MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI

(GHAWDEX)

(GURISDIZZJONI SUPERJURI)

(SEZZJONI GENERALI)

MAGISTRAT

JOANNE VELLA CUSCHIERI

Seduta tal-5 ta' Mejju, 2015

Citazzjoni Numru. 30/2014

Bella Claudia Nicoletta Cassar

Vs

Anthony Cassar; Angerton Enterprises Limited; u Town House Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn l-attrici ppremettiet:-

1. Illi l-esponenti kienet mizzewga lill-konvenut Anthony Cassar izda mbaghad isseparaw b'kuntratt ta' separazzjoni personali ta' nhar il-21 ta' Novembru, 2009 fl-atti tan-Nutar Dottor Josette Spiteri Cauchi, kopja ta' liema qegħdha tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument BC1";

2. Illi permezz ta' l-imsemmi kuntratt ta' separazzjoni personali, il-konvenut Anthony Cassar – fost affarijiet ohra – assenja lill-esponenti s-sehem tieghu ta' nofs indiviz tal-villa minghajr numru bl-isem "Casa Bella", qabel bl-isem "Molly's Farmhouse", Triq Masri, Xagħra, Ghawdex, bl-art annessa maghha maghrufa bħala "Ta' San Pawl" jew "Tas-Sinjura" tal-kejl ta' ċirka seba' mija u hamsa u ghoxrin metri kwadri (725m.k) kif ahjar deskritta fl-istess kuntratt ta' separazzjoni personali hawn fuq imsemmi u fil-kuntratt ta' l-akkwist ta' nhar id-29 ta' Novembru, 1993 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani;

3. Illi f'dan ir-rigward gie miftiehem ulterjorment illi:

   "The husband agrees and binds himself to deliver said property as free and unencumbered from any pledges, hypothecation and guarantees given to the local Banks as security for loans, overdrafts and any other facilities whatsoever given to any company wherein he holds shares that do not belong to the community of acquests as well as of the two above-mentioned companies being assigned to him as aforesaid in Portion A paragraph (a) i and ii.

   Should the said property not be released by the husband as stipulated in the preceeding paragraph within one (1) year from today:

   i.The husband shall automatically incur a penalty of one thousand Euro (€1000) per day, in favour of the wife which penalty is payable for mere delay and as pre-liquidated damages";

4. Illi l-kumpaniji konvenuti Angerton Enterprises Limited u Town House Limited iggarantew *in solidum* mal-konvenut Anthony Cassar l-obbligi tieghu nkluz l-obbligu tal-hlas tal-penali fuq l-imsemmi kuntratt ta' separazzjoni personali;

5. Illi l-konvenut Anthony Cassar naqas milli jonora l-obbligu minnu assunt u msemmi fil-premessa numru tlieta (3) u permezz ta' kuntratt ta' transazzjoni u kostituzzjoni ta' debitu fl-atti tan-Nutar Dottor Abigail Schembri ta' nhar it-3 ta' Dicembru, 2011, kopja ta' liema qeghdha tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument BC2", b'mod partikolari permezz ta' klawsola hmistax (15) ta' l-istess kuntratt, gie miftiehem dan li gej:

"Nothing in this deed shall be construed as constituting a novation of the obligations contracted and assumed between the parties or any one of them by virtue of the deed of personal separation of the twenty first day of November of the year two thousand and nine (21.11.2009) abovementioned. In particular, Anthony Cassar and the limited liability companies Angerton Enterprises Limited, Town House Limited and Cassar Weaving Limited, as joint and several sureties, shall be bound to obtain the release of the property assigned to Bella Cassar in virtue of the deed of personal separation mentioned above, as free and unencumbered from any pledges, hypothecation and guarantees given to local banks as security for loans, overdrafts and any other facilities whatsoever. The parties declare that they are aware that the term of one (1) year agreed upon for this purpose in the deed of personal separation has elapsed. Anthony Cassar and the limited liability companies Angerton Enterprises Limited, Town House Limited and Cassar Weaving Limited, as joint and several sureties, shall be bound to obtain the release of the said property by not later than two (2) years from the date of this deed. In the event that this two (2) year period elapses and the property of Bella Cassar has not been released by Anthony Cassar, Angerton Enterprises Limited, Town House Limited and Cassar Weaving Limited, then the penalty stipulated in the deed of personal separation shall apply with effect from the twenty first day of November of the year two thousand and eleven (21.11.2011) as laid down in the deed of personal separation."

