MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tal-25 ta' Frar, 2011

Appell Civili Numru. 129/2006/1

Mark Calleja Urry u martu Mary Madelene Calleja Urry

v.

Joseph Portelli u martu Vanessa Portelli

Il-Qorti:

Preliminari

Dan hu appell ad istanza tal-atturi minn sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni

Superjuri, Sezzjoni Generali, fil-31 ta' Lulju 2008 li cahdet l-eccezzjonjiet tal-konvenuti in kwantu jippretendu li m'ghandhom ihallsu l-ebda ammont bhala penali ghad-dewmien; laqghet l-ewwel u t-tieni talba attrici b'dan li ghar-ragunijiet minnha moghtija ddikjarat li l-konvenuti nkorrew f'penali ta' €4,658.75 ghal dewmien, u ghalhekk ikkundannat lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma hekk likwidata. Bl-imghax mill-1 ta' Frar 2006 mehud in konsiderazzjoni z-zmien li fih tlesta x-xoghol fil-partijiet komuni. Spejjez tal-eccezzjonjiet u l-ewwel, tieni u raba' talbiet tar-rikors guramentat ikunu a karigu tal-konvenuti, filwaqt li l-ispejjez tat-tielet talba jinqasmu in kwantu ghal terz (1/3) a karigu tal-konvenuti u zewg terzi (2/3) jaghmlu tajjeb ghalihom l-atturi.

Ghal intendiment ahjar ta' dan l-appell, il-Qorti qeghdha tirriproduci *in toto* is-sentenza appellata kif jidher hawn taht:

"Il-Qorti,

"**Permezz ta' din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu l-hlas ta' penali ghal dewmien fit-tlestija tal-partijiet komuni fi blokk ta' appartamenti fejn l-atturi xtraw tlett appartamenti minghand il-konvenuti, liema penali giet pattwita fil-kuntratt ta' xiri f'kaz ta' dewmien – Artikolu 1122 tal-Kodici Civili (Kap. 16).**

"Rat ir-rikors guramentat prezentat mill-atturi fil-25 ta' Ottubru 2006 u li permezz tieghu ppremettew li:

"Permezz ta' kuntratt ta' bejgh datat 9 ta' Settembru 2003 in atti Nutar Dottor Marco Burlo' l-atturi flimkien u solidalment bejniethom kienu accettaw, xtraw u akkwistaw minghand il-konvenuti flimkien u solidalment bejniethom it-tlett (3) flats fi stat ta' gebel u saqaf, u cioe il-flat internament immarkat bin-numru wiehed (1) li jinsab fuq il-livell numru tlieta (3) minn Triq is-Swatar, Swatar, il-flat immarkat bin-numru erbgha u tletin (34) fuq il-livell numru hamsa (5) minn Triq is-Swatar, u flat internament immarkat numru hamsa u tletin (35) fuq il-livell numru hamsa (5) minn Triq is-Swatar, lkoll formanti parti minn

blokk ta' bini konsistenti fi flats u garages esternament bla numru, li jinsab mibnija fuq porzjon diviza ta' art fl-inhawi maghrufa "Tas-Swatar", b'faccata fuq Triq is-Swatar u b'faccata ohra fuq Triq Giuseppe Calleja, Imsida, konfinanti l-imsemmi blokk u l-porzjon diviza ta' art li fuqha jinsab mibni dan il-blokk, mill-grigal ma' Triq is-Swatar, mil-lbic ma Triq Giuseppe Calleja jew l-aventi kawza minnu, u mill-irjieh l-ohra ma beni tal-Gvern ta' Malta jew l-aventi kawza minnu, jew irjieh verjuri.

"Fit-tieni parti ta' l-istess kuntratt (Pagna 4 tal-kuntratt) il-vendituri (u cioe` l-konvenuti) kienu qablu "inter alia" illi jintrabtu li jesegwixxu x-xoghol ta' finishing tal-partijiet intizi ghall-uzu komuni (indikati f'dokument anness mal-istess kuntratt bhala "Dokument X" anness u immarkat "Dok B"), skont is-sengha u l-arti u b'materjal mill-ahjar li wiehed isib fis-suq, sa mhux aktar tard minn tmien (8) xhur mid-data tal-kuntratt u fin-nuqqas intrabtu ukoll illi jinkorru penali ta' ghaxar liri (Lm 10) kuljum ghal kull jum ta' dewmien, liema penali giet stipulata *"ghas-semplici dewmien u ma tantx tkunx sindakabbli minn xi Qorti"*.

"Dan ix-xoghol ta' finishing baqa' ma tlestiex sa ta' l-anqas it-tletin (30) ta' Jannar tas-sena elfejn u sitta (2006) u dan kif indikat bic-car fuq ittra mibghuta mill-Management ta' "J.Portelli Projects" lis-sidien kollha tal-blokk tal-appartamenti in kwistjoni datata 30 ta' Jannar 2006 (annessa u mmarkata "Dok C") fejn fiha jinghad hekk *"As you may have noticed now the common parts of Little Gozo Court are on the verge of completion. In the last stage that will happen next week among other things the lifts will be installed and ready to bu used*".

"Dan ix-xoghol ta' finishing kellu jitlesta sat-tmienja (8) ta' Mejju 2004 ai termini tal-kuntratt ta' bejgh fuq imsemmi, u minkejja diversi weghdiet matul is-snin illi dan kellu jitlesta malajr, kif indikat ukoll fuq ittra ohra mibghuta minn Joseph Portelli ta' "J.Portelli Projects" lis-sidien, datata 21 ta' Mejju 2005 (annessa u mmarkata "Dok D"), dan ix-xoghol fil-fatt tlesta mhux qabel it-tletin (30) ta' Jannar 2006, u cioe` mill-inqas, sitt mija tnejn u tletin (632) gurnata wara d-data stipulata;

“Ai termini tal-istess kuntratt, l-konvenuti inkorrew penali ta’ ghaxar liri (LM 10) kull jum ta’ dewmien, u ghaldaqstant huma ghandhom jaghtu lill-atturi s-somma ta’ sitt elef tlett mija u ghoxrin Lira Maltin (Lm6,320) rapprezentati sitt mija u tnejn u tletin (632) penalitajiet ta’ghaxar liri (Lm 10) il-wiehed, flimkiem mal-imghaxijiet mid-dati li fihom bdew jiddekorru u dovuti dawn il-penali.

“Ghaldaqstant in vista tar-ragunijiet premessi, l-atturi umilment jitolbu in din il-Onorabbli l-Qorti joghgobha:

“1. Tiddikjara illi l-konvenuti naqsu illi jlestu x-xoghol ta’ finishing tal-partijiet intizi ghall-uzu komuni fiz-zmien stipulat fil-kuntratt ta’ bejgh datat disgha (9) ta’ Settembru 2003 in atti Nutar Dottor Marco Burlo’ (anness u mmarkat “Dok A”);

“2. Tiddikjara illi x-xoghol ta’ finishing in kwistjoni tlesta mhux qabel it-tletin (30) ta’ Jannar tas-sena 2006, mill-inqas sitt mija tnejn u tletin (632) gurnata wara d-data stipulata fil-kuntratt ta’ bejgh fuq imsemmi;

“3. Tiddikjara illi ai termini tal-kuntratt ta’ bejgh fuq imsemmi, l-konvenuti nkorrew sitt mija u tnejn u tletin (632) penali ta’ ghaxar liri (Lm 10) il-wiehed ghal dan id-dewmien, li globalment jiffurmaw is-somma ta’ sitt elef tlett mija u ghoxrin lira Maltin (Lm 6,320), flimkien mal-imghax mid-dati li fihom bdew jiddekorru l-penali;

“4. Tikkundana lill-konvenuti jhallsu din is-somma bl-imghax lill-atturi;

“Rat ir-risposta guramentata prezentata fit-30 ta’ Novembru 2006 (fol. 24) mill-konvenuti u li permezz taghha ddikjaraw li:

“1. Huwa jaqbel mal-ewwel paragrafu tar-rikors guramentat;

“2. Huwa jaqbel ukoll mal-kontenut tat-tieni paragrafu tal-istess rikors guramentat;

"3. It-tielet paragrafu, pero', mhux korrett. Hawnhekk l-atturi qeghdin malizzjosament jimmisintrepretaw il-portata tal-ittri tat-30 ta' Jannar 2006 u minnhom jisiltu konkluzzjonijiet illi ma huwa xejn korretti.

"4. Hekk ukoll huwa skorrett ir-raba' paragrafu tar-rikors guramentat;

"5. U isegwu illi anke il-hames paragrafu huwa skorrett.

"6. Illi l-verita' tal-fatti hija illi l-esponenti intraprendew ix-xoghlijiet ta' finishing tal-partijiet komuni appena tlesta il-bini tal-blokk sa' stadju ta' gebel u saqaf u fi ftit xhur kellhom il-maggor parti tax-xoghol lest. Pero', is-sidien ta' appartamenti fil-blokk, inkluz l-atturi infushom, naqsu illi jlestu ix-xoghol ta' tlestija tal-appartamenti taghhom fl-istess hin. Per konsegwenza, il-haddiema inkarigati mill-atturi infushom kienu hafna drabi ikissru jew jaghmlu hsarat fix-xoghlijiet illi kienu jkunu wettqu il-haddiema tal-esponenti; u kien hemm okkazzjonijiet fejn ix-xoghol maghmul mill-esponenti kellu jigi zarmat u jsir mill-gdid ghal aktar minn darba.

"7. Minkejja dan, ix-xoghlijiet ta' sostanza kollha kienu lesti entro it-terminu pre-stabbilit fil-kuntratt ta' bejgh lill-atturi. Kien fadal xi intitef zghar illi per necessita' ma setghux jitlestew qabel ma s-sidein, inkluz l-atturi infushom, jlestu ix-xoghlijiet ta' finishings tal-appartamenti taghhom infushom.

