MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tad-19 ta' April, 2012

Citazzjoni Numru. 754/2000/1

Adams Investments Company Ltd

vs

Fra Fen Construction Limited

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-atturi Adams Investments Company Limited ippremettew:-

Illi bis-sahha tal-konvenju datat 18 ta’ Ottubru 1997, kif in segwitu emendat u prorogat, liema konvenju kien sar ghand in-Nutar Dottor Anthony Abela, is-socjeta’ attrici obbligat ruhha li tbiegh lis-socjeta’ konvenuta, li a sua volta obbligat ruhha li taccetta li tixtri u takkwista minghandha l-Aparthotel imsejha “Royal Lodge”, bla

numru f'Fisherman Street, Bugibba, San Pawl ilBahar, bil-kontenut kollu rlativ, komprizi l-oggetti ta' l-ghamara, stock, attrezzi u effetti mobili ohra verso l-prezz u l-pattijiet u kondizzjonijiet l-ohra kollha li jirrizultaw mill-istess konvenju, anness u market Dok "A."

Illi fil-mori ta' tali konvenju l-pussess tal-imsemmi aparthotel, bl-ghamara, stock, attrezzi u effetti mobile ohra ta' gio fih kien gie konsenjat mis-socjeta' attrici lis-socjeta' konvenuta.

Illi ai termini tal-proroga datata 16 ta' Novembru 1998 (Dok "A"), l-imsemmi konvenju gie imgedded sas-16 ta' Mejju 1999, b'dan illi jekk is-socjeta' konvenuta ma tasalx ghall-att finali u thallas dak kollu dovut lis-socjeta' attrici, l-istess socjeta' attrici inter alia kellha l-fakolta' li tiehu "bhala likwidazzjoni finali ta' danni reali, ezistenti u dovuti u inappellabbli kull hlas li sar sa' llum u li jinghata l-pussess immedjat tal-proprjeta' bla htiega li jirrikorri l-Qorti ghal dan taht penedali ta' Lm100 ghal kull jum ta' retard u bhala dovuti immedjatament u inappellabbli."

Illi nonostante dak provdut fil-precitata proroga tas-16 ta' Novembru 1998, wara li l-imsemmi konvenju kien skada u spicca l-effett tieghu, stante li fit-terminu utili ta' l-istess konvenju s-socjeta' konvenuta naqset milli taddivjeni ghall-att notarili ta' trasferiment propio entro s-16 ta' Mejju 1999 ghal ragunijiet imputabbli lilha, l-istess socjeta' konvenuta naqset ukoll milli tirritorna l-imsemmi aparthotel bil-kontenut relativ lis-socjeta' attrici puntwalment malli skada l-imsemmi konvenju.

Illi in segwitu s-socjeta' konvenuta rritornat ic-cwievet u l-pussess ta' l-imsemmi aparthotel lis-socjeta' attrici, izda dan gara biss fl-14 ta' Jannar 2000, b'dan illi ghalhekk da parte tas-socjeta' konvenuta kien hemm retard fl-imsemmija konsenja ghall-perjodu li jkopri z-zmien bejn is-17 ta' Mejju 1999 u t-13 ta' Jannar 2000.

Illi ghalhekk is-socjeta' konvenuta irrendiet ruhha passibbli ghall-hlas tal-penali lis-socjeta' attrici bir-rata ta' Lm100 kuljum ghall-imsemmi perjodu.

Illi inoltre meta s-socjeta' attrici rriprendiet il-pussess ta' l-imsemmi aprthotel, irriskontrat diversi dann kagonati mis-socjeta konvenuta fl-imsemmi aparthotel fiz-zmien li tali fond dam fil-pussess tas-socjeta' konvenuta, liema dann jikkomprendu hsarat fl-immobbli, hsarat fl-effetti mobbili ta' gio fih u oggetti nieqsa, dan kollu a dannu tas-socjeta' attrici.