6. Illi minkejja li ghadda z-zmien miftiehem, il-konvenut naqas milli jonora dan l-obbligu assunt minnu u ghadu sal-gurnata tallum ma helisx il-proprjeta' assenjata lill-esponenti mill-ipoteki u pizijet gravanti fuqha;

7. Illi ghalhekk il-konvenuti ghandhom ihallsu lill-esponenti penali fl-ammont ta' elf Euro (€1,000) kuljum ghad-dewmien biss u bhala danni pre-likwidati b'effett min-nhar il-21 ta' Novembru 2011 sa dakinhar li l-obbligu hawn fuq imsemmi jigi onorat;

8. Illi ghalhekk kellha tigi pprezentata din il-kawza;

9. Illi dawn il-fatti l-esponenti tafhom personalment;

Talbet li din il-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti naqsu milli jwettqu l-obbligu kuntrattwali taghhom fil-konfront ta' l-esponenti skont il-kuntratt ta' separazzjoni personali ta' nhar il-21 ta' Novembru, 2009 fl-atti tan-Nutar Dottor Josette Spiteri Cauchi kif modifikat skont il-kuntratt ta' transazzjoni u kostituzzjoni ta' debitu ta' nhar it-3 ta' Dicembru 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Abigail Schembri u dana billi l-konvenuti naqsu milli jehilsu l-proprjeta' assenjata lill-esponenti mill-ipoteki u pizijiet gravanti fuqha skont ma jinghad f'aktar dettal fil-korp ta' dan ir-rikors mahluf;

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi stante dan in-nuqqas tal-konvenuti hija dovuta penali ta' elf Euro (€1000) kuljum ghad-dewmien biss u bhala danni pre-likwidati b'effett minn nhar il-21 ta' Novembru, 2011 mill-konvenuti lill-esponenti;

3. Tillikwida l-penali dovuta mill-konvenuti lill-esponenti;

4. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-esponenti s-somma hekk likwidata ai termini tat-talba precedenti;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti illi huma minn issa stess ingunti in subizzjoni u b'rizerva illi l-esponenti tipprocedi kontra l-konvenuti ghal kull penali ohra li tista' tkun dovuta.

Rat illi ghalkemm il-konvenuti gew debitament notifikati skont il-ligi ma pprezentaw l-ebda risposta fl-atti skont il-ligi.

Rat il-kuntratt ta' separazzjoni personali bejn il-konjugi Cassar datat 29 ta' Novembru, 2009 fl-atti tan-Nutar Dr. Josette Spiteri Cauchi;

Rat il-kuntratt ta' transazzjoni ffirmat bejn il-partijiet u s-Socjeta' Cassar Weaving Limited datat 3 ta' Dicembru, 2011 fl-atti tan-Nutar Dr. Abigail Schembri;

Rat l-affidavit tal-attrici a fol. 57 et seq tal-process;

Rat is-sentenza fl-istess ismijiet datata 11 ta' Marzu, 2014 bin-numru 95/2012 (esebita a fol. 65 et seq) li ddikjarat kif isegwi:

'Ghal dawn il-motivi din il-Qorti, fil-kontumacja tal-konvenuti, taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti naqsu milli jwettqu l-obbligi kuntrattwali taghhom fil-konfront ta' l-attrici skont il-kuntratt ta' separazzjoni ta' nhar il-21 ta' Novembru, 2009 fl-atti tan-Nutar Josette Spiteri Cauchi u skont il-kuntratt ta' transazzjoni u kostituzzjoni ta' debitu fl-atti tan-Nutar Dottor Abigail Schembri;

2. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti huma responsabbli li jhallsu lill-attrici l-ispejjez ta' l-edukazzjoni u manteniment, tillikwida l-ammont rapprezentanti l-ispejjez ta' l-edukazzjoni u manteniment illi huma dovuti lill-attrici fl-ammont ta' tmint elef hames mija u hamsin

euro (€8550) u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu s-somma hekk likwidata lill-attrici bl-imghax legali millum;

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi stante n-nuqqas tal-konvenuti milli jwettqu l-obbligi kuntrattwali taghhom fil-konfront ta' l-esponenti skont il-kuntratt ta' separazzjoni ta' nhar il-21 ta' Novembru, 2009 fl-atti tan-Nutar Josette Spiteri Cauchi u skont il-kuntratt ta' transazzjoni u kostituzzjoni ta' debitu fl-atti tan-Nutar Dottor Abigail Schembri hija dovuta penali ta' hamsa u ghoxrin elf Euro (€ 25,000);

4. Tillikwida l-ammont ta' hamsa u ghoxrin elf Euro (€ 25,000) bhala penali dovuta mill-konvenuti lill-attrici;

6. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attrici s-somma hekk likwidata;

Bl-ispejjez ikunu inkwantu ghal ghaxra fil-mija (10%) a karigu tal-attrici u l-kumplament a karigu tal-konvenuti.'

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza;

Rat li fil-verbal tat-13 ta' Marzu, 2015 fejn kien prezenti wkoll Anthony Cassar in rapprezentanza tieghu u tal-Kumpaniji konvenuti, illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum b'dana li l-konvenuti nghataw terminu ta' xahar biex jipprezentaw nota ta' sottomissjonijiet.

Rat li fl-istess verbal l-attrici ddikjarat il-provi taghha maghluqa ghajr li talbet lill-Qorti sabiex tiehu konjizzjoni tal-atti tas-subbasta fl-ismijiet 'Lombard Bank plc vs Bella Claudia Nicoletta Cassar' bin-numru 25/14 fejn intalbet il-bejgh bis-subbasta tal-fond appartenenti lill-attrici li appuntu jgib l-indirizz Casa Bella, Triq Masri, Xaghra, Ghawdex u dan sabiex jaghmel tajjeb ghal dejn dovut lil-Lombard Bank plc li sa dak iz-zmien kien jammonta ghas-somma ta' miljun, mitejn u tnejn u erbghin elf, tnejn u hamsin Euro u sitta u sittin centezmu (€1,242,052.66).

Rat li ma giet prezentata l-ebda nota ta' sottomissjonijiet da parti tal-konvenuti fit-terminu mpost fuqhom;

Kunsiderazzjonijiet

Permezz ta' din il-kawza l-attrici qeghdha titlob dikjarazzjoni fil-konfront tal-konvenuti li naqsu mill-obbligu taghhom skont il-kuntratt ta' separazzjoni personali ta' nhar il-21 ta' Novembru, 2009 fl-atti tan-Nutar Dottor Josette Spiteri Cauchi kif modifikat skont il-kuntratt ta' transazzjoni u kostituzzjoni ta' debitu ta' nhar it-3 ta' Dicembru 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Abigail Schembri u dana billi l-konvenuti naqsu milli jehilsu l-proprjeta' assenjata lill-esponenti bl-indirizz 'Casa Bella', Triq Masri, Xaghra, Ghawdex mill-ipoteki u pizijiet kollha gravanti fuqha, kif ukoll il-hlas

ta' penali ta' elf Euro (€1000) kuljum ghad-dewmien biss u dana bhala danni prelikwidati b'effett min-nhar il-21 ta' Novembru, 2011 ai termini tal-istess kuntratti msemmija;

Il-fatti li taw lok ghall-proceduri odjerni fil-qosor huma:

(i) L-attrici u Anthony Cassar kienu mizzewgin u ghandhom tlett itfal li llum huma lkoll maggorenni, kienu waslu ghal separazzjoni bonarja u ghal dan il-ghan iffirmaw kuntratt ta' separazzjoni fil-21 ta' Novembru 2009 li fih kien hemm stipulati diversi klawzoli fosthom li Anthony Cassar obbliga ruhu a favur l-attrici li huwa jirrilaxxa l-proprjeta' li kienet giet assenjata lilha minn kull ipoteka jew privilegg jew piz iehor:

"The husband agrees and binds himself to deliver said property as free and unencumbered from any pledges, hypothecation and guarantees given to the local Banks as security for loans, overdrafts and any other facilities whatsoever given to any company wherein he holds shares that do not belong to the community of acquests as well as of the two above-mentioned companies being assigned to him as aforesaid in Portion A paragraph (a) i and ii.

Should the said property not be released by the husband as stipulated in the preceeding paragraph within one (1) year from today:

i.The husband shall automatically incur a penalty of one thousand Euro (€1000) per day, in favour of the wife which penalty is payable for mere delay and as pre-liquidated damages"; (fol. 12 tal-process)

(ii) F'dan il-kuntratt ta' separazzjoni, is-socjetajiet konvenuti Angerton Enterprises Limited u Town House Limited ikkostitwew ruhhom garanti solidali flimkien ma' Anthony Cassar a favur ta' Bella Claudia Nicoletta Cassar u kkostitwew ipoteki specjali favur taghha.

(iii) Illi nqalghu diversi kwistjonijiet bejn il-partijiet li taw lok li jigu ntavolati ittri ufficcjali biex jirrendu ezekuttiv l-istess kuntratt, kawzi kif ukoll mandati ezekuttivi. Eventwalment, fit-3 ta' Dicembru 2011 in atti Nutar Dottor Abigail Schembri giet ippubblikata tranzazzjoni bejn il-partijiet u kostituzzjoni ta' debitu. Fl-istess transazzjoni b'referenza ghall-klawzola tal-penali li fuqha qed tigi msejsa l-kawza attrici odjerna inghad kif isegwi:

"Nothing in this deed shall be construed as constituting a novation of the obligations contracted and assumed between the parties or any one of them by virtue of the deed of personal separation of the twenty first day of November of the year two thousand and nine (21.11.2009) abovementioned. In particular, Anthony Cassar and the limited liability companies Angerton Enterprises Limited, Town House Limited and Cassar Weaving Limited, as joint and several sureties, shall be bound to obtain the release of the property assigned to Bella Cassar in virtue of the deed of personal separation mentioned above, as free and unencumbered from any pledges, hypothecation and guarantees given to local banks as security for loans, overdrafts and any other facilities whatsoever. The parties declare that they are aware that the term of one (1) year agreed upon for this purpose in the deed of

personal separation has elapsed. Anthony Cassar and the limited liability companies Angerton Enterprises Limited, Town House Limited and Cassar Weaving Limited, as joint and several sureties, shall be bound to obtain the release of the said property by not later than two (2) years from the date of this deed. In the event that this two (2) year period elapses and the property of Bella Cassar has not been released by Anthony Cassar, Angerton Enterprises Limited, Town House Limited and Cassar Weaving Limited, then the penalty stipulated in the deed of personal separation shall apply with effect from the twenty first day of November of the year two thousand and eleven (21.11.2011) as laid down in the deed of personal separation." (fol. 28 tal-process).

(iii) Illi rigward nuqqasijiet ohra derivanti mill-kuntratt ta' separazzjoni dwar hlas ta' mantenimenti u spejjez ta' edukazzjoni saret il-kawza fl-istess ismijiet bhal dawk odjerni fejn din il-Qorti diversament preseduta permezz ta' decizjoni datata 11 ta' Marzu, 2014 laqghet it-talbiet attrici kif gia espost aktar 'il fuq f'din id-decizjoni, ordnat lill-konvenuti jhallsu is-somma ta' tmint elef, hames mija u hamsin Euro (€8550) rapprezentanti l-ispejjez tal-edukazzjoni u manteniment dovuti kif ukoll imponiet penali ridotta *arbitrio boni viri* ta' hamsa u ghoxrin Elf Euro (€25,000) bir-raguni moghtija tkun kif isegwi:

'*Fi kwalunkwe kaz, din il-Qorti tqis li ghandha tirriduci l-penali ghaliex hija ferm eccessiva kif fuq spjegat u ghaliex mill-provi rrizulta wkoll li l-konvenut Anthony Cassar kien hemm zmien fejn onora dawn l-obbligi tieghu u ghalhekk din il-qorti tqis li ghandha tillikwida ammont arbitrio boni viri fl-ammont ta' hamsa u ghoxrin Elf Euro (€25,000).' (*fol. 79 tal-process).

B'referenza ghall-klawsola tal-penali in kontestazzjoni fil-kawza odjerna dwar nuqqas li tigi liberata mill-ipoteki u kwalunkwe piz il-proprjeta' in kwistjoni f'dik id-decizjoni nghad kif isegwi:

'*Il-konvenuti jsemmu wkoll li l-penali mitluba mill-attrici hija dovuta ghal nuqqas li d-dar 'Casa Bella', Triq Masri, Xaghra, Ghawdex tigi mnaddfa mid-djun u ipoteki u ghalhekk ebda penali ma hija dovuta billi huma nghataw sa nhar it-3 ta' Dicembru 2013 biex jilliberaw d-dar assenjata lilha mid-djun. F'din il-kawza pero' l-attrici ma allegatx nuqqas da parti tal-konvenuti li jnaddfu lid-dar assenjata lilha mid-djun u l-ipoteki izda nuqqasijiet ohra u kwindi tali sottomissjoni hija rrelevanti.'* (fol. 75 tal-process)

(iv) Konsegwentement ghal dak suespost, giet intavolata din il-kawza bl-allegazzjoni da parti tal-attrici tkun li l-konvenuti ma ottemperawx ruhhom mal-obbligu li jnaddfu l-fond in kwistjoni minn kull piz u ipoteka fit-terminu mpost fuqhom ai termini tal-kuntratti msemmija u dan nonostante li t-terminu sabiex jaghmlu dan kien sahansitra gie estiz b'terminu ta' sentejn ohra. Din il-kawza giet intavolata nhar l-20 ta' Mejju 2014 cioe' xhur wara l-iskadenza tat-tieni terminu mpost fuq il-konvenuti sabiex jottemperaw ruhhom finalment ma' tali obbligu;

Provi

A fol. 57 et seq tal-process jinsab esebit l-affidavit tal-attrici fejn fih spjegat dak li ghaddew minnu l-attrici u l-konvenut Cassar sakemm damu mizzewgin, kif waslu ghas-separazzjoni, ic-cirkustanzi li fihom gie ffirmat il-kuntratt ta' separazzjoni bejniethom u wkoll x'wassal ghall-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu datat 3 ta' Dicembru, 2011, liema zewg kuntratti kif inghad jinsabu esebiti fl-atti ta' din il-kawza fol. 12 et seq u fol. 19 et seq. Il-fond in kwistjoni fil-kuntratt ta' separazzjoni kien inghata l-valur ta' sitt mija u tmienja u disghin elf u seba' mitt Euro (€698,700). L-istess attrici tikkonferma li sad-data tal-prezentata tal-affidavit taghha l-fond bl-indirizz Casa Bella li jikkostitwixxi fil-fatt fir-residenza taghha kien sahansitra ntalab il-bejgh bl-irkant tieghu permezz ta' zewg proceduri ta' subbasta l-ahhar wiehed ikun dak bin-numru 25/2014. Dan tal-ahhar jinsab sospiz stante li fil-mori tas-subbasta u qabel id-debiti notifiki tal-istess il-proprjeta' in kwistjoni giet trasferita mill-attrici lil uliedha permezz ta' kuntratt datat 18 ta' Lulju, 2014 (esebit fl-atti tas-subbasta numru 25/2014) ghall-prezz ta' mija u hamsin Elf Euro (€150,000);