"8. Huwa sottomess ghalhekk illi f'cirkostanzi simili, fejn kienu l-atturi infushom illi zammew lill-esponenti milli jlestu dawn it-tentufiet zghar, ma jistghux imbaghad l-atturi iduru fuq l-esponenti u jippretendu illi huma jhallsuhom penali ghal dewmien kagunat mill-istess atturi infushom.

"9. Huwa sintomatiku il-fatt illi l-atturi qatt ma ipprotestaw ghall-allegat dewmien da parti tal-esponenti. Difatti huma bdew javvanzaw il-pretensjonijiet taghom biss wara li l-esponeti insistew illi l-atturi ihallsu is-sehem proporzjonali taghhom mill-ispejjez tat-tlestija tal-partijet

komuni – haga li l-atturi ghamlu biss wara li l-esponenti ipprocedew kontra taghhom b’ittra ufficjali ai termini tal-artikolu 166A tal-Kap. 12, u ghal liema ittra l-atturi odjerni lanqas biss kienu irrispondew fit-terminu koncess lilhom mil-ligi.

“Semghet ix-xhieda.

“Rat l-atti kollha nkluz in-noti ta’ sottomissjonjiet li gew prezentati.

“Rat il-verbal tas-7 ta’ Marzu 2008 minn fejn jirrizulta li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

“Ikkunsidrat:-

“1. Il-fatti li waslu ghal din il-kawza huma s-segwenti:-

“a. Permezz ta’ kuntratt datat **9 ta’ Settembru 2003** fl-atti tan-nutar Dr. Marco Burlo’ (fol. 4) l-atturi xtraw minghand il-konvenuti tlett (3) appartamenti fi stat ta’ gebel u saqaf fi blokk ta’ appartamenti. Il-partijiet qablu wkoll li dawk il-partijiet intizi ghall-uzu komuni kellhom jitlestew mill-konjugi Portelli *“….sa mhux aktar tard minn tmien (8) xhur mil-lum u fin-nuqqas il-vendituri jinkorru penali ta’ ghaxar liri (Lm10) kull jum ghal kull jum ta’ dewmien, liema penali qieghda tigi stipulata ghas-semplici dewmien u ma tkunx sindakabbli minn xi Qorti.”* (fol. 7). Skont document “X” anness mal-kuntratt, jinghad li *“il-flat igawdi d-dritt tal-uzu tal-partjiet komuni f’dan il-block u cioe, l-bieb ta’ barra, l-entrata, il-kaxxa tat-tarag sal-livell ta’ l-oghla bejt u z-zewg lifts.”* (fol. 9) u li: ***“il-finishing ta’ l-imsemmija partijiet komuni ghandu jsir mill-vendituri u ghandu jikkonsisti f’tikhil, brix, tqeghid ta’ madum jew irham, dawl, poggaman, intercom u pipijiet tad-dawl u tal-ilma sal-bieb tal-flat (dawn kollha fil-kaxxa tat-tarag), tikhil u kisi tax-shafts, u zewg lifts funzjonabbli fil-lift shafts b’meter tad-dawl separat ghalih; u l-istess vendituri jkunu tenuti li jaghmlu sistema tad-drenagg tal-block jkahhlu l-faccata tal-istess block.”*** (fol. 9). Ghalhekk skont il-kuntratt ix-

xoghlijiet fil-partijiet komuni kellhom jitlestew sad-9 ta' Mejju 2004.

"b. Permezz ta' ittra datata 21 ta' Mejju 2005 il-konvenut gharraf lis-sidien li *"At this point almost all my obligations are fulfilled and it's a matter of waiting for the lifts supplier to be 100% fulfilled; so I am sure you understand that it's time that you pay part of your agreed contribution for the formation of these common parts so that I can cover part of the expenses for the works done so far. Although the works done amount to 90% of your due contribution, I kindly ask you to pay only Lm500 (50% of agreed contribution) and the remaining balance shall be paid only when the lifts are installed and operational."* (fol. 13).

"c. Permezz ta' ittra datata 14 ta' Lulju 2005 Edmund Barbara kien kiteb ittra lis-sidien tal-appartamenti fejn fost'affarijiet ohra osserva: *"Niehu din l-okkazzjoni biex ninfurmakom, li ma' kull min tkellimt mas-sidien, dawn kollha juru skuntentizza rigward kif miexi x-xoghol fil-komun. Qed isir xoghol bl-addogg u hemm it-tharbit fi-xoghol li diga sar. Ghad baqa' hafna xoghol xi jsir. Barra l-lifts, ghad baqa' xi jsir bhal: tindif tal-garages, dawl elettriku fil-garages u fit-tarag mill-garages sa fuq, l-intercom, l-intrata fejn hemm il-meters qeghda fi stat hazin, tindif tal-komun, postijiet fejn ghandu jigu t-tankijiet tal-ilma – insomma ghad hemm hafna xi jsir."* (fol. 51).

"d. Permezz ta' ittra datata 30 ta' Jannar 2006 (fol. 12) l-atttur baghat igharraf lis-sidien ta' l-appartament li: *"As you may have noticed now **<u>the common parts of Little Gozo Court are on the verge of completion</u>**. In the last stage that will happen next week among other things the lifts will be installed and ready to be used. However it is a company policy not to make them operational before all owners have paid their share of common parts contribution as stipulated on contract."*.

"e. Ix-xoghlijiet fl-appartamenti li xtraw l-atturi saru minn Versal Enterprises Ltd u bdew f'Marzu 2006.

"f. Id-difiza tal-konvenuti hi bazata fuq il-fatt li l-partijiet komuni ma tlestewx fiz-zmien pattwit ghaliex is-sidien tal-appartamenti fil-blokk ma lestewx ix-xoghol fl-appartamenti taghhom u b'rizultat ta' dan il-haddiem li gew inkarigati mill-atturi kienu *"….hafna drabi ikissru jew jaghmlu hsarat fix-xoghlijiet illi kienu jkunu wettqu il-haddiema tal-esponenti; u kien hemm okkazzjonijiet fejn ix-xoghol maghmul mill-esponenti kellu jigi zarmat u jsir mill-gdid ghal aktar minn darba."* (fol. 24). Komplew isostnu li l-parti l-kbira tax-xoghlijiet li kellhom isiru fil-partijiet komuni kienu lesti sad-data pattwita u kien ghad fadal *"…xi intitf zghar per necessita' ma setghux jitlestew qabel ma s-sidien, inkluz l-atturi infushom, jlestu ix-xoghlijiet ta' finishings tal-appartamenti taghhom infushom."*.

"2. Skont l-Artikolu 1122 tal-Kodici Civili (Kap. 16):-

1122. (1) Il-qorti ma tistax tnaqqas jew ittaffi l-penali ħlief f'dawn il-każijiet:

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

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

"Skont l-Artikolu 1384 tal-Kodici Civili Taljan vigenti:

"La penale puo' essere diminuita equamente dal giudice, se l'obbligazione principale e' stata eseguita in parte ovvero se l'ammontare della penale e' manifestamente eccessivo, avuto sempre riguardo all'interesse che il creditore aveva all'adempimento".

"L-Artikolu 1231 tal-Kodici Civili Franciz jipprovdi:

“Lorsque l’engagement a ete execute en partie, la peine convenue peut meme d’office etre diminuee par le juge a proportion de l’interet que l’execution partielle a procure au creancier, san prejudice de l’application de l’article 1152. Toute stipulation contrair sera repute non ecrite.”.

“L-Artikolu 1152 jittratta dwar hlas ta’ danni u mghaxijiet pattwiti fi ftehim, bid-diskrezzjoni moghtija lill-gudikant li jimmodera jew jawmenta l-ammont pattwit jekk hu manifestament eccessiv jew derizorju. Kull ftehim kuntrarju jiqies bhala mhux miktub.

“Interessanti dak li nghad fi studju li ghamlet Scottish Law Commission, *Discussion Paper on Penalty Clauses* (Dicembru 1997)[1]:

1.9 More recently there has been an element of convergence. The common law distinction between penalties and liquidated damages can be used in a flexible way to allow recovery of many sums which the parties have agreed should be payable in the event of non-performance. French law now allows the courts to modify contractual penalties.[24] Other countries within the civil law tradition often adopt a similar intermediate approach.

> "In Germany, a distinction is drawn between the Civil Code and the Commercial Code. Whereas the latter enacts the `efficient model' [i.e. penalties fully enforceable] (section 348), BGB section 343 states that `if a penalty is disproportionately high the Court may, upon the obligor's request, reduce it to an appropriate amount.'
>
> Article 161 of the Swiss Code of obligations clearly states:`The forfeited penalty may be recovered even though the obligee has suffered no damage.' The BGB approach is then followed by stating that `an excessively high penalty is to be reduced by the Court at its discretion.'
>
> The same intermediate approach is adopted by the Italian Civil Code of 1942, which states at art. 1382 that `the penalty may be reduced if ... its amount is manifestly too high.'
>
> The new Dutch Civil Code adopts the same principle by devoting four provisions to the subject (arts. 91, 92, 93, 94)."[25]

“Jidher ghalhekk li l-ideja hi li penali eccessivi jistghu jigu riveduti u mibdula. Fil-fehma tal-Qorti din is-sistema hi dik li l-iktar taghmel sens in kwantu tizgura li irrispettivament ta’ dak li jkunu ftehemu l-partijiet, ma tinholoqx il-possibilta’ li jkun hemm konsegwenzi assurdi. Fil-ligi

[1] Pagna 4.

