MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-29 ta' April, 2015

Citazzjoni Numru. 104/2010

Four X Limited (C-14386)

-vs-

Mediterranean Flower Products Limited (C-2197) u Flower Power (Sales) Limited (C-13901)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mis-soċjeta' attriċi fil-5 ta' Frar 2010 li permezz tiegħu ġie premess:

1. Illi permezz ta' kuntratt pubbliku datat 10 ta' Ġunju 1998, fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela, is-soċjeta' intimata Mediterranean Flower Products Limited (C-2197) biegħet u ttrasferiet lis-soċjeta' rikorrenti nofs indiviż ta' medda ta' art

f'Ta' Qali, hekk kif deskritta fl-istess kuntratt (kopja tal-kuntratt annessa u mmarkata Dok 'A');

2. Illi għaldaqstant is-soċjeta' esponenti hija ko-proprjetarja flimkien mas-soċjeta' intimata Mediterranean Flower Products Limited tal-art imsemmija;

3. Illi *ai termini* tal-kuntratt pubbliku surreferit, is-soċjeta' intimata Flower Power (Sales) Limited ġiet rikonoxxuta bħala nkwilina f'parti mill-imsemmija medda ta' art;

4. Illi permezz tal-imsemmi kuntratt pubbliku, u senjatament fit-tielet parti tiegħu, is-soċjetajiet intimati obbligaw ruħhom li jivvakaw u jiżgombraw mill-imsemmija medda ta' art u dana sa żmien sena mid-data ta' meta jiġi ffirmat konvenju għall-bejgħ tal-istess art għal prezz li jkun jissupera l-ammont ta' żewġ miljun lira Maltija (Lm2,000,000), ossija erba' miljun sitt mija u tmienja u ħamsin elf seba' mija u sitta u erbgħin ewro u tmenin ċenteżmu (€4,658,746.80) u senjatament għall-prezz ta' ħdax-il miljun lira sterlina (£11,000,000) li, *ai fini* ta' reġistrazzjoni, ġie dikjarat li huwa ekwivalenti għal seba' miljun u erbgħin elf lira Maltin (Lm7,040,000) ukoll ekwivalenti għal sittax-il miljun, tliet mija tmienja u disgħin elf, u seba' mija tmienja u tmenin ewro (€16,398,788):

The Leasee Company and the Vendor Company oblige themselves to vacate the said properties entirely should there be the possibility of transferring the whole of the said properties, at a price of not less than two million Maltese Liri (Lm2,000,000), payable either on the contract of transfer of the said properties, or within one year from the signing of the preliminary agreement. In such an eventuality, the said premises shall be vacated within one calendar year from the date of the said preliminary agreement, and this independently of whether any necessary permits or authorisations have been obtained for a relocation of the garden centre.

5. Illi l-partijiet kienu qablu illi fin-nuqqas illi s-soċjetajiet intimati jivvakaw il-fond, huma jkollhom iħallsu penali ta' elf Lira Maltin (Lm1,000) kuljum, ossija elfejn tliet mija u disgħa u għoxrin ewro u sebgħa u tletin ċenteżmu (€2,329.37):

   "Failing such vacation, a penalty of one thousand Maltese Liri (Lm1,000) per day of delay shall be payable to the Purchaser Company."

6. Illi *ai termini* ta' konvenju datat 18 ta' Diċembru 2007 (kopja tal-konvenju annessa u mmarkata Dok 'B'), u debitament registrat nhar l-4 ta' Jannar 2008, is-soċjeta' rikorrenti u s-soċjeta' intimata Mediterranean Flower Products Limited wegħdu u obbligaw ruħhom illi jbiegħu u jitrasferixxu l-medda ta' art surreferita a favur ta' terza soċjeta', senjatament is-soċjeta' The Maltese Clipper Limited (C-43231), u dana versu prezz illi jissupera ż-żewġ (2) miljun liri Maltin (Lm2,000,000);

7. Illi s-soċjeta' rikorrenti formalment avżat lis-soċjetajiet intimati b'dan il-konvenju u interpellathom sabiex jivvakaw, u dana anke permezz ta' ittra uffiċjali tal-11 ta' Jannar 2008 (kopja legali annessa u mmarkata Dok 'C', ittra uffiċjali datata 17 ta' Diċembru 2008 (kopja legali annessa u mmarkata Dok 'D'), ittra uffiċjali datata 26 ta' Jannar 2009 (kopja legali annessa u mmarkata Dok 'E'), u protest ġudizzjarju ppreżentat nhar it-8 ta' Ottubru 2009 (kopja legali annessa u mmarkata Dok 'F').

