn dawk iz-zewg skritturi.

Ikkunsidrat :

Dwar il-kuntratt ta` appalt, din il-Qorti diversament presjeduta (PA/JRM) fis-sentenza taghha tal-10 ta' Novembru, 2010 fil-kawza fl-ismijiet "**Mekanika Limited vs Eurobyte Limited**" qalet hekk -

…Illi meta parti tkun intrabtet li twettaq xi haga u ma ttemmhiex, il-parti l-ohra (jigifieri, l-kreditur tal-obbligazzjoni) tista' tinghata s-setgha li twettaqha hi bi spejjez ta' min ikun naqasha (jigifieri, d-debitur tal-obbligazzjoni) [Art. 1127 tal-Kap 16].

Kreditur ta' obligazzjoni li haddiehor ikun intrabat mieghu li jwettaq, u dan jonqos li jwettaqha, ghandu l-ghazla li jishaq mad-debitur tal- obbligazzjoni li jwettaq dak li ntrabat li jaghmel [P.A. ***13.12.1952*** *fil-kawza fl-ismijiet* ***Galea vs Calleja*** *(Kollez. Vol* ***XXXVI.ii.578****)] u, f'kaz li l-adempiment ma jkunx ghadu jista' jsir aktar, li jitlob il-hlas tad-danni mgarrba minhabba dak in-nuqqas [Kumm.* ***13.2.1952*** *fil-kawza fl-ismijiet* ***Petroni vs Petroni noe*** *(Kollez. Vol:* ***XXXVI.iii.629****)] liema danni jissarrfu fit-telf li l-kreditur ikun garrab u fil-qligh li jkun imtellef minhabba l-inadempiment [Art. 1135 tal-Kap 16].*

Illi d-danni mahsuba mil-ligi ghan-nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni jew ghat-twettiq tardiv taghha huma t-telf imgarrab mill-kreditur u/jew il-qligh imtellef [Art. 1135 tal-Kap 16] sakemm jintwera li tali telf jew tali qligh imtellef ikunu l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas tat-twettiq tal-obbligazzjoni [Art. 1137 tal-Kap 16].

Fejn in-nuqqas ta' twettiq ma jkunx gej minn ghamil doluz tad-debitur, id-danni mgarrbin mill-kreditur li huwa obbligat jaghmel tajjeb ghalihom huma dawk li basar

jew wiehed sata' jobsor li jiggarrbu fiz-zmien tat-twettiq tal-obbligazzjoni [Art. 1136 tal-Kap 16].

Illi huwa stabbilit ukoll li meta n-nuqqasijiet fit-twettiq ta' hatra ma jkunux sostanzjali, l-appaltatur ma jistax jitqies inadempjenti, imma jibqa' obbligat li jaghmel tajjeb in-nuqqas jew jaccetta tnaqqis f'dak li jisthoqqlu jithallas [P.A. MCC ***9.4.1968*** *fil-kawza fl-ismijiet* ***Anglu Busuttil vs Pio Fedele et*** *(mhix pubblikata)].*

Izda fejn in-nuqqas ikun wiehed qawwi, ma jkun jisthoqqlu l-ebda hlas u jgib mieghu s-sanzjonijiet mahsuba mil-ligi, u l-fatt li l-appaltant ikun wettaq xi hlas jew sahansitra l-hlas kollu tal-prezz miftiehem ma jwassalx biex l-appaltatur jitqies li jkun wettaq appalt meta mic-cirkostanzi jkun jidher li dan m'huwiex il-kaz [App. Inf. ***28.1.2008*** *fil-kawza fl-ismijiet* ***Selective Quality Letting Ltd vs Mall Systems Ltd].***