Maltija ma nsibu l-ebda provvediment li jghid li l-Qorti ghandha l-jedd li tnaqqas il-penali fejn din tirrizulta li hi **eccessiva.** Il-principju generali hu li l-kuntratt jirrifletti l-ftehim tal-partijiet u l-kuntratt ghandu jkun ezegwibbli. L-atturi ghamlu riferenza ghal sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili[2] fl-ismijiet **Baggit Enterprises Limied vs Jeffrey Chetcuti et** deciza fil-15 ta' April 2002 fejn gie osservat li l-principju hu li ftehim bejn il-partijiet ghandu s-sahha ta' ligi bejniethom *"…u l-ebda qorti m'ghandha tindahal fi ftehim bhal dan jekk ma jkunx milqut b'xi difett li ggibu ma jiswiex."*. F'kaz deciz mill-Qorti Suprema tal-Kanada, **Elsey vs J.G. Collins Insurance Agencies Ltd**[3] gie osservat: *"It is now evident that the power to strike down a penalty clause is a blatant interference with freedom of contract and is designed for the sole purpose of providing relief against oppression for the party having to pay the stipulated sum. It has no place where there is no oppression."*. Fix-xena lokali, fil-kawza fl-ismijiet **Michael Pace vs Richard Micallef proprio et nomine** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-15 ta' Dicembru 2004:- *"….**hemm sproporzjon astronomiku bejn il-quantum ta' l-inadempjenza tal-konvenut appellant riskontrata bis-sentenza tat-2 ta' Frar 1994, u l-quantum tal-penali likwidata fis-sentenza tal-20 ta' Marzu 1997 bhala kumpens biex taghmel tajjeb ghall-istess inadempjenza**…… Dik il-Qorti pero` injorat ghal kollox id-disposizzjoni kontenuta fl-Artikolu 993 invokata mill-appellant li tesigi li l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi u li dawn jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skont ix-xorta taghha, bl-ekwita`, bl-uzu jew bil-ligi. **Din il-Qorti tifhem li fil-kuncett tal-bona fidi jidhol ukoll certu element ta' ekwita` kif ukoll ta' sens prattiku u morali li jigi vjolat mhux biss meta konfrontat b'agir specifiku doluz biex jaghmel il-hsara, izda wkoll b'dak il-komportament li jkun ghal kollox spoporzjonat u li ma jkunx accettabli skont in-normi stabbiliti tas-socjeta` u tal-logika guridika**"*. F'din il-kawza l-Qorti kienet irriduciet drastikament l-

[2] Imhallef Joseph R. Micallef.
[3] 7 ta' Marzu, 1978.

ammont dovut lill-attur bhala penali u osservat ukoll li: *"Il-hsieb ta' din il-Qorti f'dan ir-rigward hu rifless fil-massima tad-dritt komuni li ghal sekli shah iddomina l-kontinent Ewropew:* ***in omnibus quidem, maxime tamen in jure, aequitas spectanda sit."***[4]*.* Wiehed jista' jithajjar jargumenta kontra l-ezercizzju li ghamlet il-Qorti ta' l-Appell fuq il-principju li: *"….il-principju jibqa' l-istess, cioe` dak tal-liberta' kontrattwali bill-korollarju tieghu li l-eccezzjonijiet ghal dik il-liberta' m'ghandhomx jigu estizi lil hemm mil-limiti tal-ligi li tistabilixxi l-eccezzjoni……. l-art. 1035 tal-Kodici Civili, li jghati lill-kuntratti mghamulin skont il-ligi is-sahha tal-ligi stess, li hija l-aqwa ligi, cioe` l-ligi tal-partijiet, il-mezz u l-mizura tal-indipendenza personali taghhom fil-kamp kontrattwali, u li ma jistghux jig mhassra hlief bil-kunsens ta' xulxin jew ghal ragunijiet mgharufin mil-ligi. Kif hu risaput il-kuntratti huma wiehed mill-aqwa, jekk mhux l-aqwa, sorgenti ta' l-obbligazzjoni obbligatio est juris vinculum."* (**Avukat Dr. Giuseppe Maria Camilleri vs Willam Parkey nomine** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-7 ta' Settembru 1973). Ir-ragument addottat mill-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza moghtija fil-15 ta' Dicembru 2004 gie applikat ukoll fis-sentenzi tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili[5] fl-ismijiet **Mary Rose sive Mary Falzon Sant Manduca vs Mario Grima** tat-8 ta' Marzu 2005[6] u tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili[7] tad-19 ta' Jannar 2006 u moghtija fil-kawza **Angelo Bartolo nomine vs Emanuel Zammit** li mxew fid-direzzjoni moghtija mill-Qorti ta' l-Appell. F'din l-ahhar kawza ghalkemm it-talba kienet ghall-hlas ta' Lm68,250 bhala penali ghad-dewmien fit-tlestija ta' appalt li kien jikkonsisti fil-bini ta' iktar sulari f'lukanda, il-Qorti rriduciet is-somma ghal Lm25,000 fuq bazi ta' *arbitrio boni viri*. Prof. Victor Caruana Galizia

[4] Massima legali li regghet saret riferenza ghaliha mill-istess Qorti kif presjeduta fil-kawzi fl-ismijiet **George Agius et vs Charles V. Schembri nomine et** deciza fl-14 ta' Lulju 2005 u **Lorenza Spiteri et vs George Debono et** deciza fl-10 ta' Mejju 2007.

[5] Imhallef Joseph R. Micallef.

[6] ***"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 stabiliti tas-socjeta' u l-logika guridika"***.

[7] Imhallef Tonio Mallia.

spjega li l-*buona fede* fit-twettiq tal-kuntratti *"…. Should be the reciprocal loyalty of the parties; they should never be allowed to evade the faithful performance of the contract by deviating from* ***what their <u>intention</u> is presumed to have been at the moment the contract was concluded."***[8].

"3. Minn qari tal-klawzola relattiva fil-kuntratt ta' xiri hu evidenti li l-penali giet stipulata ghas-semplici dewmien fit-twettiq ta' xoghol mill-konvenuti fil-partijiet komuni tal-blokk. Tant hu hekk li fil-klawzola jinghad espressament: "*liema penali qieghda tigi stipulata ghas-semplici dewmien."*. Il-principji rilevanti fir-rigward tal-materja ta' penali li jirrizultaw mill-provvedimenti tal-ligi, huma s-segwenti:-

"(a) Penali hu ftehim volontarju li ghandha bhala wiehed mill-iskopijiet taghha li tiddiswadi lid-debitur milli jibqa' inadempjenti fit-twettiq tal-obbligazzjoni. Min-naha l-ohra jekk l-iskop ta' prevenzjoni tibqa' mhux rejalizzata, il-klawzola penali hi mezz ta' repressjoni in kwantu l-piena pattwita fil-klawzola tissanzjona il-komportament illecitu tad-debitur.

"(b) Penali hi **kumpens ghall-hsara li jsofri kreditur minhabba nuqqas tat-twettiq tal-obbligazzjoni principali mid-debitur** (Artikolu 1120[1])[9]. Fil-kawza deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Inferjuri)[10] fis-27 ta' Frar 2008 fl-ismijiet **Emanuel Borg vs The Two Divers Company Limited** gie osservat: *"M' hemmx dubbju illi klawsola penali f' kuntratt* ***ghandha funzjoni essenzjalment rizarcitorja intiza biex tiffissa b' mod preventiv, u anke b' mod vinkolanti, l-ammont tad-dannu f' kaz ta' dewmien jew ta' inadempiment.*** *F' dan is-sens jinsab ritenut illi l-klawsola penali "è una convenzione accessoria che serve di mezzo per rafforzare la obbligazione principale e rappresenta la valutazione convenzionale dei*

---

[8] *Notes on Civil Law*, Laws III Year (Riveduti minn Profs. J.M. Ganado), 1978 pagna 288.
[9] Ara sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Geraldo Vella vs Av. Dr. Joseph Fenech nomine** tal-5 ta' Ottubru 1957 (Vol. XLI.ii.1108).
[10] Imhallef P. Sciberras.

*danni sofferti dal creditore per l' inadempimento o per la mora. Essa quindi riveste il triplice carattere di obbligazione accessoria, di mezzo coercitivo e di indennizzazzione convenzionale" ("***Goffredo Chretien nomine et -vs- John Ciancio***", Appell Kummercjali, 13 ta' April, 1921[11])".* Rilevanti li jigi citat dak li l-Qorti tal-Appell (Sede Kummercjali) kompliet tghid: *"Da tale nozione deriva che natura e fine della clausola penale e' non soltanto quella di offrire al creditore un mezzo di coazione contro il debitore ma bensi di provvedere ad una liquidazione preventiva dei danni risarcibili al creditore in caso di inadempimento o ritardo. Ne deriva ancora che quando la pena adietta ad un'obbligazione principale per assicurarne l'adempimento non riveste I detti tre caratterii riuniti essa non deve essere interpretata ed applicata coi criteri e con le norme che sono propri della clausola penale, ma la sua interpretazione ed applicazione vanno regulate secondo I principii di ditto che meglio corrispondono alla natura ed al fine speciale della pena stessa."*.

"(c) Kreditur jista' jagixxi ghat-twettiq tal-obbligazzjoni principali minflok ma jitlob il-penali li fiha jkun inkorra d-debitur (Artikolu 1120[2]). Kreditur ma jistax jitlob il-haga principali u l-penali flimkien, hlief meta l-penali tkun giet pattwita ghad-dewmien biss (Artikolu 1120[3]).

"(d) Id-debitur jaqa' fil-penali meta jsir hati ta' dewmien, bhal ma jinghad fl-artikolu 1130 tal-Kodici Civili (Kap. 16), **fis-sens li fejn l-obbligazzjoni tkun li jaghmel u jigi pattwit zmien, id-debitur jigi imqieghed in mora bl-eghluq ta' dak iz-zmien**.

"4. Fl-ewwel lok ghandu jigi osservat li kienu l-konvenuti li minn jeddhom accettaw li jintrabtu bi zmien biex jitlesta x-xoghol u bil-penali. Wiehed jippretendi li l-konvenuti kienu kkunsidraw li fil-blokk kien hemm kaxxa tat-tarag wahda u erbgha u sittin (64) appartament li nbieghu fi stat ta' gebel u saqaf, meta ftehemu li l-partijiet komuni jkunu lest fi f'perjodu ta' tmien (8) xhur. Inoltre fil-kuntratt, it-

---

[11] Vol. XXIV.i.1110.

tlestija tal-partijiet komuni ma gietx marbuta mat-tlestija tax-xoghlijiet fl-appartamenti li jifformaw parti mill-blokk.