Illi wkoll is-socjeta' attrici sabet ruhha responsabbli ghall-hlas ta' l-ammont ta' mija u sitt liri maltin (Lm106) repprezentanti kontijiet tat-telephone mhux imhallsa, tas-somma ta' sitt mija u zewg liri maltin (Lm602) rapprezentanti import ta' licenzji dovuti lill-Kummissarju tal-Pulizija u lil Malta Tourism Authority, u tas-somma ta' hames mija u tnax-il lira maltija u wiehed u hamsin centezmu (Lm512.51) rapprezentanti kontijiet tad-dawl u ilma mhux imhallsa, u ghalhekk fl-ammont komplessiv ta' elf mitejn u ghoxrin liri maltin u wiehed u hamsin centezmu (Lm1220.51), liema kontijiet huma relativi ghaz-zmien meta l-aparthotel fuq indetifikat kien fil-pussess tas-socjeta' konvenuta, u ghal liema ammonti l-istess socjeta' konvenuta kienet responsabbli, izda li hija naqset milli thallas.

Illi nonostante li b'ittra ufficjali datata 23 ta' Frar 2000, is-socjeta' konvenuta giet interpellata mis-socjeta' attrici sabiex taddivjenti ghal-likwidazzjoni u konsegwenti hlas ta' penali, ghal-likwidazzjoni u konsegwenti hlas ta' danni minnha kagjonati u ukoll ghall-hlas tal-ammonti aktar 'l fuq imsemmija, din baqghet inadempjenti.

Ghalhekk is-socjeta' attrici qed titlob li jigu dikjarat li s-socjeta' konvenuta naqset milli tikkonsenja puntwalment l-aprthotel fuq identifikat appena skada u spicca l-effett tal-konvenju datat 18 ta' Ottubru 1997, kif in segwitu prorogat u emendat, u li konsegwentement l-istess socjeta' konvenuta hi possibbli ghall-hlas ta' pendali lis-socjeta' attrici bir-rata ta' Lm100 ghal kull gurnata ta' retard, li tigi likwidata l-penali hekk dovuta mis-socjeta' konvenuta lis-socjeta' attrici ghall-perjodu bejn is-17 ta' Mejju 1999 u t-13 ta' Jannar 2000, li s-socjeta' konvenuta tigi

kkundannata thallas lis-socjeta' attrici l-imsemmija penali hekk kif likwidata u li inoltre jigi dikjarat li s-socjeta' konvenuta ikkagonat diversi danni fl-imsemmija aprthotel tul iz-zmien li tali aparthotel kien fil-pussess taghha, u li konsegwentement hi tenuta thallas lis-socjeta' attrici il-valur ta' tali danni. Qed jintalab ukoll li jigu ulterjorment likwidati favur is-socjeta' attrici d-danni lilha kagonati mis-socjeta' konvenuta, liema danni jikkomprendu hsarat fl-immobbli, hsarat fl-effetti mobbli ta' gio fiha u oggetti nieqsa bil-konsegwenza tal-kundanna tas-socjeta' konvenuta li thallas l-ammont ta' danni hekk likwidati minn din il-Qorti. Inoltre qed jintalab li s-socjeta' konvenuta tigi kkundannata thallas lis-socjeta' attrici l-ammont komplessiv ta' Lm1220.51, liema mmont jikkomprendi Lm106.00 rapprezentanti kontijiet tat-telephone mhux imhallsa, Lm602.00 rapprezentanti import ta' licenzji tal-Kumissarju tal-Pulizija u tal-malta Tourism Authority mhux imhallsa u Lm512.51 rapprezentanti kontijiet tad-dawl u ilma mhux inhallsa.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datata 23 ta' Frar 2000, u bl-imghax legali sad-data ta' l-effettiv pagament, kontra s-socjeta' konvenuta, li r-rapprezentanti taghha gew ukoll ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' attrici debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha.

Rat in-nota tal-eccezzjoijiet tas-socjeta' konvenuta Fra Fen Construction Ltd fejn gie eccepit:-

Illi ebda ammont ta' penali ma hu dovut lis-socjeta attrici billi l-kuntratt finali ma sarx ghar-ragunijiet validi skond il-ligi u mputabbli ghas-socjeta' attrici u s-socjeta ecceipjenti rrilaxxjat il-pussess ta' l-immobbli in kwistjoni qabel id-data tal-gheluq tal-konvenju.

Illi s-socjeta eccipjenti mhux konsapevoli li halliet xi hsarat fl-immobbli u/jew fl-effetti mobbili izda jekk jirrizulta li saru tali hsarat fil-perjodu li l-aparthotel kien fil-pussess tas-socjeta esponenti, hija tirrimetti ruhha ghad-decizjoni ta' din il-Qorti dwar ir-raba' u l-hames talbiet.