8. Illi *nonostante* dawn id-diversi nterpellazzjonijiet, is-soċjetajiet intimati baqgħu inadempjenti;

9. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;

Għaldaqstant jgħidu għalhekk l-intimati għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara illi s-soċjetajiet intimati naqsu illi jivvakaw il-fond f'Ta' Qali, limiti ta' Ħ'Attard, li tiegħu s-soċjeta' esponenti akkwistat nofs indiviż *ai termini* tal-kuntratt pubbliku tal-10 ta' Ġunju 1998 fl-Atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela, u dana minkejja illi għaddiet sena mill-iffirmar ta' konvenju għall-bejgħ tal-fond, għal prezz li jiżboq l-ammont ta' erba' miljun sitt mija u tmienja u ħamsin elf seba' mija u sitta u erbgħin ewro u tmenin ċenteżmu (€4,658,746.80) ekwivalenti għal żewġ (2) miljun liri Maltin (Lm2,000,000) u senjatament għall-prezz ta' ħdax-il miljun lira sterlina (£11,000,000) li, *ai fini* ta' reġistrazzjoni, ġie dikjarat li huwa ekwivalenti għal seba' miljun u erbgħin elf lira Maltin (Lm7,040,000) ukoll ekwivalenti għal sittax-il miljun, tliet mija tmienja u disgħin elf, u seba' mija tmienja u tmenin ewro (€16,398,788);

2. Tiddikjara konsegwentement illi s-soċjetajiet intimati għandhom iħallsu l-penali ta' elfejn tliet mija u disgħa u għoxrin ewro u sebgħa u tletin ċenteżmu (€2,329.37) *per diem* mid-data tat-18 ta' Diċembru 2008 ossija għeluq is-sena mill-iffirmar tal-konvenju;

3. Tikkundanna lis-soċjetajiet intimati jħallsu din is-somma lis-soċjeta' attriċi;

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittri uffiċjali tal-11 ta' Jannar 2008, tas-17 ta' Diċembru 2008, tas-26 ta' Jannar 2009 u protest ġudizzjarju ppreżentat nhar it-8 ta' Ottubru 2009, u bl-imgħaxijiet legali applikabbli mid-data tat-18 ta' Diċembru 2009 fuq kull jum sad-data tal-pagament effettiv, kontra s-soċjetajiet konvenuti, li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni tagħhom.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta' konvenuta Flower Power (Sales) Limited ippreżentata fid-9 ta' Marzu 2010 li permezz tagħha ġie eċċepit:

1. Illi, *in linea* preliminari, r-rikors promotur għandu jiġi ddikjarat bħala irritu u null, *stante* li s-soċjeta' Flower Power (Sales) Limited għandha Amministratur Provviżorju *ai termini* tal-Kap 386, tal-Liġijiet ta' Malta, u konsegwentament atti ġudizzjarju kontra Flower Power (Sales) Limited jirrikjedu l-awtoriżżazzjoni tal-Qorti skond l-artikolu 224(2) tal-Kap 386 tal-Liġijiet ta Malta, liema awtoriżżazzjoni ma hijiex esebita fost id-dokumenti ppreżentati mis-soċjeta' rikorrenti;

2. Illi l-konvenju datat 18 ta Diċembru 2007 li permezz tiegħu s-soċjeta' rikorrenti u s-soċjeta' intimata, Mediterranean Flower Products Limited wegħdu u obbligaw ruħhom illi jbiegħu u jittrasferixxu medda ta' art ġewwa Ta' Qali lis-soċjeta' The Maltese Clipper Limited (C43231), ma jissodisfax il-kundizzjonijiet maqbula f'kuntratti viġenti bejn il-partijiet f'din il-kawża;