"M'hemmx dubju li sad-9 ta' Mejju 2004 (data li l-konvenuti kienu marbutin biha ghat-tlestija tal-partijiet komuni) ix-xoghol fil-partjiet komuni kien ghadu ma tlestix. Prova tax-xoghlijiet li kien fadal (sa dakinhar) ma tressqitx minkejja per ezempju li l-konvenut eccepew li *"….ix-xoghlijiet ta' sostanza kollha kienu lesti entro it-terminu pre-stabbilit fil-kuntratt ta' bejgh lill-atturi."* (fol. 24). Ghal dik li hi raguni ghalfejn kien hemm dewmien fit-tlestija tal-partijiet komuni, cjoe' tort ta' min kien dan id-dewmien, il-konvenuti jsostnu li dan kien tort tal-haddiema li gew inkarigati mis-sidien (inkluz l-atturi) tal-appartamenti. Jibda biex jinghad li l-atturi zgur li m'ghandhomx htija ghaliex kien biss wara li tlestew il-partijiet komuni li bdew ix-xoghlijiet fl-appartamenti li xtraw minghand il-konvenuti[12]. Ghalhekk l-eccezzjoni tal-konvenuti li *"… fejn kienu l-atturi nfushom illi zammew lill-esponenti milli jlestu dawn it-tentifiet zghar, ma jistghux imbaghad l-atturi iduru fuq l-esponenti u jippretendu illi huma jhallsuhom penali ghal dewmien kagunat mill-istess atturi infushom."* hi bla bazi (fol. 25). Madankollu l-Qorti verament temmen li wahda mir-ragunijiet ghalfejn kien hemm dewmien fit-tlestija tal-partijiet komuni, kienu l-haddiema li kienu qeghdin jahdmu fl-appartamenti. L-attrici stess ikkonfermat: *"Jiena napprezza illi l-fatt li din il-blokka tikkomprendi fiha xi tlieta u sittin, erbgha u sittin (63-64) u hemm entratura wahda ghal dan il-blokk u hemm ukoll tarag wiehed li jibqa' tiela' ghal fuq il-bejt,* ***wiehed jifhem li se jkun hemm certu ammont ta' konfuzjoni minhabba l-haddiema li jkunu dehlin u hergin****…."* (fol. 121[13]). Qalet ukoll: *"Nikkonferma illi* ***ahna originarjament konna nies bizzejjed illi ma noqghodux infittxu ma' Joseph Portelli minhabba c-cirkostanzi li diga' spjegajt*** *pero' meta rajna l-atteggjament ta' Joseph Portelli[14], ahna rreagixxejna u bdejna proceduri biex*

---

[12] Ara xhieda ta' Josephine Gauci a fol. 68 li kkonfermat li x-xoghlijiet fl-appartamenti tal-atturi bdew ghal habta ta' Marzu 2006.
[13] Seduta tal-11 ta' Jannar 2008.
[14] Hawnhekk l-attrici kienet qeghda tirreferi ghal-fatt li l-konvenut beda proceduri kontra l-atturi biex jirkupra minghandhom sehemhom mill-ispejjez ghat-tlestija tal-partijiet komuni.

nirkupraw dak li skont il-kuntratt insostnu li ghandna dritt ghalih." (fol. 121). "Cirkostanzi" li proprjament kienu dak li l-attrici ddeskrivit bhala "konfuzjoni" li kien hemm fil-blokk ta' appartamenti b'rizultat tax-xoghlijiet li d-diversi sidien kienu qeghdin jaghmlu fl-appartamenti. Il-konvenut ressaq numru ta' xhieda (impjegati tieghu[15]) sabiex isostni t-tezi li x-xoghol dam biex jitlesta minhabba l-haddiema li kienu qeghdin jahdmu fid-diversi appartamenti u li ma kellux kontroll fuqhom. Dawn il-haddiema spjegaw kif fil-kors tax-xoghlijiet:-

- "Kienet qeghda ssir hsara fix-xoghol li jkun sar fil-partijiet komuni, bhal per ezempju kisi li jkollu jerga' jsir ghaliex jintlaqat bil-materjal minn haddiema nkarigati mis-sidien, nies jirfsu fuq madum li jkun ghadu kif tpogga, serq ta' materjal;

- "Kien qieghed jitqieghed skart fil-partijiet komuni li kellhom inaddfuh il-haddiema nkarigati mill-konvenuti;

"Ghal dak li jikkoncerna l-Artikolu 1122(1)(a) tal-Kap. 16 wiehed jista' jressaq l-argument li ma kienx hemm accettazzjoni espressa min-naha tal-atturi mehud in konsiderazzjoni li qeghdin jikkontestaw it-talba tal-konvenuti sabiex ihallsu sehemhom mill-ispejjez ghat-tlestija tal-partijiet komuni[16] u inoltre stennew sakemm jitlestew ix-xoghlijiet fil-partijiet komuni qabel bdew jaghmlu x-xoghlijiet fl-appartament taghhom tramite l-kumpannija Veral Enterprises Ltd[17]. Pero' l-Qorti qeghda tifhem li l-kawza ghall-hlas ta' l-ispejjez qeghda tigi kontestata in kwantu l-atturi qeghdin isostnu li huma kredituri tal-konvenuti ghaliex ghandhom jiehdu iktar mill-konvenuti b'applikazzjoni tal-klawzola penali pattwita.

---

[15] George Sultana, Tony James Muscat, Martin Mifsud, Mario Azzopardi, Peter Muscat, John Sultana, Charles Borg.

[16] Fil-kuntratt ta' bejgh gie miftiehem: *"Kif gja nghad ix-xerrejja ghandhom ihallsu lill-Vendituri is-somma komplessiva ta' elfejn lira maltija (Lm2,000) ghal dawn ix-xoghlijiet liema hlas ghandu isir mal-kompletazzjoni ta dawn ix-xoghlijiet inkluz il-lift installat u jahdem."*.

[17] *"Inzid nghid illi jien u r-ragel tieghi ma konnix morna noqghodu fl-appartamenti illi konna xtrajna. L-ideja taghna fil-fatt qatt ma kienet illi nittrasferixxu r-residenza taghna hemmhekk.* ***Riedna izda illi nibdew bix-xoghlijiet fl-appartamenti taghna hekk kif jispiccaw ix-xoghlijiet fi zmien ta' tmien xhur li konna ftehmna****."* (Affidavit tal-konvenuta – ara fol. 62).

Ghalkemm hu minnu li x-xoghol fl-appartamenti ma bediex sakemm tlestew il-partijiet komuni, pero' b'daqshekk ma jfissirx li x-xoghlijiet li kienu qeghdin isiru matul iz-zmien ma gewx accettati. Il-Qorti tmur oltre u tghid li wara li semghet lill-attrici tixhed in kontro-ezami (seduta tal-11 ta' Jannar 2008) tifhem li din l-azzjoni saret ghaliex il-konvenut beda jinsisti maghhom li jhallsu sehemhom mill-ispejjez ghat-tlestija tal-partijiet komuni u naqas milli jiehdu in konsiderazzjoni d-dewmien li kien hemm fit-tlestija tal-partijiet komuni. L-attrici spjegat: *"Jiena u r-ragel tieghi ma qaghdniex infittxu lil Joseph Portelli ghall-fatt li hu ma zammx l-obbligazzjoni li jlesti l-common parts sa l-ewwel tmien (8) xhur li ahna xtrajna…… Nikkonferma pero' li gie stadju fejn Joseph Portelli beda jikkomunika ma' zewgi, beda jinsisti li ahna nhallsu l-kontribuzzjoni taghna ghall-common parts u r-ragel tieghi ma ha pjacir xejn b'dan l-atteggjament u qal lil Joseph Portelli li jekk kien hemm xi hadd li ma kienx zamm kelmtu, dan kien Joseph Portelli ghlaiex hu kien kiser l-obbligazzjoni li dahal ghaliha fil-kuntratt ta' xiri taghna."* (fol. 121). Tant kien hemm accettazzjoni tax-xoghlijiet li l-atturi (flimkien mas-sidien l-ohra) kienu qeghdin jinsistu li x-xoghol jitlesta. F'dan is-sens hi l-kawza **John Fenech vs Giovanni Falzon et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[18] fl-1 ta' Frar 2001 fejn il-Qorti kkonfermat li kien hemm accettazzjoni ghaliex ***"(kieku wkoll ma kienx ikun hemm l-insistenza taghhom li dan ix-xoghol jigi kompletat)"***. F'dak l-istadju l-Qorti ghaddiet biex ittaffi l-penali.

"Pero' f'kull kaz hu wkoll principju rikonoxxut mil-ligi lokali li fejn si tratta ta' danni u mghax ghal dewmien fl-ezekuzzjoni ta' obbligazzjoni, id-debitur jista' jehles minnhom fejn jaghti prova li d-dewmien sar minhabba xi haga barranija li taghha huwa ma kellux htija (ara Artikolu 1133 tal-Kodici Civili). Il-Qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn dan il-principju elementari m'ghandux japplika wkoll ghal kaz ta' penali minhabba dewmien fl-esekuzzjoni ta' ftehim, dan iktar u iktar meta l-ligi taghna (bhal Code

[18] Imhallef Noel Arrigo.