Mill-atti tas-subbasta 25/2014 jirrizulta in oltre li l-fond bl-indirizz 'Casa Bella', Triq Masri, Xaghra, Ghawdex gie ipotekat permezz ta' ipoteka specjali u generali ai termini ta' kuntratt datat 19 ta' Dicembru, 2000 fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani a favur tal-Lombard Bank liema kuntratt kien iffirmat bejn l-istess Bank u s-Socjeta' Cassar Weaving Ltd., filwaqt li l-attrici u l-konvenuti kienu wkoll parti bhala garanti solidali ghad-dejn tas-Socjeta'. Mill-istess atti jirrizulta li sal-mument li giet prezentata t-talba ghas-subbasta f'Lulju 2014 l-istess fond kien ghadu ipotekat favur l-istess Lombard Bank u ghalhekk huwa evidenti dak sottomess mill-attrici li l-konvenuti naqsu milli jottemperaw ruhhom mal-obbligu assunt minnhom skont il-kuntratti tal-21 ta' Novembru, 2009 u l-kostituzzjoni ta' debitu ta' nhar it-3 ta' Dicembru 2011;

Mix-xhieda ta' Dr. Marlin Vella fis-seduta tat-13 ta' Marzu, 2015 jirrizulta li effettivament dawn l-ipoteki (kopja taghhom esebita a fol. 99 sa 102 tal-process) ma kienux ghadhom gew ikkancellati sa dak in-nhar stess tax-xhieda u cioe' fil-gurnata stess li l-kawza ntbaghtet ghad-decizjoni;

Illi ghalhekk minn dak kollu suespost, jirrizulta li l-ewwel talba attrici hija sufficjentement pruvata u ghandha tigi milqugha;

Il-Penali

Jmiss ghalhekk li jigu kkunsidrati t-talbiet rimanenti tal-attrici dwar il-penali dovuta lill-attrici mill-konvenuti. Ghalkemm il-konvenuti ma ghamlu l-ebda

sottomissjonijiet f'dawn l-atti, l-attrici stess ghazlet li tesebixxi kopja tad-decizjoni precedenti bejn l-istess partijiet li kif inghad kienet ukoll tirrigwarda hlas ta' penali minhabba nadempjenza mal-kuntratti msemmija (fol. 65 et seq tal-process). F'dak il-kaz mill-atti tad-decizjoni jirrizulta li din il-Qorti diversament preseduta dahlet fid-dettal fil-gurisprudenza dwar l-applikazzjoni tal-artikoli tal-ligi in kwistjoni u dwar il-poter tal-Qorti li *arbtrio boni viri* f'certu cirkustanzi tirriduci l-penali stipulati *ex contractu* bejn il-partijiet.

Illi l-artikoli in kwistjoni huma li jsegwu:

- l-artikolu 1120 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jaqra kif isegwi:

'(1) Il-penali hija kumpens tal-hsara li jbati l-kreditur minhabba n-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni principali.
(2) Il-kreditur jista' jagixxi ghall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni principali minflok ma jitlob il-penali li fiha jkun waqa' d-debitur.
(3) Hu ma jistax jitlob il-haga principali u l-penali flimkien, hlief meta l-penali tkun giet miftiehma ghad-dewmien biss.

- l-artikolu 1122 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jaqra kif isegwi:

'(1) Il-qorti ma tistax tnaqqas jew ittaffi l-pieni 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.

(2) Meta skont dan l-artikolu l-penali ghandha tigi mnaqqsa, it-tnaqqis ghandu jsir fil-proporzjon tal-parti tal-obbligazzjoni li tkun baqghet mhux esegwita.'