3. Illi t-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess soċjeta' rikorrenti;

4. Salv risposti ulterjuri.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta' Mediterranean Flower Products Limited ippreżentata fil-11 ta' Marzu 2010 li permezz tagħha ġie eċċepit:

1. Illi fl-ewwel lok u *in linea* preliminari, is-soċjeta' eccipjenti għandha amministratur provviżorju, l-Avukat Dottor Andrew Borg Cardona, li ġie maħtur permezz ta' Digriet datat 7 ta' Ottubru 2005 mogħti minn dina l-Onorabbli Qorti diversament preseduta fl-atti tar-Rikors Numru 403/05 fl-ismijiet "Maria Sammut et vs Avv. Lorraine Conti noe", u għalhekk a tenur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 224(2) tal-Att dwar il-Kumpaniji, jenħtieġ illi tingħata l-awtoriżżazzjoni tal-Qorti li ħatret l-amministratur provviżorju fl-atti tal-imsemmi Rikors bin-Numru 403/05 sabiex tissana l-ftuħ ta' dawn il-proċeduri odjerni u sabiex dawn l-istess proċeduri

jistgħu jibdew jinstemgħu, liema awtorizzazzjoni ma jirriżultax li ngħatat;

2. Illi ulterjorment, ukoll *in linea* preliminari, is-soċjeta’ intimata l-oħra Flower Power (Sales) Limited ukoll għandha bħala amministratur provviżorju, l-Avukat Dottor Andrew Borg Cardona, li ġie maħtur permezz ta’ Digriet datat 5 ta’ Jannar 2005 mogħti minn dina l-Onorabbli Qorti diversament preseduta fl-atti tar-Rikors Numru 953/04 fl-ismijiet “Avv. Rachel Loporto Montebello noe vs Flower Power (Sales) Limited”, u għalhekk a tenur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 224(2) tal-Att dwar il-Kumpanniji, jenħtieġ illi tingħata l-awtorizzazzjoni tal-Qorti li ħatret l-amministratur provviżorju fl-atti tal-imsemmi Rikors bin-Numru 953/04 sabiex tissana l-ftuħ ta’ dawn il-proċeduri odjerni, u sabiex dawn l-istess proċeduri jistgħu jibdew jinstemgħu, liema awtorizzazzjoni ma jirriżultax li ngħatat;

3. Illi ukoll, it-tielet talba tar-rikorrent ma ssegwix mill-premessi jew talbiet preċedenti billi ma hemm l-ebda talba għal-likwidazzjoni ta’ xi ammont u lanqas ma hemm l-ebda referenza għal xi ammont li jista’ jiġi kkunsidrat bħala dovut, u għalhekk għandha tiġi fi kwalunkwe każ miċħuda bl-ispejjeż kontra s-soċjeta’ rikorrenti;

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet tas-soċjeta’ rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fil-konfront tas-soċjeta’ eċċipjenti *stante* illi l-art *de quo* tinsab okkupata esklussivament mis-soċjeta’ intimata l-oħra Flower Power (Sales) Limited, u effettivament, is-soċjeta’ eċċipjenti qatt ma kienet tokkupa xi parti minn din l-art, li tagħha hija wkoll il-proprjetarja tan-nofs indiviż flimkien mas-soċjeta’ rikorrenti, u konsegwentement hija ma tista’ qatt tiġi kkundannata li tivvaka l-istess art jew li tħallas l-ebda penali konsegwentement għal xi allegazzjoni ta’ nuqqas li tivvaka l-art *de quo*;

5. Illi ulterjorment, u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, is-soċjeta' eċċipjenti, sabiex teżumi ruħha minn kull responsabbilta', iżda mingħajr ma tippreġudika l-interessi tagħha, dwar l-eżiġibilita' *o meno* tal-penali kontemplati fl-imsemmi kuntratt, osservat strettament dak kollu li jipprovdi l-kuntratt tal-10 ta' Ġunju 1998 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela, u konsegwentement, fid-dawl ukoll tar-raba' eċċezzjoni hawn sollevata, it-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti fil-konfront tas-soċjeta' eċċipjenti għandhom jiġu respinti;