Napoleon[19]) tirrikonoxxi li l-penali hi kumpens tal-hsara li jbati l-kreditur minhabba n-nuqqas tat-twettiq tal-obbligazzjoni. Minkejja dak li jipprovdi l-Artikolu 1122 kif tista' Qorti tikkundanna d-debitur li jhallas penali fejn ma jkollux htija ghad-dewmien jew fejn id-dewmien m'huwiex kollu tort tieghu ? Il-Qorti hi tal-fehma li l-principji elementari ghandhom isibu applikazzjoni wkoll fil-kaz ta' penali; *"Connotato essenziale della clausola penale e' la sua connessione con **l'inadempimento colpevole** di una delle parti e pertanto essa non e' configurabile allorche' sia collegata all'avversari di un fatto fortuito o, comunque, non imputabile alla parte obbligata."*[20]. Hekk ukoll: *"The penalty is to take the place of damaes and therefore it will not be exigible whn there has been nof fault or default on the part of the debtor. When the non-performance has been caused by force majeure or by the fault of the creditor the penalty cannot be claimed. But the fact that no damage has been caused does not prevent the penalty being claimed."*[21]. Imbaghad fil-kawza fl-ismijiet **Dottor George Vassallo nomine vs Paul Maria Laferla** deciza mill-Qorti tal-Kummerc[22] gie osservat: *"Pero' l-Qorti tixtieq tosserva li f'materja ta' penali **wiehed irid juza certa diskrezzjoni fis-sens li mhux kull nuqqas jew diffett minimu ghandu jigi kunsidrat bhala ta' kwalita' li wiehed jista' jghid li x-xoghol mhux kompletat b'mod li jkollu d-dritt ghall-penali.**"*. Il-fatt li l-partijiet iddikjaraw fil-kuntratt li l-penali *"… ma tkunx sindakabbli minn xi Qorti"* ma jfissirx li l-Qorti ghandha idejha marbutin.

"F'ittra mibghuta lir-residenti u datata 20 ta' Lulju 2005 (fol. 53), Edmond Barabara jsemmi x-xoghlijiet kien fadal:

"Fi zmien qasir ghandhom isiru dawn ix-xoghlijiet:

(i) Tindif u sbarazzar tal-materjal mill-intrati u l-bankini tal-blokk;

(ii) Isir il-bankini u l-access propju u nadif ghall-blokk;

---

[19] Artikolu 1229.

[20] *Commentario Breve al Codice Civile*, G. Cian e A. Trabucchi, Cedam, (1996) pagna 1480.

[21] *Introduction to French Law*, Amos & Walton, Tielet Edizzjoni, pagna 189.

[22] Imhallef G. Schembri.

(iii) Tindif u sbarazzar tal-area tal-garages;
(iv) Stallazzjoni ta' eletriku u bozoz fil-passaggi tal-garages, u fit-tarag mill-garages sa l-appartamenti ta' fuq;
(v) Tiswija u rrangar tal-madum kemm fejn hemm il-meters kif ukoll fit-tkissir li hemm fit-tarag.
(vi) Stallazzjoni ta' l-intercom.
(vii) Stallazzjoni tal-lifts.
(viii) Stallazzjoni tal-posti ghat-tankijiet tal-ilma.
(ix) Jghidilna jekk id-drenagg hux imqabbad.
(x) Tindif tal-komun kief suppost li jkun u li dan ghandu jrendi il-propjeta accessibbli.
(xi) *Jittiehdu passi biex il-pressa tal-ilma tkunu tali li tasal sa s-sulari ta' fuq"*.

"Pero' l-Qorti lanqas ma tista' tiskarta l-provi li ressqu l-atturi u li fil-fehma taghha juru wkoll element ta' tardivita' fit-tlestija tal-partijiet komuni u li temmen li r-raguni ghaliha ma kenitx biss minhabba fatti mhux imputabbli lill-konvenuti. F'dan is-sens per ezempju hi x-xhieda ta' Andre' Scerri u Edmond Barbara li xtraw appartamenti fil-blokk in kwistjoni. Ghalkemm il-konvenut qal li kien qieghed jiltaqa' ma' dawn id-diffikultajiet kollha fit-tlestija tal-partijiet komuni, irrizulta kif per ezempju fil-kaz ta' Andre' Scerri fil-25 ta' Awwissu 2004 gie ppubblikat il-kuntratt ta' xiri u gie miftiehem li *"…x-xoghlijiet tal-partijiet komuni tal-blokk in kwistjoni kellhom jigu kompletati fi zmien* ***tlitt xhur mill-25 ta' Awwissu 2004*** *u dan taht penali ta' hames liri Maltin (Lm5) ghal kull gurnata ta' dewmien u ghad-dewmien biss."* (fol. 66). Wiehed minghajr ma jrid jistaqsi, jekk il-konvenuti kienu qeghdin jiltaqghu ma' dawn id-diffikultajiet kollha mautl il-perjodu kollu wara d-9 ta' Mejju 2004, kif anke wara dik id-data pattwita mal-konvenuti dahlu fi ftehim iehor ma' terza persuna bi klawzola penali f'kaz li l-partijiet komuni jkunu ghadhom ma tlestewx sal-25 ta' Novembru 2004 ? Hekk ukoll l-konvenut qal li l-lifts ma gewx installati sabiex il-haddiema nkarigati mis-sidien ma jaghmlux uzu minnhom u b'hekk ma ssirilhomx hsara; *"Kif inkunu lestejna l-common parts, inhallu sitt (6) xhur sabiex naghtu cans lis-sidien jlestu l-appartamenti taghhom, il-finishings fl-*

appartament, imbaghad inqeghdu l-lift. Din hija s-sistema li jiena dejjem uzajt." (fol. 102). Madankollu dan ma giex rifless fil-ftehim li l-konvenuti ghamlu mal-atturi. F'korrispondenza li ntbaghatet mill-konvenut (fol. 12 u 13) jirrizulta li:-

"(a) Sal-21 ta' Mejju 2005 il-lifts kienu ghadhom ma waslux Malta ghalkemm gew ordnati; *"…within the next few weeks shall be in Malta and only on arrival I shall be having an established date for installation by the supplier."* (fol. 13). F'din l-ittra ma jissemmix li l-lifts ser jigu nstallati wara li jkun tlesta x-xoghol fl-appartamenti.

"(b) *"It is a company policy not to make them operational before all owners have paid their share of common parts contribution as stipulated on contract."*.

"Madankollu fir-rigward tal-lift il-Qorti tista' tifhem li dan ma giex installat mill-ewwel in kwantu hu evidenti li fil-blokk kienu ghaddejjin hafna xoghlijiet fl-appartamenti li jifformaw parti mill-blokk. Sahansitra anke wara li gew installati s-sidien kellhom il-problemi ghaliex kien hemm haddiema li qeghdin jaghmlu uzu minnu. F'dan is-sens Edmond Barbara permezz ta' ittra datata 2 ta' Marzu 2006[23] gharraf lis-sidien: ***"Ghalkemm diga' sar it-tindif fit-tarag, qed ikun hemm xi haddiema lli qed ihammgu l-post b'xoghlijiet. Nitlob lis-sidien li javzaw lill-haddiema taghhom biex inaddfu fejn ihammgu. Il-kabini tal-lift diga ghamluhom zibel."***.

"5. Mill-provi rrizulta kif l-atturi riedu li jikru t-tlett appartamenti li xtraw minghand il-konvenuti u li skont il-ftehim li kellhom il-partijiet komuni kellhom jitlestew sad-9 ta' Mejju 2004. Pero' ma tressqux provi tax-xoghlijiet (elenkati fid-dokument "X" annessa mal-kuntratt ta' xiri – ara fol. 9) li kienu ghadhom ma sarux sad-9 ta' Mejju 2004, bl-eccezzjoni ghal lifts (li sat-30 ta' Jannar 2006 kienu ghadhom ma gewx installati[24]) u intercom. Ix-

[23] Fol. 55.
[24] Ara dokument a fol. 12.

xoghlijiet fl-appartamenti tal-atturi nbdew f'Marzu 2006 u tlestew f'Gunju 2006.

"Wara li l-Qorti qieset ic-cirkostanzi kollha tal-kaz fosthom:-

"(a) Terminu pattwit bejn il-kontendenti ghat-tlestija tal-partijiet komuni (9 ta' Mejju 2004);

"(b) Diffikulta' li l-konvenuti kienu qeghdin jiltaqghu maghhom fl-ezekuzzjoni tal-obbligazzjoni (cjoe' tlestija tal-partijiet komuni). Sat-2 ta' Marzu 2006, Edmund Barbara kienu ghadu qieghed jilmenta li *"….qed ikun hemm xi haddiema li qed ihammgu l-post b'xi xoghlijiet. Nitlob lis-sidien li javzaw lill-haddiema taghhom biex inaddfu fejn ihammgu. Il-kabini tal-lifts diga' ghamluhom zibel."*.

"(c) Li minkejja d-diffikultajiet ghat-tlestija tal-partijiet komuni fil-25 ta' Awwissu 2004 il-konvenuti xorta ghamlu ftehim ma' terz (Andre' Scerri) li l-partijiet ikunu lesti fi zmien tlett (3) xhur;

"(d) Ilmenti li kien qieghed ikun hemm minn sidien ta' appartamenti dwar tlestija ta' xoghlijiet fil-partijiet komuni;

"(e) Xoghlijiet (minn dawk elenkati fid-Dokument "X" – fol. 9) li jidher li kien fadal x'isiru fil-partjiet komuni meta Edmund Barbara baghat l-ittra lis-sidien datata 20 ta' Lulju 2005 (fol. 53);

(a) Il-fatt li l-atturi kienu proprjetarji ta' tlett (3) appartamenti fil-blokk Little Gozo Court bl-iskop li dawn jinkrew;

"(g) Il-fatt li ma tressqux provi dwar xoghlijiet fil-partijiet komuni li kienu ghadhom ma tlestewx sad-9 ta' Mejju 2004;

"(h) Il-perjodu li ghalih l-atturi qeghdin jitolbu hlas tal-penali (8 ta' Mejju 2004 sat-30 ta' Jannar 2006) fl-ammont ta' sitt elef tlett mija u ghoxrin lira Maltija (Lm6,320);

"(i) Mill-klawsola rilevanti jidher li l-iskop u l-ispirtu tal-klawsola kien li l-atturi jserhu rashom li fit-terminu miftiehem it-tlett appartamenti li xtraw ikun lesti b'tali mod li jistghu jintuzaw ghall-iskop li riedu (fil-kaz taghhom li jikru l-appartamenti);