Illi apparti l-gurisprudenza ampja li saret referenza ghaliha fil-kawza fl-istess ismijiet odjerni bin-numru 95/2012 deciza fil-11 ta' Marzu 2014 din il-Qorti taghmel referenza wkoll ghall-kawza aktar recenti fl-ismijiet **Dr. Malcolm Pace vs Karl Azzopardi pro et noe** deciza mill-Onorevoli Prim'Awla tal-Qorti Civili datata 14 ta' Ottubru, 2014 fejn fuq il-kwistjoni ta' penali ghad-dewmien dik il-Qorti ddecidiet kif isegwi:

'*Dato ma non concesso* li din l-ittra ufficjali saret, din il-Qorti tqis illi l-applikazzjoni tal-klawsola ta' penali fl-ammont imsemmi fil-klawsola sad-data tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni senjatament f'dan il-kaz il-hlas tal-management fee tmur kontra l-principju '*in*

omnibus quidem, tamen maxima in jure, aequitas spectandi sit' applikat b'success fil-kawza precitata Pace vs Micallef (App Civ 15/12/2004) u ricentement fl-Appell Civili Bergedahl nomine vs Francis Formosa (30/09/2011).

Din il-klawsola ta' penali tinsorgi mid-dispost tal-artikolu 1120 tal-Kap. 16 li jghid hekk:

(1) Il-penali hija l-kumpens tal-ħsara li jbati l-kreditur minħabba n-nuqqas tal- esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali.

(2) Il-kreditur jista' jaġixxi għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali minflok ma jitlob il-penali li fiha jkun waqa' d-debitur.

(3) Hu ma jistax jitlob il-ħaġa prinċipali u l-penali flimkien, ħlief meta l-penali tkun ġiet miftiehma għad-dewmien biss.

Pero' tali dispost ghandu jinqara flimkien mal-artikolu 993 tal-Kap. 16 fejn il-kuntratti ghandhom jigu ezegwiti in bona fede u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom izda ukoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skont ix-xorta taghha, bl-ekwita, bl-uzu jew bil-ligi. Kif qalet il-Qorti tal-Appell Pace vs Micallef (15/12/2004):

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 sproporzjonat u li ma jkunx accettabbli skont in-normi stabbiliti tas-socjeta' u tal-logika guridika.

Ovvjament kull kaz hu differenti u c-cirkostanzi jridu jittiehdu in kunsiderazzjoni skont in-natura tal-kaz. Il-Qorti tqis illi hemm sproporzjon kbir bejn l-ammont ta' penali u l-management fee pattwita. In oltre l-Qorti hi ferm riluttanti li taccetta ottemperanza ma' tali mpozizzjoni ta' penali meta l-attur dam disa' snin biex ressaq talba ghal non osservanza tal-hlasijiet dovuti meta bhala kreditur hu fid-dover li jimminimizza d-danni. Fil-fehma tal-Qorti jekk *dato ma non concesso* l-penali kienet applikabbli, il-penali mposta hi wisq eccessiva u l- pretensjoni taghha mill-attur tirraprezenta l-arrikiment indebitu.

Ghalhekk anki din it-talba m'ghandhiex tigi milqugha.'

Fil-kaz odjern l-attrici qed tippretendi penali kif jinghad fl-istess affidavit taghha kif isegwi:

'55. *The total amount of penalties due from the 21st November, 2011 until 31st December, 2014 is that of one million one hundred and thirty seven thousand Euro (€1,137,000). I am mentioning the date of the 31st December, 2014 because I am encountering several difficulties in effecting service of notice on defendants.'*

Id-data tal-21 ta' Novembru 2011 tirrizulta bhala dik applikabbli mill-klawzola numru 15 tal-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu datat 3 ta' Dicembru 2011 (ara fol. 31 tal-process). Il-

penali hija dik ta' Elf Euro (€1000) kuljum ghas-semplici dewmien u jirrizulta lil din il-Qorti li sad-data ta' din id-decizjoni n-nuqqas da parti tal-konvenuti li jottemperaw ruhhom mal-obbligu li jilliberaw il-proprjeta' in kwistjoni ghadu ghaddej ghalhekk ghandha tittiehed id-data ta' din l-istess decizjoni ai fini ta' kalkolu tal-penali dovuta. Jirrizulta li mill-21 ta' Novembru, 2011 sal-lum 5 ta' Mejju, 2015 ghaddew elf, mitejn u tnejn u disghin (1292) jum u l-penali kkalkolata fuq dan l-ammont ta' granet tekwivali ghal miljun, mitejn u tnejn u disghin Elf Euro (€1,292,000).