Illi kull meta wiehed jintrabat li jwettaq obbligazzjoni huwa mistenni li jaghmel dan bl-ghaqal ta' missier tajjeb tal-familja {Art. 1132(1) tal-Kap 16]. Dan ghaliex, ukoll fejn id-debitur ma jkunx mexa b'mala fidi, huwa jrid jaghmel tajjeb ghal kull dannu li jgarrab il-kreditur tal-obbligazzjoni kemm dwar in-nuqqas ta' twettiq tar-rabta u kif ukoll dwar id-dewmien fl-ezekuzzjoni [Art. 1133 tal-Kap 16]

Biex jehles minn dawn l-effetti, id-debitur irid juri li n-nuqqas ta' twettiq tal-obbligazzjoni jew id- dewmien fit-twettiq taghha fiz-zmien miftiehem kienu kawza ta' haga barranija li huwa ma kienx jahti ghaliha, bhal fil-kaz ta' accident jew forza magguri (Art.1134 tal-Kap 16).

Meta parti f'kuntratt tonqos li twettaq dak li ntrabtet bih, trid thallas lill-parti l-ohra d-danni. Hawhekk jidhlu fis-sehh id-dispozizzjonijiet tal-artikoli 1640(3), 1125 u 1135 tal-Kodiei Civili.

Illi jkun xieraq li wiehed izomm quddiem ghajnejh li ladarba d-danni mitluba huma ta' sura kuntrattwali, l-ghan taghhom irid ikun dak li jaghmlu tajjeb ghall-hsara li l-parti

*kontraenti mgarrba turi li batiet minhabba l-ksur kuntrattwali tal-parti l-ohra, u m'ghandhomx ikunu ghodda ta' kastig jew penali kontra dik il-parti inadempjenti u lanqas okkazjoni ghall-parti māarrba li tistaghna bi hsara tal-parti inadempjenti [App. Kumm. **15.12.1952** fil-kawza fl-ismijiet **Calleja noe vs Mamo pro et noe***
*(Kollez. Vol: **XXXIV.i.367**)].*

*B'mod partikolari, min, minhabba ksur ta' rabta kuntrattwali li jkun dahal ghaliha, jsir responsabbli ghall-hlas tad-danni lill-parti l-ohra jrid jaghmel tajjeb ghal kull dannu li ragonevolment jitqies konsegwenti direttament ghal dak in-nuqqas [P.A. PS **23.4.2010** fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Dalli et vs Mediterranean Film Studios Ltd.** (mhix appellata)] filwaqt li l-istess parti mgarrba ghandha d-dmir li tiehu l-passi mehtiega biex tnaqqas kemm jista' jkun dak id-dannu jew tal-anqas ma taghmlux aghar [App. Inf. **3.11.1956** fil-kawza fl-ismijiet **Xuereb vs Livick** (Kollez. Vol: **XL.i.63**)].*

Ikkunsidrat :

Il-konvenut jaccetta li ma kompliex bl-appalt. Izda jsostni li dan ghamlu ghaliex l-attur ma hallsux tax-xoghol li ghamel. Il-provi akkwiziti ma jaghtux ragun lill-konvenut.

Irrizulta li ghalkemm skond l-ewwel kuntratt il-konvenut kellu terminu biex ilesti u ma kellux penali, kien diga` beda jaqa` lura fix-xoghol. Eppure jirrizulta li thallas kemm tax-xoghol tal-lower basement kif ukoll tal-upper basement.

Ghalkemm bhala fatt irrizulta li l-konvenut kien f`qaghda li jezegwixxi l-appalt mhux qabel Lulju 2005, ma jistax jimputa kwalsiasi dewmien lill-attur anke konsiderat il-fatt li l-konvenut ex admissis waqaf ghall-btajjel f`Awissu u f`Dicembru tal-2005.