Dwar il-kontijiet ta’ dawl, ilma u telefon, is-socjeta’ esponenti tammetti biss dik il-parti tal-kontijiet relattiva ghall-perjodu li l-immobbili kien fil-pussess tas-socjeta’ esponenti.

Rat id-dikjarazzzjoni tas-socjeta’ konvenuta debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha.

Is-socjeta’ konvenuta esercitat id-dritt taghha li taghmel kontrotalba f’liema kontro-talba gie premess:-

Illi b’konvenju datat 18 t’Ottubru 1997 kif in segwitu emendat u prorogat fit-23 ta’ mejju 1998 u fis-16 ta’ Novembru 1998, is-socjeta konvenuta obbligat ruhha li tixtri u takkwista minghand is-socjeta attrici l-aparthotel imsejjah “Royal Lodge” f’Fisherman Sreet, Bugibba bil-kontenut kollu versu l-prezz u bil-pattijiet u kundizzjonijiet l-ohra hemm pattwiti.

Peress illi qabel l-iskadenza tal-istess konvenju rrizutla li s-socjeta attrici kienet ghaddiet accounts tan-negozju gestit mill-aparthotel li kienu skorretti, u barra minn dan irrizulta li l-immobbili ma kienx kostruwit skond il-permess rilaxxat mill-PAPB.

Peress illi l-fond in kwistjoni ma kienx mibni skond il-permessi mahruga mill-awtoritajiet kompetenti u s-socjeta’ attrici kienet konsapevolment ghaddiet informazzjoni zbaljata lill-esponenti.

Peress illi l-istess esponenti diga hallas somma akkont tal-prezz.

Ghalhekk is-socjeta konvenuta qed titlob li s-socjeta’ attrici tigi dikjarata responsabbli ghall-informazzjoni zbaljata moghtija lill-esponenti, li s-socjeta’ attrici tigi kundannata tirrifondi lura kull ammont imhallas lilha mis-socjeta konvenuta a bazi tal-konvenju fuq imsemmi.

Bl-ispejjez tal-prezenti kontra s-socjeta attrici rikonvenuta f’dawn il-proceduri li giet ukoll ingunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta konvenuta debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta’ attrici ghall-kontro-talba tas-socjeta’ konvenuta fejn gie eccepit:-

Il-pretensjonijiet kif dedotti mis-socjeta’ konvenuta fil-Kontro-Talba taghha diretta kontra s-socjeta’ attrici, huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt, kif jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Ghaldaqstant it-talbiet tas-socjeta konvenuta kif kontenuti fl-imsemmija Kontro-Talba, ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess socjeta’ konvenuta.

Illi bla pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, is-socjeta’ konvenuta ma hi intitolata ghal ebda refuzjoni minghand is-socjeta attrici ta’ kull ammont imhallas minnha lill-istess socjeta attrici, stante li kienet l-imsemmija socjeta konvenuta li ma resqitx ghall-publikazzjoni tal-att ta’ trasferiment finali minghajr ebda raguni valida fil-Ligi. Ghaldaqstant it-tieni talba tas-socjeta’ konvenuta kif kontenuta fil-Kontro-Talba taghha ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra s-socjeta’ konvenuta.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta’ atrici debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha.

Semghat lix-xhieda prodotti mis-socjeta’ attrici.

Semghat li-xhud Francis Fenech prodott mis-socjeta’ konvenuta.

Semghat xhieda ohra prodotti mis-socjeta’ konvenuta.

Rat in-nota ta’ osservazzjonijiiet tas-socjeta’ konvenuta.

Rat in-nota responsiva tas-socjeta’ attrici.

Rat id-dokument V1 presentat mis-soceta’ attrici mal-imsemmija nota responsiova tagha, liema dokumet hu

verbal tas-seduta tal-11 ta' Jannar 2000 minn fejn jirrizulta li d-difensuri tal-partijiet presenti fl-Awla, bla pregudizzju ghat-talbiet attrici u ghall-eventwali eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta jaqblu li s-socjeta' attrici tista tiehu l-pussess immedjat tal-immobbli meritu tal-kawza. Ghall-iskopijiet ta' verifika tal-kontenut il-partijiet ghandhom jiffissaw gurnata bi qbil bejnithom. Jigi nnotat li dan il-verbal mhux inkluz fl-atti tal-kawza.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumeti esibiti.