Illi ghalkemm din il-Qorti tikkonkorri ma' dak li kien intqal minn din il-Qorti diversament preseduta fid-decizjoni precedenti bejn il-partijiet li f'dak il-kaz partikolari l-penali mitluba kienet wahda esagerata, din il-Qorti tqis izda li fic-cirkustanzi partikolari tal-kaz odjern, il-penali mitluba mihijiex wahda esagerata u dan stante li jirrizulta li biss biss id-dejn mal-Lombard Bank sa' Lulju, 2014 kien jammonta ghas-somma ta' miljun, mitejn u tnejn u erbghin Elf u tnejn u hamsin euro u sitta u sittin centezmu (€1,242,052.66) (kwazi l-ekwivalenti tal-penali mitluba) dan apparti kredituri ohra li ghad iridu jithallsu u li ghalihom ukoll qed taghmel tajjeb id-dar tal-attrici kif jirrizulta mill-istess att ta' separazzjoni u dokumnti ohra li saret referenza ghalihom fl-atti, l-istess dar li suppost il-konvenuti kellhom jilliberaw minn kull piz lura f'Novembru, 2011. Apparti minn hekk il-konvenuti sahansitra nghataw estensjoni ta' sentejn ghat-terminu sabiex jilliberaw il-proprjeta' izda nonostante li b'kollox kellhom tliet snin baqghu nadempjenti.

In vista ta' dak suespost ghalhekk il-Qorti tqis li ma jezistux ic-cirkustanzi li triq il-ligi u l-gurisprudenza li jiggustifikaw it-tnaqqis tal-penali dovuta u tqis li huwa gust li tordna l-hlas ta-penali skont il-kuntratti u cioe' dik ta' miljun, mitejn u tnejn u disghin Elf Euro (€1,292,000) mill-konvenuti lill-attrici u dan minghajr pregudizzju ghall-kwalunkwe penali ohra li tista' tirrizulta dovuta lill-attrici mis-6 ta' Mejju, 2015 'il quddiem.

<u>Decizjoni</u>

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti, fil-kontumacja tal-konvenuti, taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti naqsu milli jwettqu l-obbligu kuntrattwali taghhom fil-konfront ta' l-attrici skont il-kuntratt ta' separazzjoni personali ta' nhar il-21 ta' Novembru, 2009 fl-atti tan-Nutar Dottor Josette Spiteri Cauchi kif modifikat skont il-kuntratt ta' transazzjoni u kostituzzjoni ta' debitu ta' nhar it-3 ta' Dicembru 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Abigail Schembri u

dana billi l-konvenuti naqsu milli jehilsu l-proprjeta′ assenjata lill-attrici mill-ipoteki, privileggi u pizijiet gravanti fuqha;

2. Tilqa′ t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi stante dan in-nuqqas tal-konvenuti hija dovuta penali ta′ elf Euro (€1000) kuljum ghad-dewmien biss u bhala danni pre-likwidati dovuti mill-konvenuti lill-attrici;

3. Tilqa′ t-tielet talba u tillikwida l-penali dovuta mill-konvenuti lill-attrici ghall-perjodu bejn il-21 ta′ Novembru, 2011 sal-5 ta′ Mejju, 2015 ghas-somma ta′ miljun, mitejn u tnejn u disghin Elf Euro (€1,292,000) u dan minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe penali li tista′ tirrizulta dovuta mill-konvenuti lill-attrici mis-6 ta′ Mejju, 2015 ′il quddiem sakemm jottemperaw ruhhom mal-obbiligi taghhom skont il-kuntratti;

4. Tilqa′ r-raba′ talba u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attrici s-somma ta′ miljun, mitejn u tnejn u disghin Elf Euro (€1,292,000);

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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