Fil-verita` il-konvenut beda jaqa` lura mhux ghax ma kienx qed jithallas mill-attur izda ghaliex ried imexxi zewg progetti fl-istess waqt u ma setax ilahhaq mat-tnejn. U propju ghaliex kien issikkat mill-attur li accetta li jsir il-kuntratt l-iehor tas-6 ta` Dicembru 2005. Li kieku tassew id-dewmien fl-ezekuzzjoni tal-appalt kien imputabbli ghall-fatt li l-attur ma kienx qed ikun puntwali fil-hlas, ma kien ikun hemm l-ebda skop li jsir kuntratt iehor fejn minn naha wahda jigi estiz it-terminu tat-tlestija tax-xoghol u min-naha l-ohra tigi imposta penali kontra l-konvenut.

In ogni caso, mill-provi jirrizulta li l-konvenut thallas fil-pront kemm ghal-lower basement kif ukoll ghall-upper basement. Ma kellux jistenna li jithallas anke tal-ground floor meta rrizulta li dan ma kien lest kif il-preponderanza tal-proi hekk turi.

Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni qeghda tigi respinta.

Ikkunsidrat :

In linea generali, il-ftehim li jistabilixxi l-hlas ta' penali ghan-nuqqas ta' twettieq f'waqtha ta' obbligazzjoni li tintrabat biha wahda mill-partijiet jiddependi fuq is-siwi tal-ftehim ewlieni. (Art 1119 (1) tal-Kap 16). Il-klawsola penali hija ghamla ta' danni pre-likwidati li biha l-kreditur tal-obbligazzjoni jehles mill-obbligu li jipprova li garrab hsara, ghaliex jistrieh biss fuq il-fatt li d-debitur tal-obbligazzjoni ma jkunx wettaq fil-hin dak li mal-parti l-ohra jkun intrabat li jaghmel. (ara : **Torrente - *Manuale di Diritto Privato* par. 300 pa 490-1 u Art. 1120 tal-Kap 16).**

Ricci fil-***Corso Teorico Pratico di Diritto Civile*** Vol. VI, p. 245 jirritjeni li klawsola penali hi intiza bhala *' un obbligazione accessoria avente il duplice scopo di*

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

Fejn il-klawsola penali tkun giet miftehma minhabba d-dewmien, l-effetti taghha ghandhom jibdew isehhu minn dak inhar li tghaddi d-data miftehma ghat-twettiq tal-obbligazzjoni, u mhux minn dak inhar li jkun sar il-ftehim li l-klawsola penali taghmel biss parti minnu. (P.A. G.C.D. 16/10/98 **Emanuel Caruana et vs George Camenzuli et).** Mela fil-kaz tal-lum, il-penali bdiet tiddekorri b`effett mill-15 ta` Marzu 2006.

Il-ligi trid li l-kreditur ta' obbligazzjoni jaghzel bejn li jitlob it-twettiq tal-obbligazzjoni jew il-hlas tal-penali (Art 1120 (2) tal-Kap 16), sakemm il-penali ma gietx miftehma ghad-dewmien biss, f' liema kaz it-talba tat-tnejn hija possibbli.(Art 1120 (3) tal-Kap 16). Fil-kaz tal-lum, il-partijiet ftehmu fl-ewwel lok li l-penali bhala tali kellha tiskatta minhabba d-dewmien biss, u fit-tieni lok li jibqa` mpregudikat id-dritt favur l-attur ghall-hlas tad-danni li jirrizulta li jkun garrab minhabba dak id-dewmien.

Fl-Art.1122(1) tal-Kap.16, il-ligi taghti s-setgha lill-Qorti li tnaqqas jew itaffi l-penali f'zewg kazi -

(a) meta d-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u l-kreditur ikun accetta espressament il-bicca li giet esegwita ;

(b) jekk id-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u dik il-parti mill-esekuzzjoni tkun, fic-cirkostanzi, bic-car swiet lill-kreditur. Izda, f`dan il-kaz, ebda tnaqqis ta' penali ma jista' jsir, jekk id-debitur, meta ntrabat ghall-penali, ikun irrinunzja espressament ghal kull tnaqqis jew jekk il-penali tkun giet miftiehma g]ad-dewmien biss.