"(j) L-interpretazzjoni li qeghda tinghata mill-Qrati u l-applikazzjoni tal-kuncett ta' *buona fede* fl-ezekuzzjoni tal-kuntratti (Artikolu 993 tal-Kodici Civili) fejn si tratta ta' klawzola penali minkejja dak li jinghad fl-Artikolu 1122 tal-Kodici Civili. Interpretazzjoni li tidher li qeghda tirrikorri ghal valuri ta ekwita` li taghti diskrezzjoni lill-gudikant minkejja li tradizzjonalment is-sistema taghna hi wahda ta' ligi pozittiva (*positive law*)[25]. Madankollu l-Qrati jidhru li addottaw dan l-atteggjament sabiex ma jigi permess lil hadd li japprofitta ruhu gialadarba l-provvedimenti li jirregolaw il-klawzoli penali ma jippermettux li Qorti tirrevedi penali li hi eccessiva meta wiehed iqies il-fattispecjie rilevanti tal-kaz partikolari. F'dan il-kuntest il-Qorti taqbel ma dak li nghad fis-sentenza **Angelo Bartolo nomine vs Emanuel Zammit** li din l-interpretazzjoni tal-Artikolu 933 tal-Kodici Civili tidher li qeghda tippromuovi l-hsieb ta' funzjoni korrettiva wara dan il-provvediment;

"(k) L-Artikolu 1122 tal-Kodici Civili;

"il-Qorti tqis li l-ammont ta' penali li ghandhom jaghmlu tajjeb ghalih il-konvenuti ghandu jkun fis-somma ta' erbat elef sitt mija u tmienja u hamsin euro u hamsa u sebghin centezmu (€4,658.75)[26].

"Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

---

[25] *"The example of German law shows how fertile such a provision can be. The famous general clase of article 242 of the German Civil Code, which is to the same effect as the French article, has been used by the German courts with remarkable freedom to adapt the law of contract to changed economic and social circumstances and attitudes, by, for example, requiring the revision of agreements in the light of inflation and revaluation of the currency after the First World War and again after the Second, or, more recently, by policing exemption clauses."* (*The French Law of Contract*, Barry Nicholas, Clarendon Press Oxford, Tieni Edizzjoni, pagna 153.

[26] Ekwivalenti ghal elfejn lira Maltija (Lm2,000).

"1. Tichad l-eccezzjonjiet moghtija tal-konvenuti in kwantu jippretendu li m'ghandhom ihallsu l-ebda ammont bhala penali ghad-dewmien;

"2. Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba b'dan li ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija tiddikjara li l-konvenuti nkorrew f'penali ta' erbat elef sitt mija u tmienja u hamsin euro u hamsa u sebghin centezmu (€4,658.75) ghal dewmien, u ghalhekk tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma ta' erbat elef sitt mija u tmienja u hamsin euro u hamsa u sebghin centezmu (€4,658.75).

"L-imghax jiddekorri mill-1 ta' Frar 2006 mehud in konsiderazzjoni iz-zmien li fih tlesta x-xoghol fil-partijiet komuni.

"Spejjez tal-eccezzjonjiet u l-ewwel, tieni u raba' talbiet tar-rikors guramentat ikunu a karigu tal-konvenuti, filwaqt li l-ispejjez tat-tielet talba jinqasmu in kwantu ghal terz (1/3) a karigu tal-konvenuti u zewg terzi (2/3) jaghmlu tajjeb ghalihom l-atturi."

L-appell tal-atturi

L-atturi hassewhom aggravati bis-sentenza surriferita tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri, Gurisdizzjoni Generali, tal-31 ta' Lulju 2008, u interponew dan l-appell permezz ta' rikors datat 20 ta' Awwissu 2008 billi ma qablux mal-apprezzament tal-fatti u tal-ligi li ghamlet l-ewwel Qorti.

In succint l-aggravji huma s-segwenti:

Dwar fatti:

- L-atturi ma jaqblux li kien hemm accettazzjoni min-naha taghhom tax-xoghlijiet b'mod li jista' jigi applikat l-Artikolu 1122(1)(a) tal-Kap. 16;

- Ma jaqblux li d-dewmien sar minhabba xi haga barranija li taghha l-konvenuti ma kellhomx htija ai termini tal-Artikolu 1133 tal-Kap. 16.

Dwar ligi:

- L-atturi ma jaqblux li l-klawsola penali mitluba ghandha titnaqqas fuq il-bazi ta' ekwita` u fuq il-bazi tal-intepretazzjoni li qeghda tinghata mill-Qrati bl-applikazzjoni tal-kuncett ta' *buona fede* fl-esekuzzjoni tal-kuntratti (Art. 993 tal-Kap. 16).

Ghalhekk l-appellanti talbu li din il-Qorti joghgobha tvarja s-sentenza appellata fis-sens li tilqa' *in toto* t-tielet u r-raba talba taghhom u tiffissa s-somma dovuta mill-konvenuti bhala penali dik mitluba minnhom u cioe` s-somma ta' €14,721.64 flimkien mal-imghaxijiet, u tvarja l-kap tal-ispejjez b'mod li l-konvenuti jigu kkundannati jhallsu l-ispejjez kollha taz-zewg istanzi.

Ir-risposta tal-konvenuti.

Il-konvenuti appellati pprezentaw ir-risposta taghhom datata 16 ta' Settembru 2008 fejn l-aggravji relattivi tal-appellanti gew kollha kkontestati u ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

Fatti tal-kawza

Il-fatti li taw lok ghal dawn il-proceduri, li issa jinsabu quddiem din il-Qorti, huma korrettement u dettaljatament riportati fis-sentenza appellata li giet riprodotta aktar qabel f'din is-sentenza, u din il-Qorti mhix ser terga' tirrepetihom.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Skont kuntratt ta' bejgh bejn il-partijiet datat 9 ta' Settembru 2003[27] l-appartamenti li xtraw l-atturi kellhom jitlestew,

[27] A fol 4.

"….sa mhux aktar tard minn tmien (8) xhur mil-lum (9/9/03) u fin-nuqqas il-vendituri jinkorru penali ta' ghaxar liri (Lm10) kull jum ghal kull jum ta' dewmien, liema penali qieghda tigi stipulata ghas-semplici dewmien u ma tkunx sindakabbli minn xi Qorti."[28]

Ghalhekk ix-xoghlijiet fil-partijiet komuni kellhom jitlestew sat-8 ta' Mejju 2004.

L-atturi jsostnu li l-konvenuti nkorrew 632 jum penali ta' ghaxar liri (Lm10) il-wiehed ghal dewmien, li globalment igibu s-somma ta' Lm6,320, flimkien mal-imghax mid-dati li fihom bdew jiddekorru fuq il-penali.

Skont il-provi emersi zgur li sat-8 ta' Mejju 2004 ix-xoghol fil-partjiet komuni kien ghadu ma tlestix. Anzi skont id-Dok. C,[29] anke sat 30 ta' Jannar 2006 ix-xoghol ma kienx ghadu lest. (Ara wkoll Dok D).[30]

Ghalhekk ma hemmx dubbju li bhala fatt kien hemm dewmien. Il-konvenuti pero` jsostnu li l-partijiet komuni ma tlestewx fiz-zmien pattwit ghaliex is-sidien stess tal-appartamenti fil-blokk ma lestewx ix-xoghol fl-appartamenti taghhom kif ukoll ghax il-parti kbira tax-xoghlijiet li kellhom isiru fil-partijiet komuni kienu lesti sad-data pattwita u kien fadal biss xi affarijiet zghar. Naturalment l-atturi ma jaqblux ma' dan.

Il-kwistjoni hija ghalhekk jekk fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz l-ewwel Qorti kellhiex tapplika l-penali fl-intier taghha kif mitlub mill-atturi jew invece kellhiex tirridimensjonaha kif fil-fatt ghamlet minhabba c-cirkostanzi partikolari tal-kaz.

L-atturi jissottomettu li ladarba qatt ma gie kkontestat il-ftehim li sar bejn il-partijiet, u ladarba jirrizulta li kien hemm dewmien fit-tlestija tax-xoghlijiet, allura l-ewwel Qorti kellha toqghod fuq ir-rieda tal-partijiet (*pacta sunt servanda*) kif tirrizulta mill-kuntratt ta' bejgh u tapplika l-penali u mhux tnaqqasha kif ghamlet. *Dura lex, sed lex.*

---

[28] A fol 7.
[29] A fol 12.
[30] A fol 13.

L-atturi jikkontendu li l-ligi ma tippermettiex li jsir tnaqqis tal-penali hlief f'cirkostanzi ben specifi, li pero` f'dan il-kaz ma kienux japplikaw.

L-ewwel Qorti rriduciet l-ammont tal-penali ghal diversi ragunijiet li hija semmiet fl-ahhar parti tas-sentenza, ragunijiet illi fl-assjem taghhom hasset li kienu jiggustifikaw dik ir-riduzzjoni. Min-naha wahda semmiet li kien hemm dewmien fit-tlestija tal-partijiet komuni minhabba l-haddiema li kienu qeghdin jahdmu fl-appartamenti izda fl-istess waqt semmiet ukoll li ma setghetx tiskarta l-provi li ressqu l-atturi li fil-fehma taghha juru wkoll element ta' tardivita` da parti tal-konvenuti fit-tlestija tal-partijiet komuni.

Fl-ewwel aggravju taghhom l-atturi jissottomettu li ma kienx hemm accettazzjoni da parti taghhom tax-xoghlijiet u ghaldaqstant l-Artikolu 1122 tal-Kap. 16 ma kellux jigi applikat mill-ewwel Qorti.

