QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 28 ta' April 2017

Numru 9

Rikors Numru: 347/07 AF

Central Mediterranean Development Corporation Limited (C453)

v.

Paul Magri

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell maghmul mis-socjeta` attrici minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili datata 9 ta' Jannar 2013 [is-sentenza appellata], li permezz taghha dik il-Qorti ddecidiet billi laqghet l-eccezzjonijiet tal-konvenut u cahdet it-talbiet attrici ghal-likwidazzjoni u konsegwenti kundanna ghall-hlas tal-penali dovuta mill-konvenut lis-socjeta` attrici konsegwenti ghall-kontravenzjoni tal-klawsola seba' (7)

fil-kuntratt ta' bejn il-partijiet ghal koncessjoni sub-enfitewtika ta' *boathouse* f'Santa Marija Estate. L-ewwel Qorti rriteniet illi is-socjeta` attrici ma rnexxilhiex tipprova sal-grad rikjest mil-ligi kemm-il gurnata sar tali uzu projbit tal-*boathouse*.

Fatti

2. Jirrizulta mill-atti illi fit-28 ta' Novembru 1980, is-socjeta` attrici kkoncediet lill-konvenut b'titolu ta' sub-enfitewsi *boathouse* f'Santa Maria Estate. Fi klawsola numru (7) tal-imsemmi kuntratt, il-konvenut obbliga ruhu li *"The said boat house shall not be used for residential or commercial purposes but shall be used exclusively as a boat house or store"*. L-istess klawsola tipprovdi wkoll illi f'kaz ta' ksur ta' din il-kundizzjoni il-konvenut ikollu jhallas penali ta' sitt Liri Maltin (Lm6) kuljum.

3. Jirrizulta wkoll illi permezz ta' sentenza [l-ewwel sentenza] moghtija fid-9 ta' Marzu 2001 [Citazz Nru: 4/81], il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ddecidiet illi l-konvenut kien effettivament kiser obbligazzjoni assunta minnu fil-klawsola fuq imsemmija, u konsegwentement bis-sahha tal-odjerni proceduri s-socjeta` attrici qed titlob il-likwidazzjoni tal-penali dovuta u l-konsegwenzjali kundanna tal-konvenut ghall-hlas tal-penali.

Is-Sentenza Appellata

4. L-ewwel Qorti waslet għad-deċiżjoni tagħha tad-9 ta' Jannar 2013, a bazi tas-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Permezz ta' din il-kawza is-socjeta` rikorrenti qed titlob il-likwidazzjoni tal-penali, lilha dovuta mill-intimat a tenur tal-klawsola 7 tal-kuntratt tal-koncessjoni sub-enfitewtika. Hija qed titlob ukoll kundanna ghall-hlas tal-istess penali.
>
> "Jirrizulta illi fit-28 ta' Novembru 1980, is-socjeta` rikorrenti kkoncediet b'titolu ta' sub-enfitewsi "boat house" f'Santa Maria Estate lill-intimat. Permezz tal-istess Kuntratt, l- intimat obbliga ruhu li "The said boat house shall not be used for residential or commercial purposes but shall be used exclusively as a boat house or store" (klawsola 7). L-istess klawsola pprovdiet ukoll illi f'kaz ta' ksur ta' din il- kundizzjoni l-intimat ikollu jhallas penali ta' Lm6 kuljum. "If the grantee is in default he shall be liable to pay a penalty of six Maltese Liri (Lm6) for very day of default".
>
> Jirrizulta wkoll illi permezz ta' sentenza moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-9 ta' Marzu 2001, il- Qorti ddecidiet illi Paul Magri kien kiser il-fuq imsemmija obbligazzjoni (Dok M2 a fol 9).
>
> "L-ewwel eccezzjoni li jehtigielha tikkonsidra din il-Qorti hija dik tal-preskrizzjoni a tenur tal-art. 2156(f) kif sollevata fin-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri tal-intimat datata 11 ta' Gunju 2008. L-Art 2156(f) jipprovdi ghall-preskrizzjoni ta' hames snin.
>
> "In linea ta' principju, huwa ritenut illi "il-preskrizzjoni hi sostantivament kollokata mal-meritu tat-talba, rikonoxxuta fl-interess pubbliku bl-iskop li jigi eliminat il-kuntrast bejn sitwazzjoni ta' fatt u sitwazzjoni ta' dritt, rikjesta wkoll mill-esigenza li tigi assikurata certezza fir-rapporti guridici. Hi allura mod ta' estinzjoni tad-drittijiet rikondotta ghall-ideja tar-rinunzja tacita tat-titolari tad-dritt. Li jfisser illi l-Qorti hi fid-dmir li taccerta ruhha jekk il-meritu jinsabx affettwat mill-fatt <u>illi l-pretendent tat-talba kienx jaf bl-istat ta' fatt li kien jintitolah jezercita dritt u hu halla dak l-istat ta' fatt jipprogredixxi minghajr ma agixxa ghad-dritt tieghu, fiz-zmien utli</u>."
>
> "Huwa stabbilit ukoll illi meta tigi eccepita l-preskrizzjoni l- Qorti