L-applikazzjoni ta’ din id-dispozizzjoni, minkejja l-konsegwenzi iebsa li jistghu jinstiltu minnha fil-prattika, gejja mir-rispett li jrid jinghata lill-principju li ftehim validu bejn il-partijiet ghandu s-sahha ta’ ligi bejniethom (*pacta sunt servanda*) [ara l-Art.992 (1) tal-Kap 16], u l-ebda Qorti m’ghandha tindahal fi ftehim bhal dan jekk ma jkunx milqut b’xi difett li ggibu ma jiswiex. Madankollu, llum il-gurnata huwa accettat li l-applikazzjoni tar-regola mahsuba fl-Art. 1122 tal-Kap.16 trid titfisser ukoll fid-dawl ta’ principju iehor ewlieni tad-dritt, jigifieri li l-kuntratti jigu esegwiti in bwona fede u jobbligaw, mhux biss ghal dak li jinghad fihom, imma wkoll ghall-konsegwenzi li ggib maghhom l-obbligazzjoni, skond l-ghamla taghha, b’ekwita’, bl-uzu jew bil-ligi (ara l-Art.993 tal-Kap 16). 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 jigu *ridimensjonati* jekk jirrizulta li dawn joffendu jew jiksru s-sens prattiku u morali tal-obbligazzjoni billi jkunu jidhru sproporzjonati jew inaccettabbli ‘ skond in-normi stabbiliti tas-socjeta’ u l-logika guridika.

Il-klawsola in kwistjoni kienet intiza sabiex timponi penali ghad-dewmien biss. U huwa evidenti mill-provi li dik il-klawsola kienet introdotta fit-tieni ftehim bejn il-partijiet specifikament ghal dak il-ghan u bi qbil bejniethom.. Il-fatt tad-dewmien fit-twettieq tax-xogholijiet ta’ kostruzzjoni minn-naha tal-konvenut jirrizulta ppruvat. Mill-provi akkwiziti din il-Qorti hi sodisfatta illi l-attur iddizimpenja l-oneru inkombenti fuqu li jipprova l-allegazzjoni centrali tieghu illi l-konvenut naqas milli jadempixxi l-obbligazzjoni tieghu u dan fit-terminu preskritt. Tali prova saret b'mod konvincenti u konklussiv. Din il-Qorti tirrimarka li kien il-konvenut li accettat li jintrabat bi zmien specifiku u bil-penali, u kwindi, kull dewmien li jiggenera x-xoghol innifsu, jrid jwiegeb ghalih l-istess konvenut, ghax huwa ragonevoli li wiehed jistenna li qies kollox meta obbliga ruhu li jlesti x-xoghol fiz –zmien stipulat.

Jinsab ritenut illi '*il-klawsola penali f'kuntratt hi klawsola li biha wiehed mill-kontraenti, sabiex jassikura l-esekuzzjoni 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 PII p 1108).***

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).**

Applikati d-disposizzjonijiet tal-ligi ghall-fatti tal-kaz tal-lum, din il-Qorti tghid li l-attur ghandu jedd jirreklama kemm il-hlas tal-penali kif ukoll id-danni fit-termini segwenti –

<u>Ghar-rigward tal-penali</u>, din il-Qorti tghid li ghalkemm *in linea di massima* l-attur jista` jressaq pretensjoni ghall-hlas ta` €30,980.67 li jirrapprezenta l-perijodu ta` 133 jum li ghaddew bejn id-data meta l-konvenut intrabat li jlesti l-appalt (15 ta` Marzu 2006) u d-data meta l-appalt effettivament tlesta kollu minn haddiehor (26 ta` Lulju 2006), fl-istess waqt din il-Qorti, wara li rat l-Art.1122(1)(a) li huwa distint minn dak li jipprovdi l-Art.1122(1)(b) tal-Kap.16, hija tal-fehma li ghandu jkun temperament fil-pretensjoni attrici ghaliex jirrizulta li l-konvenut esegwixxa parti mill-obbligazzjoni u l-attur accetta espressament li hekk hu l-kaz. Skond l-Art.1122(2) tal-Kap.16, it-tnaqqis tal-penali ghandu jsir fil-proporzjon tal-parti ta' l-obbligazzjoni li tkun baqg]et mhux esegwita. Fil-kaz tal-lum irrizulta li sakemm temm l-appalt unilateralment, il-konvenut kien lahaq lesta ghal kollox il-