Rat li l-kawza giet differita sabiex tinghata s-sentenza.

Ikkonsidrat:-

Mill-provi jirrizulta (vide deposizzjoni ta' Joseph Meilaq, imsejjah mis-socjeta' attrici) li s-socjeta' konvenuita rritornat ic-cwievet tal-immobbli in kwestjoni lis-socjeta' attrici fl-14 ta' Jannar 2000. Il-konvenju in kwestjoni sar f'Ottubru 1997, liema konvenju jidher li gie mgedded diversi drabi.

Jekk jigi stabbilit li s-socjeta' konvenuta, ma addivjenitx ghall-kuntratt finali ta' kompra-vendita' ghal raguni valida skond il-ligi, konsegwentement id-depozitu, li thallas mil-istess socjeta' konvenuta, akkont tal-prezz, ghandu jigi ritornat lill-istess socjeta' konvenuta. Ghal kuntrarju jekk jigi konkluz li l-kuntratt finali ma sarx ghal ragunijiet imputabbli lis-socjeta' konvenuta, allura skond il-konvenju in kwestjoni fis-sehh bejn il-partijiet, is-socjeta' attrici kellha l-ghazla li ggieghel lis-socjeta' konvenuta li takkwista l-proprjeta' jew li zzomm l-ammonti mhallsa akkont tal-prezz bhala danni likwidati. Il-pern tal-kwistjoni jidher li jinqasam fi tnejn u cioe' l-ewwel jekk is-socjeta' konvenuta kinitx intitolata li ma tersaqx ghall-kuntratt ta' kompra-vendita' u t-tieni jekk kienitx intitolata li tiehu lura d-depozitu u kwindi jekk is-socjeta' attrci kelliex dritt li zzomm l-istess depositu.

Ghandu ukoll jigi stabbilit meta effettivament il-pussess tal-lukanda nghata lura mis-socjeta' konvenuta lis-socjeta'

attrici u kwindi ghandu jigi stabbilit ghandhiex tithallas l-penali ta' Lm100 kuljum (illum ekwivalenti ghal €232.94) sad-data tar-radd effettiv tal-pussess, u liema kienet din id-data.

Dwar in-nuqqas tas-socjeta' konvenuta li tersaq ghall-kuntratt finali, jirrizulta li s-socjeta’ konvenuta tikkontendi li ma resqitx ghall-kuntratt finali ghal tliet ragunijiet u cioe’ nuqqas ta' fondi da parti taghha kif jhammetti d-direttur taghha Francis Fenech stess, u kif jirrizulta wkoll minn provi ohra, l-fatt li l-gallariji tal-proprjeta’ in kwestjoni ma kinux skond il-permessi tal-bini u fl-ahhar nett allegatament li kien hemm kwestjoni dwar il-konteggi relattivi ghall-gestjoni tal-immobbli in kwestjoni bhala aparthotel liema konteggi, skond is-socjeta konvenuta, kienu imprecizi.

Il-konvenju rilevanti hawnhekk hu dak tat-18 ta’ Ottubru 1997 kif prorogat. Kwalunkwe arrangement li sar qabel ma jorbod lil ebda wahda mill-partijiet. Dwar in-nuqqas ta' fondi, dan certament mhuwiex raguni valida skond il-ligi, aktar u aktar la mhuwiex kontemplat fil-konvenju rilevanti bhala raguni valida ghaliex is-socjeta’ konvenuta setghet ma tersaqx ghall-kuntratt finali. Dwar il-kwistjoni tal-gallariji li ma kinux skond il-permessi, il-konvenju in kwestjoni specifikament jeskludi r-rekwizit li l-bini jkun skond il-permessi. Ghalhekk jista' jkun li c-certifikat mahrug mill-Perit Pullicino kien dam ma jasal f'idejn is-socjeta' konvenuta, pero’ l-eskluzjoni tar-rekwizit hija esplicita fil-konvenju u jista jinghad ukoll li inoltre is-socjeta’ konvenuta, ghal kwalsiasi buon fini, kellha bizzejjed zmien biex tirregistra formalment li ma kellha ebda intenzjoni tersaq ghall-kuntratt finali minhabba dan il-fatt.