6. Illi fil-fatt, jiġi eċċepit ulterjorment illi t-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti fil-konfront tas-soċjeta' eċċipjenti għandhom jiġu miċħuda *stante* illi s-soċjeta' eċċipjenti għamlet dak kollu fil-poter tagħha u dak kollu li huwa possibbli għaliha li tagħmel, u effettivament eżawriet ir-rimedji kollha a dispożizzjoni tagħha sabiex iġġiegħel lis-soċjeta' intimata Flower Power (Sales) Limited u lil min qed imexxiha biex josservaw l-obbligi kuntrattwali tagħhom u sabiex tipprokura l-iżgumbrament tas-soċjeta' intimata Flower Power (Sales) Limited mill-art *de quo*, u dan kif dettaljat aħjar fil-Protest Ġudizzjarju kif ukoll fil-Kontro-Protest Ġudizzjarju minnha ppreżentati fil-5 ta' Frar 2010 li kopja tagħhom jinsabu hawn annessi, esebiti u mmarkati bħala Dok. 'MFPl' u 'MFP2';

7. Illi mingħajr preġudizzju, u in vista ta' u konsegwentement għal dak eċċepit fis-sitt (6) paragrafu ta' din ir-Risposta Ġuramentata, qed jiġi eċċepit ulterjorment illi filwaqt illi t-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fil-konfront tas-soċjeta' eċċipjenti, għandu wkoll jiġi kjamat fil-kawża sabiex iwieġeb għall-istess talbiet rikorrenti, l-Avukat Dottor Andrew Borg Cardona li, bħala l-Amminstratur Provviżorju taż-żewġ soċjetajiet intimati f'dawn il-proċeduri, huwa personalment responsabbli għal din vertenza peress illi, interpellat ripetutament, kien b'messaġġ tiegħu tal-21 ta' Settembru 2008 apprezza l-urġenza li jagħti struzzjonijiet biex tiġi żgumbrata l-art (kopja ta' dan il-messaġġ qed tiġi hawn annessa, esebita u mmarkata bħala Dok 'MFP3'), u wara, għal

raġunijiet lilu biss magħrufa, kien reġa’ lura minn tali deċiżjoni u xjentement għażel li ma jimplementax it-termini u l-obbligi kuntrattwali u legali naxxenti mill-kuntratt pubbliku mhux kontestat tal-10 ta’ Ġunju 1998 fl-interess tal-istess żewġ soċjetajiet, ċjoe’ sabiex tiġi evitata l-applikazzjoni tal-penali mertu ta’ dawn il-proċeduri;

8. Illi mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, jiġi eċċepit illi l-penali ta’ elfejn tliet mija u tlieta u tletin ewro (€2,333) kuljum, kif stabbilit fil-kuntratt tal-10 ta’ Ġunju 1998 huwa esaġerat u eċċessiv u għalhekk mhux dovut kif mitlub;

9. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tas-soċjeta’ eċċipjenti, għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra s-soċjeta’ rikorrenti *stante* illi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet illi permezz tiegħu ġiet respinta t-talba biex jidħol fil-kawża l-istralċjarju tas-soċjeta’ konvenuta Dr. Andrew Borg Cardona;

Rat l-atti tal-kawża kompriżi dawk tas-seduti illi nstemgħu quddiem l-Assistent Ġudizzjarju;

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet tas-soċjetajiet attriċi u dik konvenuta Mediterrenean Flower Products Limited (aktar ’il quddiem magħrufa bħala MFPL);

Rat il-verbal tas-seduta tas-16 ta’ Jannar 2015 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza wara li d-difensuri tal-partijiet imsemmija trattaw ulterjorment;

Ikkunsidrat;