lower basement, l-upper basement u zewg terzi tal-ground floor. Il-parti mhux kompletata kien ir-rimanenti tal-ground floor, l-ewwel sular, it-tieni sular u l-penthouse. *Arbitrio boni viri*, din il-Qorti tqis li l-konvenut kien lahaq lesta nofs l-appalt u ghalhekk qeghda takkorda lill-attur id-dritt li jigbor penali minghand il-konvenuti fl-ammont ta` **€15,490.33**.

Ghar-rigward tad-danni, din il-Qorti, wara li hadet kont tas-sottomissjonijiet tal-konvenuti fin-nota taghhom fil-kuntest tal-obbligi tal-prova li ghandu l-attur, tghid li filwaqt li hija fondata l-pretensjoni attrici ghall-hlas ta` **€6432.84** li hallas zejda lit-tieni kuntrattur sabiex jitlestew ix-xogholijiet, u filwaqt li hija fondata wkoll il-pretensjoni attrici ghar-rimbors ta` **€1816.91** li hallas bejn Frar 2006 u Lulju 2006 sabiex jakkomoda lill-ex inkwilin tal-fond li kien gie demolit ghall-izvilupp, tqis bhala mhux sodisfacjentement pruvata sal-grad rikjest mil-ligi l-pretensjoni ghall-hlas ta` imghax zejjed versat mill-attur. Fic-cirkostanzi, id-dokument ta` sostenn ta' din il-pretensjoni ladarba kien imhejji mill-awditur tal-attur kellu tal-inqas jigi konfermat bil-gurament minn dan l-istess awditur. Huwa ben evidenti li sabiex isostni dik il-pretensjoni l-attur kien ghal kollox dipendenti fuq il-konteggi esposti f`dak id-dokument li hejja haddiehor. L-istess ma jistax jinghad fil-kaz taz-zewg pretensjonijiet l-ohra ghax hemm si trattava ta` esborsi li effettivament saru mill-attur innifsu u debitament konfermati bil-gurament mill-attur stess.

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza hekk –

Tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

Tilqa` l-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet.

Tilqa` r-raba` talba limitatament fis-sens li tikkundanna lill-konvenuti sabiex *in solidum* ihallsu lill-attur is-somma ta' hmistax-il elf erba` mija u disghin Ewro tlieta u tletin centezmu (€15,490.33) bhala penali ghal mera dewmien fl-esekuzzjoni tal-appalt mertu ta` din il-kawza bl-imghax legali b`effett mil-lum.

Tilqa` l-hames talba u tillikwida l-ammont ta` tmint elef mitejn disgha u erbghin Ewro hamsa u sebghin centezmu (€8249.75) in linea ta` danni sofferti mill-attur minhabba d-dewmien da parti tal-konvenut fit-twettieq tal-appalt mertu ta` din il-kawza.

Tilqa` l-hames talba u tikkundanna lill-konvenuti in solidum sabiex ihallsu lill-attur l-ammont ta` tmint elef mitejn disgha u erbghin Ewro hamsa u sebghin centezmu (€8249.75) in linea ta` danni sofferti mill-attur minhabba d-dewmien da parti tal-konvenut fit-twettieq tal-appalt mertu ta` din il-kawza, bl-imghax legali b`effett mil-lum.

Tikkundanna lill-konvenuti in solidum sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datata 22 ta' Awissu 2006.

< Sentenza Finali >

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