F’dan ir-rigward is-socjeta’ konvenuta setghet tiddikjara din l-intenzjoni taghha permezz ta' ittra ufficjali. Izda dan ma ghamlitux anzi s-socjeta’ konvenuta ma pprezentat ebda risposta ghall-ittri ufficjali mibghuta lilha biex taddivjeni ghall-kuntratt. Fuq kollox pero’ jigi ribadit li l-eskluzjoni tar-rekwizit tal-permessi hija espressa fil-konvenju u dan ifisser li f'mohh il-partijiet meta ffirmaw il-

konvenju kien hemm espressament il-possibbiltá li l-permesi tal-bini setghu ma gewx segwiti fil-bini tal-immobbli.

Dwar il-kwistjoni tal-konteggi, din ma gietx pruvata b'mod sufficjenti. Inoltre s-socjeta’ konvenuta ma elaboratx kif din il-kwistjoni setghet taffettwa l-kunsens o meno taghha. Ma ngibed ebda prova dwar kif il-konteggi attwali, meta mqabbla ma’ dawk li setghet inghatat is-socjeta’ konvenuta, kienu ser ikunu ta’ pregudizzju ghas-socjeta’ konvenuta. Lanqas ma gie ipprovat sufficjentement li dawn il-konteggi setghu jiggustifika n-nuqqas mis-socjeta’ konvenuta li taddivjeni ghall-kuntratt. Zgur ma jirrizultax li din kienet kwistjoni ewlenija fil-kwestjoni jekk kienx se jigi konkluz il-kuntratt finali, u dan in vista tal-fatt li ma hemm l-ebda referenza ghal din l-istess kwestjoni fil-konvenju u lanqas fil-prorogi relattivi. In efett nonostante li saret ittra ufficjali f'dan is-sens mis-socjeta' konvenuta, dan il-fatt qatt ma gie registrat specifikament bhala raguni ghaliex il-kuntratt seta’ ma jsehhx. Di piu, peress illi ma saret ebda risposta ghall-ittra ufficjali tal-attrici fejn din talbet lis-socjeta' konvenuta taddivjeni ghall-kuntratt, lanqas ma saret ebda referenza ghal din il-kwestjoni mis-socjeta’ konvenuta. Fil-konvenju li kien in vigore meta kellu jsir il-kuntratt, ma hemm ebda riferenza ghall-konteggi tal-kumpanija – anzi pjuttost il-bejgh kien qieghed isir ‘ tale e quale.’

In vista ta dan kollu ma jistax jinghad li s-socjeta’ konvenuta kellha raguni valida sabiex ma taddivjenix ghall-kuntratt ta' bejgh finali u dan in vista tal-fatt li jidher li dawk il-kwistjonijiet li, skond is-socjeta’ konvenuta kienu r-raguniiet li zammewha milli tghaddi ghal kuntratt finali, kienu ovvjament a konjizzjoni tas-socjeta’ konvenuta tul il-validita' tal-konvenju u qatt ma sar ebda reklam dwar dawn il-kwestjonijiet minn naha tas-socjeta’ konvenuta. Is-socjeta konvenuta fl-ebda hin ma pprotestat formalment kontra l-konvenju u lanqas ma rregistrat xi risposta ghall-ittri ufficjali tas-socjeta’ attrici biex tersaq ghall-kuntratt. Is-socjeta konvenuta ghalhekk ma kellha ebda raguni valida fil-ligi biex tirrifjuta li taddivjeni ghall-kuntratt finali, u kwindi s-socjeta’ attrici kellha d-dritt li tiehu bhala danni

prelikwidati, kif kontemplat fil-konvenju stess, izzomm kwalunkwe somma mhallsa sa dik id-data akkont tal-prezz.