Illi l-fatti li taw lok għal kawża kienu dawn. Fl-1998 il-partijiet daħlu f’kuntratt pubbliku li permezz tiegħu sar il-ftehim imsemmi fir-rikors. Il-klawsola li qed tagħti lok għall-kawża hija dik fejn il-partijiet ipprospettaw illi jekk ikun hemm il-possibbilta’ li l-

proprjetajiet in kwistjoni jiġu trasferiti għal prezz li jeċċedi ż-żewġ miljuni ewro, il-proprjeta' kellha tiġi vakata fi żmien sena mid-data tal-konvenju; u jekk dan ma jseħħx titħallas penali ta' elf lira Maltin lis-soċjeta' li tkun qed tixtri, ossija dik attriċi. Fl-istess kuntratt, is-soċjeta' MFP kienet qed tbiegħ nofs indiviż ta' art f'Ta' Qali, iżda s-soċjeta' FPSL ġiet rikonoxxuta bħala nkwilina fuq parti tal-art minn fejn kienet topera Garden Centre.

Illi qabel xejn is-soċjetajiet konvenuti eċċepew illi kellu jiġi mħarrek l-amministratur proviżorju u li kellha tinġieb awtorizzazzjoni skond l-artikolu 224 tal-Kap. 386; dan pero' ġie sorvolat għaliex din ġiet ottenuta *tramite* digriet fil-kawża **"Sammut vs Conti"** u li ġiet esebita a fol 178; kwindi għandha tiġi applikata t-teorija tal-*'jus superveniens'* skond diversi sentenzi tal-Qrati tagħna; jidhrilha li f'dan ir-rigward pero' ma hemmx dubju li għandha tiġi applikata d-duttrina tal-***jus superveniens*** u kwindi *l-azzjoni illi qabel tkun difettuża tiġi msaħħa. Il-fondament ta' dan huwa preċiżament l-ekonomija tal-ġudizzju u tal-ispejjeż.* (**"Vella vs Dr Galea"** – Vol XXXIII-i- 254). Ara wkoll fir-rigward is-sentenzi tal-Qorti tal-Appell (sede inferjuri) **"Paul Azzopardi vs Maria Lourdes Sciberras"** – 12 ta' Frar 1996, u tal-Qorti tal-Kummerċ **"David Clarke nomine vs Dr Marco Griscti nomine"**. Għalhekk l-eċċezzjoni kontenuta fir-risposta tal-konvenut f'dan ir-rigward se tiġi miċħuda.

Illi l-Qorti allura trid tara jekk fiċ-ċirkostanzi tal-każ, it-talba attriċi għandhiex tiġi milqugħa. L-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' FPSL huma pjuttosta vagi iżda dawk tas-soċjeta' MFPL huma aktar artikolati u *inter alia* jgħidu illi t-talbiet attriċi kelhom jiġu miċħuda għaliex ma hemmx talba għal likwidazzjoni, illi l-proprjeta' hija okkupata mis-soċjeta' konvenuta l-oħra, li hija osservat il-kundizzjonijiet kollha tal-kuntratt, illi hija għamlet li setgħet biex is-soċjeta' l-oħra tivvaka l-proprjeta' u illi l-penali mitluba hija esaġerata.

Illi rigward l-eċċezzjoni illi ma hemmx talba għal-likwidazzjoni tal-ammont dan bħala fatt huwa evidenti; madankollu ċertament dan ma jirrendix nulla l-azzjoni proposta. Dwar dan din il-Qorti tirreferi għas-sentenzi msemmija fin-nota tal-attriċi, (**"KB Real Estate Limited vs Silvio Felice Ltd"** deċiża fit-13 ta' Marzu 2002 mill-Prim Awla, **"Galea vs Zammit Haber"** deċiża mill-Qorti tal-Appell, 14 ta' Mejju 2010, **"Borg vs Fenech"** deċiża mill-Prim Awla fis-26 ta' Mejju 2009), kif ukoll għas-sentenza ta' din il-