L-Artikolu 1122 (1)(a) jipprovdi li l-qorti ma tistax tnaqqas jew ittaffi l-penali hlief f'dawn il-kazijiet fejn id-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u <u>l-kreditur ikun accetta espressament il-bicca li giet esegwita.</u>

L-appellanti jsostnu li l-ewwel Qorti kellha tiddistingwi bejn accettazzjoni formali u espressa tal-xoghlijiet kif titlob il-ligi u semplici rikonoxximent li fil-fatt saru xi xoghlijiet. Il-ligi trid li kreditur ikun accetta b'mod inekwivoku u espress li l-parti ta' obbligazzjoni li giet esegwita saret a sodisfazzjon tieghu. Fil-kaz odjern, skont l-atturi, mhux talli huma ma hallsu ebda flus lill-konvenuti ghal dan ix-xoghol talli kkontestaw fil-Qorti l-kawza li fethulhom l-konvenuti ghall-hlas tax-xoghlijiet li saru fil-partijiet komuni.

Il-konvenuti min-naha taghhom jikkontendu li l-atturi accettaw u anke bbenefikaw mix-xoghol li sar fil-partijiet komuni.

Fil-fehma ta' din il-Qorti jirrizulta mill-provi li l-atturi bbenefikaw mill-partijiet komuni li kienu tlestew u li anke accettawhom fil-fatt u li l-kwistjoni tal-penali tqajmet biss

meta l-atturi ntalbu mill-konvenuti biex ihallsu sehemhom tal-partijiet komuni li kienu lestew.

F’dan ir-rigward il-Qorti taghmel referenza ghax-xiehda tal-attrici in kontroezami fejn qalet:
“Jiena u r-ragel tieghi ma qaghdniex infittxu lil Joseph Portelli ghall-fatt li hu ma zammx l-obbligazzjoni li jlesti l-common parts sa l-ewwel tmien (8) xhur li ahna xtrajna. Kif spjegajt, ahna ma konniex f’posizzjoni finanzjarja illi naghmlu l-finishings tal-appartamenti taghna qabel is-sena 2006. Nikkonferma pero’ li gie stadju fejn Joseph Portelli beda jikkomunika ma’ zewgi, beda jinsisti li ahna nhallsu l-kontribuzzjoni taghna tal-common parts u r-ragel tieghi ma ha pjacir xejn b’dan l-atteggjament.

Nikkonferma li originarjament konna nies bizzejjed illi ma noqoghdux infittxu ma’ Joseph Portelli minhabba c-cirkostanzi li diga spjegajt pero’ meta rajna l-atteggjament ta’ Joseph Portelli, ahna rreagixxejna u bdejna proceduri biex nirkupraw dak li skont il-kuntratt insostnu li ghandna dritt ghalih[31].”

Ghalhekk fil-fehma ta’ din il-Qorti kollox juri li ghalkemm l-atturi ma kienux formalment u espressament accettaw ix-xoghlijiet li tlestew mill-konvenuti, dan ma jfissirx li x-xoghlijiet li kienu lahqu saru ma kienux gew fil-fatt accettati, anzi jirrizulta li l-atturi kienu qed jinsistu ma’ ohrajn, inkluz l-amministratur, li l-konvenuti jikkompletaw ix-xoghlijiet. Sa dak l-istadju l-atturi min-naha taghhom ma kienu lmentaw qatt mal-konvenuti jew indikaw li kienu se jesigu l-penali minhabba dewmien, hlief, kif gja nghad, meta ntalbu li jhallsu l-kontribuzzjoni taghhom. Il-fatt li huma kkontestaw il-kawza li ghamlulhom il-konvenuti mhux necessarjament ifisser li huma ma kienux accettaw ix-xoghol li sar, imma semai li kienu qed jippretendu li m’ghandhomx ihallsu l-ammont kollu mitlub.

Ghalhekk din il-Qorti hi tal-fehma li l-ewwel Qorti kienet korretta meta f’dan ir-rigward qieset li kien japplika l-Artikolu 1122(1)(a) tal-Kap. 16.

[31] Fol 121.

Dan l-aggravju ghalhekk qed jigi michud.

Fit-tieni aggravju l-atturi jghidu li huma ma jaqblux li d-dewmien sar minhabba xi haga barranija li taghha l-konvenuti ma kellhomx htija. Huma jsostnu li l-konvenut bhala kuntrattur b'esperjenza fl-industrija tal-kostruzzjoni kellu janticipa li haddiema ohra li kellhom jahdmu fil-blokk, li kien fih kaxxa tat-tarag wahda u 64 appartament, setghu jfixklu x-xoghol tal-haddiema tieghu.

L-atturi jsostnu wkoll li ladarba l-ewwel Qorti sabet li l-konvenut kellu wkoll htija ghad-dewmien, ma setghetx tapplika l-Artikolu 1133 tal-Kap. 16 stante li ma kienux jissussistu l-elementi kollha rikjesti mil-ligi biex dan jigi applikat.

L-atturi jinnotaw ukoll li ghalkemm il-konvenut u x-xhieda minnu prodotti jsemmu diversi drabi li kellhom tfixkil u kienet qed issir hafna hsara minn haddiema ohra li kienu qed jahdmu fl-appartamenti, fl-ittri li l-konvenut baghat[32] indirizzati lis-sidien tal-appartamenti, imkien ma jirreferi ghal dan it-tfixkil.

L-atturi jkomplu li ghalkemm il-konvenut xehed li kien qed jiltaqa' ma' dawn id-diffikultajiet kollha fit-tlestija tal-partijiet komuni, hu xorta wahda ma sabx diffikolta biex jerga' jintrabat fl-istess zmien ma' sid iehor Andre' Scerri b'penali ta' Lm5 kuljum biex jikkompleta l-partijiet komuni fi zmien tliet xhur.

Il-konvenuti jikkontendu li kien hemm numru mhux hazin ta' haddiema mqabbdin mis-sidien tal-appartamenti biex jahdmu fil-flats taghhom, u dawn kienu qed joholqu konfuzjoni shiha u kienu kawza ta' dewmien fit-tlestija tax-xoghlijiet.

Il-konvenuti jsostnu wkoll li x-xoghol ta' *finishing* tal-appartamenti li kellhom jaghmlu l-atturi, ma kienx jiddipendi mit-tlestija tal-partijiet komuni, anzi jishqu li n-

---

[32] Ara Dok C u D.

nuqqas da parti tal-atturi li jwettqu ta’ lanqas dawk ix-xoghlijiet fil-partijiet komuni marbutin mal-flats taghhom necessarjament tellfu fit-tlestija tal-partijiet komuni.

L-ewwelnett jigi rilevat li fil-ftehim bejn il-partijiet ma hemm stipulat imkien li t-tlestija tal-partijiet komuni kienet b’xi mod marbuta mal-fatt li s-sidien tal-appartamenti fil-blokk kellhom l-ewwel ilestu x-xoghol fl-appartamenti taghhom.

Fir-rigward tas-sottomissjoni tal-appellanti fir-rigward tal-Artikolu 1133 tal-Kap. 16, dan l-artikolu jghid li d-debitur, ukoll jekk ma jkunx mexa b’mala fidi, jigi kkundannat ghad-danni, jekk ikun hemm lok, sew minhabba li jkun naqas ghall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni kemm ukoll minhabba d-dewmien fl-esekuzzjoni taghha, kemm-il darba hu ma jippruvax illi n-nuqqas tal-esekuzzjoni jew id-dewmien sar minhabba xi haga barranija li ghaliha huwa ma kienx jahti.

L-appellanti jaqblu li dan l-artikolu seta’ jigi applikat f’dan il-kaz izda mhux bil-mod kif gie applikat mill-ewwel Qorti billi kienet tirrizulta htija ghad-dewmien min-naha tal-konvenuti.

Fil-fehma ta’ din il-Qorti ma hemm xejn li jipprojbixxi lill-Qorti, f’cirkostanzi idonei, fejn jidher li d-dewmien kien dovut in parti ghan-nuqqas tad-debitur u in parti ghal kawzi indipendenti mill-volonta` tieghu, li titnaqqas il-penali dovuta.

Illi skont l-ewwel Qorti wahda mir-ragunijiet ghalfejn kien hemm dewmien fit-tlestija tal-partijiet komuni, kienet minhabba l-haddiema li kienu qeghdin jahdmu fl-appartamenti.

Illi din il-Qorti regghet ezaminat il-provi prodotti u taqbel mal-ewwel Qorti li fil-fatt kien hemm xkiel da parti ta’ dawn il-haddiema fit-tlestija tax-xoghlijiet fil-parti komuni.

Illi huwa risaput li “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**)

Skont Edmund Barbara, li ghamel xi zmien amministratur tal-appartamenti:
"*Hafna mis-sidien kienu qeghdin ilestu l-appartamenti taghhom fis-sens illi jaghmlu l-finishings ta' gewwa fl-istess zmien illi kien qieghed isir ix-xoghol fil-common parts*[33]*.*

L-attrici Mary Madelene Calleja Urry tghid li kien hemm konfuzjoni ghax kien hemm il-haddiema[34]. Hi xehdet hekk:
"Jiena nikkonferma illi peress li din il-blokka fiha xi 63 appartament, is-sidien differenti tal-appartamenti ma kinux qeghdin jaghmlu x-xoghlijiet fl-appartamenti fl-istess zmien: kien hemm min jibda mbaghad jieqaf, u ghalhekk mhux kulhadd kien qieghed jahdem fl-istess zminijiet. Xi konfuzjoni bil-fors ikun hemm fil-partijiet komuni peress illi kif ghidt il-blokk hu kbir u kien hemm hafna mir-residenti qeghdin jaghmlu xoghlijiet fl-appartamenti taghhom."[35] .

Izda l-attrici ticcara li:
"Wiehed jifhem li se jkun hemm certu ammont ta' konfuzjoni minhabba l-haddiema li jkunu dehlin u hergin pero' ghalija Joseph Portelli messu ma dahalx ghal dik l-obbligazzjoni li ghandu fil-kuntratt taghna fis-sens illi messu insista illi ma jintrabatax bi tmien (8) xhur."[36]

Din il-Qorti m'ghandhiex dubbju li kienet qed issir hsara fil-partijiet komuni mill-haddiema li kienu qed jahdmu fl-appartamenti u li kien hemm konfuzjoni li kienet qed ittellef it-tlestija tal-partijiet komuni. Il-Qorti hawnhekk taghmel referenza ghal dak li xehdu f'dan ir-rigward Martin Mifsud[37], Tony James Muscat[38] u Joseph Portelli[39].