Inoltre jidher ukoll illi l-pussess effettiv tal-proprjeta' ma nghatatx lura lis-socjeta' attrici malli skada l-konvenju. Mhux kontestat li c-cwievet u l-pussess effettiv ghadda mal-konvenju lis-socjeta' konvenuta, li bdiet mill-ewwel topera l-lukanda jew l-'aparthotel.' Meta skada l-konvenju, jirrizulta li saret ittra ufficjali u nbdew proceduri legali mis-socjeta' attrici sabiex effettivament is-socjeta' konvenuta trodd lura l-pussess tal-imobbli. In effett jidher li meta skada l-konvenju s-socjeta konvenuta ma komplitx tiggestixxi l-immobbli, pero dan il-fatt zgur li ma jfissirx li legalment is-socjeta' konvenuta rrilaxxat il-pussesss favur is-socjeta' attrici. F'dan ir-rigward jista jinghad li s-socjeta konvenuta ma pprovatx li hi effettivament biddlet ic-cwivet tal-fond in kwestjoni. Id-direttur tas-socjeta' konvenuta, Frans Fenech, dwar dil-kwestjoni ma semma xejn u lanqas biss accenna ghall-istess kwestjoni. Biex is-socjeta' konvenuta rritornat ic-cwievet kellhom isiru negozjati bejn il-partijiet. Jirrizulta li c-cavetta (jew ic-cwievet) intraddet lura u fit-13 ta' Jannar 2000, u l-konvenju skada fis-16 ta' Mejju 1999. Kwindi l-penali ta' Lm 100 (illum €232.94 kuljum) kuljum hija dovuta mis-17 ta' Mejju 1999 sat-13 ta' Jannar 2000.

Dwar l-ispejjez mhux imhallsa u reklamati mis-socjeta' konvenuta jirrizulta li l-kontijiet tad-dawl u tal-ilma thallsu mis-socjeta' konvenuta fil-mori tal-kawza. Il-kontijiet tat-telephone ma gewx presentati f'dawn il-proceduri. Ghalhekk it-talbiet relattivi ghandhom jigu skartati. Dwar l-iuspejjez rigwardantu l-permessi li qed jigu reklamati misd-socjeta' attrici dawn kellhom jithallsu sa l-ahhar tas-sena 1999 meta l-pussess effettiv jirrizulta li kien ghadu f'idejn is-socjeta' konvenuta u dan irrispettivament jekk is-socjeta' konvenuta kinitx effettivament qed iggestixxi l-lukanda jew le. Nonostante dan kollu, kif gia gie rilevat, jirrizulta li, skond il-konvenju, d-danni prelikwidati, li kienu ekwivalenti ghall-ammonti kollha li hallset is-socjeta' konvenuta lis-socjeta' attrici akkont tal-prezz finali tal-bejgh li kellhom ikopru l-ispejjez totali. Inoltre gie

miftiehem li l-imsemmija danni prelikwidati kellhom ikunu inappellabbli, u dan anke ai termini tal-istess konvenju.

Dwar id-danni allegatament sofferti mis-socjeta’ attrici jidher li dawn jirrizultaw biss mill-certifikat presentat mill-Perit Colin Zammit, li gie prodott mis-socjeta’ attrici stess. L-Imsemmi Perit f'dan ic-certifikat jindika li kien hemm bzonn ta' inventarju, li fil-fatt ma sarx u fil-fatt jindika li l-ammont indikat huwa biss stima vaga. Ghalhekk in effett dawn id-danni ma jistghux jigu kkwantifikati, wisq anqas ghaliex ma giex stabbilit jekk dawn id-danni gewx ikkawzati mis-socjeta konvenuta. Lanqas ma gie ppruvat li hemm jekk jesistix li kien hemm nexus bejn dawn il-hsarat u s-socjeta’ konvenuta. Di piu', jirrizulta li l-istess lukanda aktar tard inbieghet ghat-twaqqigh u ghalhekk dawn id-danni ma jistghux jigu konsidrati li realment effettwaw il-posizzjoni tas-socjeta’ attrici. In effett ma jirrizultax li dawn il-hsarat kellhom jigu riparati qabel ma l-lukanda nbieghet. Anke kieku dan ma kienx il-kaz, ma gewx prezentati ebda prospetti ta' spejjez, jew fatturi jew ricevuti u dan bhala prova ta' spejjez li setghu gew inkorsi minhabba dawn il-hsarat. Konsegwentement il-hsarat elenkati fl-imsemmi certifikat tal-Perit ma jistghu qatt jigu kunsidrati bhala danni sofferti mis-socjeta’ attrici bhala konsegwenza tal-agir tas-socjeta’ konvenuta.