Qorti fl-ismijiet **"Gatt vs Zaffarese"** deċiża fis-26 ta' Marzu 2014 fejn intqal illi *"Oltre dan il-Qorti ssib ukoll li jikkonkorru elementi biżżejjed biex jiġi applikat l-insenjament illi f'każ li mill-fatti tal-kawża tirriżulta kawżali diversa minn dik dedotta fiċ-ċitazzjoni l-Qorti hija fakoltiżżata li fejn jidhrilha tipprovdi fuq il-bażi tal-ekwipollenza jekk jinstab li hemm ekwivalenza loġika u bastanti biex wieħed ma jinkorrix f'nullita' (**Vol XXIX-111-698u Vol XLVIII-11- 777**) – Dan in omaġġ għall-ħsieb ispiratur traċċjat f'ħafna deċiżjonijiet li jevita kemm jista' jkun il-moltiplikazjoni u d-dilazzjoni tal-liti u jiskoraġġixxi l-formaliżmu riġidu li si attaccava con troppa severita' e poco riguardo all' amministrazione della giustizia **(Vol XXVI-i-424).*** (**"Design Elements Limited vs Michael Camilleri pro et noe"** deċiża mill-Appell Inferjuri fl-20 ta' Ottubru 2004). Dan japplika ċertament f'dan il-każ fejn mill-provi (prodotti minn kull parti), il-fatti rilevanti għat-talba attriċi rriżultaw kjarament (**"G. Calleja vs Dr Jose' Herrera nomine"** deċiża fil-5 ta' Ottubru 1992 mill-Prim Awla).

Illi s-socjeta FPSL eċċepiet ukoll li ma ġewx sodisfatti l-kondizzjonijiet tal-konvenju iżda ma nġabux provi dwar dan; fuq kollox hija ma ndikatx x'kienu dawn il-kundizzjonijiet.

Illi huwa minnu li mill-punto di vista etiku u anke legali għaliex suppost li *l-kuntratti għandhom jiġu esegwiti in bona fede u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skond ix-xorta tagħha bl-ekwita', bl-użu jew bil-liġi* kif qalet is-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawża **"Cefalu et vs Gauci nomine"** (LXXX.IV.1359). Madankollu l-Qorti ma tarax li b'xi mod l-korporazzjoni attriċi kellha xi mala fede fil-kwistjoni, u fuq kollox *il-ġurisprudenza nostrali hi kostanti filli rriteniet illi mhix ammissibbli li prova testimonjali kontra jew in aġġunta għall-kontenut ta' att miktub u hi talvolta ammessa biex tikkjarifika l-intenzjoni tal-partijiet meta din hija espressa b'mod ambigwu*. (**"Beacom vs Spiteri Staines"** – Appell Ċivili tal-5 ta' Ottubru 1998). Fil-każ in kwistjoni ma hemm ebda ambigwita' fil-kuntratt u l-konvenut qed jinvoka obbligazzjonijiet li ma jeżistux fl-iskrittura nnifisha. Fis-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **"General Cleaners Limited vs Accountant General et** (deċiża fid-29 ta' Novembru 2001) intqal li *bħala prinċipju ġenerali l-liġi u senjatament l-artikolu 1002 tal-Kodici Ċivili jgħid li 'meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skond l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok*

għal ebda interpretazzjoni. Il-prinċipju kardinali li jirregola l-istitut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tiġi osservata – ***pacta sunt servanda.*** Huwa wkoll prinċipju stabbilit illi *contra scriptum non scriptum testimonium non fertur.* (ara per eżempju s-sentenza **"Callus vs Micallef"** – deċiża mill-Prim Awla fit-12 ta' Diċembru 2001.