[33] Fol 116.
[34] Fol 120.
[35] Fol 120.
[36] Fol 121.
[37] Fol 79 u 98.
[38] Fol 76.
[39] Fol 72 u 102.

Din il-Qorti, wara li evalwat dawn il-provi u fid-dawl ukoll ta’ dak li xehdet l-istess attrici, ghalkemm bir-riserva da parti taghha li l-konvenuti messhom ipprevedew dak it-tfixkil, taqbel mal-ewwel Qorti li verament “wahda mir-ragunijiet ghalfejn kien hemm dewmien fit-tlestija tal-partijiet komuni, kienu l-haddiema li kienu qeghdin jahdmu fl-appartamenti”. Ghal dan, il-konvenuti ma kellhomx htija.

Min-naha l-ohra l-ewwel Qorti qalet ukoll li lanqas ma tista’ tiskarta l-provi li ressqu l-atturi u li fil-fehma taghha juru wkoll element ta’ tardivita’ fit-tlestija tal-partijiet komuni.

Illi minn ezami tax-xiehda ta’ Edmund Barbara li kien jamministra l-appartamenti u mid-dokumenti ezibiti (ara Dok C u D)[40] jirrizulta ampjament ippruvat li l-konvenuti ma lestewx ix-xoghol ta’ *finishing* fil-*common parts* fiz-zmien miftiehem. Ir-ragunijiet li huma tawh ghal dan id-dewmien kienu biss in parti gustifikabbili, mill-bqija kif jghid l-istess Barbara “Il-konjugi Portelli kellhom kull opportunita` illi jlestu x-xoghlijiet f’waqthom izda ghar-ragunijiet taghhom dan m’ghamluhx”[41].Din il-Qorti tirreferi wkoll ghax-xiehda ta’ Andre’ Scerri li jikkorrobora dak li qal Edmond Barbara. Inoltre mill-provi prodotti jirrizulta li sas-sena 2006 kien jonqos li jitwahhal il-*lift* u l-*intercom* u xi affarijiet ohra zghar. Tant hu hekk li meta l-konvenuti talbu lis-sidien tal-appartamenti biex ihallsu sehemhom ghall-partijiet komuni huma ma talbuhomx biex ihallsu sehemhom shih imma parti sostanzjali minnu biss, xi 90%.

Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li f’dan il-kaz l-Artikolu 1133 tal-Kap. 16 seta’ jigi applikat billi ghalkemm jirrizulta li l-konvenuti kienu responsabbili ghad-dewmien fit-tlestija tal-partijiet komuni kien hemm ukoll fatturi ohra estraneji ghall-konvenuti li kkontribew ghad-dewmien fl-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni.

It-tieni aggravju qed jigi michud ukoll.

[40] Dok C u D a fol 12 u 13.
[41] Fol 50.

Fl-ahhar aggravju taghhom l-atturi jikkontendu li l-penali mitluba ma kellhiex titnaqqas fuq il-bazi ta’ ekwita` u fuq il-bazi tal-intepretazzjoni li qeghdha tinghata mill-Qrati fl-applikazzjoni tal-kuncett ta’ buona fede fl-esekuzzjoni tal-kuntratti.

Fuq dan il-punt l-ewwel Qorti ddecidiet hekk:

“L-interpretazzjoni li qeghdha tinghata mill-Qrati u l-applikazzjoni tal-kuncett ta’ *buona fede* fl-ezekuzzjoni tal-kuntratti (Artikolu 993 tal-Kodici Civili) fejn si tratta ta’ klawzola penali minkejja dak li jinghad fl-Artikolu 1122 tal-Kodici Civili. Interpretazzjoni li tidher li qeghda tirrikorri ghal valuri ta’ ekwita` li taghti diskrezzjoni lill-gudikant minkejja li tradizzjonalment is-sistema taghna hi wahda ta’ ligi pozittiva (*positive law*). Madankollu l-Qrati jidhru li addottaw dan l-atteggjament sabiex ma jigi permess lil hadd li japprofitta ruhu gialadarba l-provvedimenti li jirregolaw il-klawzoli penali ma jippermettux li Qorti tirrevedi penali li hi eccessiva meta wiehed iqies il-fattispecjie rilevanti tal-kaz partikolari”.

L-atturi jsostnu li f’dan il-kaz ghandha tapplika l-massima *ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit.* La darba l-legislatur kien daqshekk specifiku fil-kazijiet fejn tista’ tigi mtaffija klawsola penali, (Artikolu 1122) u billi fil-kaz odjern dan ma kienx possibli, allura l-Qorti ma kellhiex taghti interpretazzjoni alternattiva. Il-kuncett ta’ ekwita` m’ghandux jigi applikat biex imur kontra obligazzjoni legali miftehma li hi cara. *Pacta sunt servanda*.

Inoltre l-atturi jissottomettu li anke kieku kellu jigi applikat il-principju mhaddan mill-ewwel Qorti huma ma jaqblux li s-somma mitluba bhala penali hija wahda eccessiva, meta tikkunsidra li t-tliet appartamenti nxtraw biex jigu mikrija.

Skont l-Artikolu 1122 tal-Kap. 16:

(1) Il-qorti ma tistax tnaqqas jew ittaffi l-penali hlief f’dawn il-kazijiet:

(*a*) jekk id-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 l-parti hekk esegwita, meta jitqiesu c-cirkostanzi partikolari tal-kreditur, tkun bic-car tiswielu. 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 ghad-dewmien biss.

Il-gurisprudenza tal-Qrati taghna dejjem applikat dan il-principju *ad litteram*. Izda recentement gie accettat mill-gurisprudenza nostrali li penali eccessivi jistghu jigu riveduti u mibdula u dan abbazi tal-principju tal-*bona fede* senjatament li l-kuntratti ghandhom dejjem jigu esegwiti bil-bona fidi. (Art. 993 tal-Kap. 16)[42].

L-ewwel Qorti deherilha li f’dan il-kaz kien japplika l-Artikolu 1122 tal-Kap. 16. Barra dan pero` hija applikat ukoll l-principju tal-*bona fede* fuq imsemmi ghall-fattispecie ta’ dan il-kaz a bazi tal-gurisprudenza minnha kkwotata. Din il-Qorti taqbel mal-gurisprudenza recenti li saret referenza ghaliha.

L-appellanti jsostnu wkoll pero` li anke jekk tigi segwita din il-gurisprudenza xorta wahda l-ewwel Qorti ma messitx naqqset il-penali billi din ma kienitx eccessiva. Huma jargumentaw li f’dawk is-632 gurnata huma setghu krew l-appartamenti taghhom.

Ghalkemm huwa veru li l-appartamenti tal-atturi setghu jinkrew, izda mill-provi jirrizulta li l-atturi sal-2006 ma kienux f’pozizzjoni finanzjarja li jlestu l-appartamenti biex jikruhom.

---

[42] (ara App Pace vs Micallef et deciza 15 ta’ Dicembru 2004; P.A. Falzon Sant Manduca vs Grima deciza 8 ta’ Marzu 2005 u P.A. Bartolo vs Zammit deciza 19 ta’ Jannar 2006 fost ohrajn.).

Ghalkemm l-attur xehed li r-raguni ghaliex ma lestewx l-appartamenti kienet ghaliex il-partijiet komuni ma kienux lesti[43], fl-istess hin hu jaqbel li *illi rrispettivament tax-xoghlijiet jew in-nuqqas taghhom li jsiru fil-partijiet komuni jiena stajt nipprocedi (bix-) xoghlijiet fl-appartament tieghi*[44].

Il-vera raguni ghaliex l-atturi ma lestewx l-appartamenti qabel it-2006 ma kienitx ghax il-konvenuti ma spiccawx il-partijiet komuni izda kienet dik li semmiet l-attrici meta xehdet li:
"Ahna xtrajna l-proprjeta` fis-sena 2003. Ma konniex f'pozizzjoni li nibdew ix-xoghlijiet fl-appartament mill-ewwel"[45].

"Kif spjegajt, ahna ma konniex f'posizzjoni finanzjarja illi naghmlu l-finishings tal-appartamenti taghna qabel is-sena 2006".[46]

Jirrizulta li meta tlestew ix-xoghlijiet fil-partijiet komuni tal-blokka, il-*finishings* ta' appartamenti ta' l-atturi kienu ghadhom mhux lesti, anzi lanqas bdew, ghalhekk huma ma jistghux jilmentaw li bid-dewmien da parti tal-konvenuti huma tilfu l-kera billi ma setghux jikruhom. Il-fatt li kien jonqos li jitwahhal l-lift – li jidher kien ilment principali tal-atturi – ma kien bl-ebda mod se jzommhom milli jibdew jew jispiccaw il-post taghhom, jekk verament riedu jlestuhom biex jikruhom. Fil-fehma tal-Qorti l-kwistjoni tat-telf tal-kera m'ghandhiex tigi allaccjata mir-ridimensjonar li ghamlet l-ewwel Qorti.

Il-Qorti ghalhekk tikkonkludi li l-ewwel Qorti kienet korretta meta fil-kaz in ezami u ghar-ragunijiet minnha moghtija fis-sentenza appellata deherilha li l-penali kellha tigi ridimensjonata kif fil-fatt ghamlet.

Decide

---
[43] Fol 126.
[44] Fol 126.
[45] Fol 120.
[46] Fol 121.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. Spejjez tal-ewwel istanza kif deciz mill-ewwel Qorti u l-ispejjez ta' dan l-appell ghandhom jigu supportati mill-atturi appellanti.

< Sentenza Finali >

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