Xi kwestjonijiet legali

Ghar-rigward tad-danni allegatament sofferti mis-socjeta' attrici, ghandu jigi rilevatr li gie ritenut diversi drabi li rinunzja ta` dritt trid tirrizulta b’mod car, inekwivoku u l-intenzjoni tat-titolari tad-dritt trid tirrizulta b’miod car li l-istess titolari warrab l-istess dritt. Il-fatt li minnu tista' tigi dezunta r-rinunzja, jrid ikun wiehed li juri (a) il-volonta' preciza li d-dritt qed jigi abbandunat, u li (b) l-fatt huwa assolutament inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt.

Fil-kaz odjern, is-socjeta' konvenuta rrinunzjat, fil-konvenju stess, ghad-dritt li tichad il-konvenju, permezz ta' klawsola preciza fil-konvenju stess. L-istat ta' fatt, kemm fil-waqt tal-konvenju kif ukoll tul il-validita' tieghu inkluza l-proroga, kien li dawn il-gallariji ma kinux skond il-

permessi u dan kienet tafu s-socjeta' konvenuta. Ghalhekk, jekk dina ma ghamlet xejn biex tirrimedja s-sitwazzjoni f'dak iz-zmien kollu, issa ma tistax tivvanta minn dan il-”pregudizzju” biex tiggustifika ghaliex ma resqitx ghall-kuntratt finali.

Di piu gie ritenut ukoll li meta jkun hemm ksur ta' kuntratt, l-obbligat ikun responsabbli ghad-danni. Dawn id-danni jistghu jkunu jew konvenzjonali jew gudizzjali. Ta' l-ewwel huma danni pre-likwidati, fejn il-kontraenti jiftiehmu minn qabel li, f'kaz ta' ksur tal-kuntratt, id-danni rizarcibbli jkunu tant, kwantifikati minn qabel. F'dan il-kaz, dawk id-danni jkunu dovuti minghajr htiega li ssir il-prova li dawk id-danni gew fil-fatt sofferti. Meta l-ftehim jistabbilixxi illi l-parti li tonqos mill-esekuzzjoni tieghu ghandha thallas somma determinata bhala danni, ma tistax tigi moghtija lill-parti l-ohra somma akbar jew izghar. Gie dejjem ritenut li l-Qorti ma tistax tissostitwixxi d-diskrezzjoni soggettiva taghha ghar-rieda tal-partijiet li diga' stabbilew bejniethom il-quantum tad-danni li l-attur isofra minhabba l-inadempjenza tal-parti l-ohra fl-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni assunta minnha. Meta l-partijiet jiftiehmu minn qabel l-ammont ta' danni, ma tistax ikun hemm temperament fil-quantum, liberament miftiehma u assunta.

F'dan il-kaz, il-partijiet stabbilew fil-konvenju stess li kwalunkwe ammont imhallas sa l-iskadenza tal-konvenju ghandu jintilef favur l-attrici bhala danni pre-likwidati. Dan l-ammont ghandu jkopri kull dannu li setghet sofriet, realment jew mod iehor, is-socjeta' attrici – kemm minhabba li ma sarx il-bejgh kif ukoll biex ikopri kwalunkwe ammont ta' spejjez li setghet ma hallsitx ghalih is-socjeta' konvenuta.

Ghaldaqstant dina l-Qorti qed tiddisponi minn din il-vertenza kif gej:

Fl-ewwel lok tichad l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta’ konvenuta u fit-tieni lok tilqa t-talbiet tas-socjeta’ attrici rigwardanti l-penali u tillikwida l-penali dovuta lis-socjeta’ attrici mis-socjeta’ konvenuta, ghall-ammont ta’ €232.94

kuljum mis-17 ta’ Mejju 1999 sat-13 ta’ Jannar 2011, total ta’ 242 jum u kwindi total ta’ euro ta sitta u hamsin elf tlett mija u wiehed u sebghin u sitta u erbghin euro (€56371.46) u tikkundanna lis-socjeta’ konveuta thallas lis-socjeta’ attrici l-imsemmija somma ta’ €56371.46 u dan bl-imghaxijiet kollha legali sad-data ta’ l-effettiv pagament. Fit-tielet lok tilqa l-eccezzjonijiet l-ohra kollha tas-socjeta’ konvenuta u fl-istess hin tichad it-talbiet l-ohra kollha tas-socjeta’ attrici.

Spejjez bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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