Illi l-fatti huma li l-proprjeta' ma ġietx vakata u dan *nonostante* li soċjeta' MFPL kienet istitwiet proċeduri fil-konfront tas-soċjeta' l-oħra konvenuta fl-2008 u din il-kawża ġiet deċiża fl-2012 fejn appuntu ġie ordnat l-iżgumbrament; skond MFPL hija ma talbitx mandat ta' żgumbrament għaliex bħala fatt, l-art tħalliet battala u dan jidher konfermat mid-depożizzjoni tal-Maġistrat Dennis Montebello. Huwa fatt ukoll li ż-żewġ soċjetajiet konvenuti huma żewġ entitajiet differenti u kwalsiasi identita' ta' azzjonisti u anke ta' diretturi huwa għal kollox rilevanti, għalkemm naturalment f'ċerti ċirkostanzi azzjoni ta' persuna li tkun qed taġixxi għal żewġ entitajiet tista' tixħed dawl fuq motivazzjonjiet jew bona fede *o meno.*

Illi indubbjament pero' s-soċjeta' MFPL obbligat ruħha solidalment mas-soċjeta' l-oħra għaliex obbligazzjonijiet kummerċjali (u indubbjament din kienet obbligazzjoni kummerċjali trattandosi ta' soċjetajiet kummerċjali) huma presunti li huma tali (artikolu 115 tal-Kodiċi tal-Kummerċ), kontrarjament għal dawk ċivili (artikolu 1089 tal-Kap. 16). Kwindi hija kienet obbligata skond il-klawsola msemmija li tħallas il-penali jekk l-art ma tkunx ġiet vakata fi żmien preskritt u dan anke jekk il-permessi relattivi ma jkunux inħarġu. Ma tistax allura tesimi ruħha minn dik ir-responsabbilta'. Naturalment hija tista' ddur fuq is-soċjeta' l-oħra fi proċeduri separati.

Illi din il-Qorti jidhrilha li l-unika kwistjoni dibattibli fil-kawża hija jekk għandux ikun applikat l-artikolu 1122 tal-Kodiċi Ċivili illi jikkontempla każijiet fejn il-Qorti tista' *tnaqqas jew ittaffi l-penali.* Ma tgħidx pero' li l-Qorti tista' tneħħi l-istess penali għaliex il-liġi trid taċċerta ruħha fl-istess waqt li kull parti tagħmel sehemha kif miftiehem. Il-Qorti allura tista' tnaqqas il-penali biss f'dawn iċ-ċirkostanzi:

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 mill-penali ma jista' jsir jekk id-debitur meta ntrabat bil-penali, ikun irrinunzja espressament għal kull tnaqqis jew jekk il-penali tkun ġiet miftiehma għad-dewmien biss.*

(2) *Meta skont dan l-artikolu l-penali għandha tiġi mnaqqsa, it-tnaqqis għandu jsir fil-proporzjon tal-parti tal-obbligazzjoni li tkun baqgħet mhux esegwita.*

Illi l-Qorti jidhrilha li s-subinċiż (b) huwa applikabbli fiċ-ċirkostanzi; fuq kollox il-penali huma sostituzzjoni għad-danni u ċjoe' huma forma ta' danni prelikwidati u s-soċjeta' attriċi ċertament ma sofrietx danni ekwivalenti għal aktar minn erba' miljuni kif qed titlob jekk wieħed jara n-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu. Aktar minn hekk pero' s-soċjeta' MFPL ippruvat toħroġ lis-soċjeta' l-oħra mill-proprjeta' in kwistjoni u dan anke għaliex hija kellha kull interess li tagħmel dan biex tieħu sehemha mit-trasferiment propost. Is-soċjeta' MFPL kienet sa ċertu punt impossibilitata milli tesegwixxi l-obbligazzjoni tagħha u għalkemm din l-obbligazzjoni ma tistax toħroġ minnha, il-Qorti jidhrilha li fiċ-ċirkostanzi dan it-tnaqqis għandu jkun konsiderevoli. Għalhekk din il-Qorti se tillikwida l-ammont fis-somma ta' €65,000.

DEĊIŻJONI

Għaldaqstant il-Qorti in vista tal-premess, tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjetajiet konvenuti u tilqa' t-talbiet attriċi iżda limitatament kif ġej, u ċjoe' billi tikkundanna lis-soċjetajiet konvenuti solidalment bejniethom iħallsu lis-soċjeta' attriċi s-somma ta' €65,000 salv kull dritt *'si et quatenus'* applikabbli bejniethom;

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tas-soċjetajiet konvenuti ukoll solidalment bejniethom.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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