trid necessarjament tiddeciedi biss fuq l-eccezzjoni lilha ndikata. Il-Qorti ma tistax tissuplixxi hija ghall-parti eccipjenti. Ma tistax tiehu inizjattiva fir-rigward. Cali vs Galea, (Qorti tal-Appell tal-11 ta' Mejju 1956).

"Dan premess, jirrizulta fil-kaz in ezami illi l-penali li qed tintalab giet stabbilita fil-kuntratt li bih inghatat lill-intimat odjern il-koncessjoni enfitewtika, cioe` att pubbliku. Issa l- Art. 2156(F) invokat mill-eccipjent jeskludi mill- applikazzjoni tal-perjodu preskrittiv ta' hames snin kull kreditu li jirrizulta minn att pubbliku. Fil-kaz in ezami din il- Qorti tqis illi ghalkemm kienet is-sentenza tad-9 ta' Marzu 2001 li rradikat effettivament il-ksur tal-kundizzjoni de quo, l-istess penali taf il-fonti taghha fil-kuntratt originali. Hekk irriteniet il-Qorti tal-Appell f'kawza identika Mizzi vs Aquilina fis-27 ta' Novembru 2009. Din il-Qorti ma ssib ebda raguni sabiex tiddipartixxi minn dan l-insenjament. Ghaldaqstant l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni skond l-Art 2156(F) qed tigi michuda.

"Ghal dak li jirrigwarda l-mertu, s-socjeta` rikorrenti ressqet bhala prova kopja tas-sentenza tad-9 ta' Marzu 2001 fejn il-Qorti ddecidiet ill l-klawsola 7 tal-kuntratt tal-koncessjoni sub-enfitewtika fil-fatt inkisret. Ghalhekk, galadarba l-ksur tal-kundizzjoni jinsab gudizzjarjament stabbilit, huwa biss il-kalkolu tal-penali li jehtieg li jsir minn din il-Qorti u dan in relazzjoni mal-klawsola de quo li timponi l-hlas ta' penali ta' Lm6 "for every day of default".

"Issa kif irriteniet il-Qorti tal-Appell fil-fuq citata sentenza tas-27 ta' Novembru, il-prova trid tkun wahda cirkostanzjali. Mandanakollu, jibqa' l-fatt li l-projbizzjoni hija marbuta mal-<u>uzu</u> tal-fond u l-penali wkoll hi marbuta mal-uzu tieghu bhala residenza. Fil-kaz in ezami s- sentenza tad-9 ta' Marzu 2001 stabbiliet li l-post gie mibdul f'residenza. Minkejja din il-prezunzjoni tal-uzu, ghall-fini ta' kalkolu ta' penali, ir-rikorrent xorta wahda kien jehtieglu jipprova ghal kemm granet giet uzata l- boathouse bil-mod projbit.

"Albert Mizzi, fl-affidavit minnu mressaq (fol. 28 tal- process) ma ghamel ebda referenza ghall-boathouse partikolari proprjeta` tal-intimati. Lanqas ma kkonferma ebda fatt in relazzjoni tal-istess boathouse meta xehed viva voce.

"Imbaghad is-socjeta` rikorrenti ressqet ukoll kopja ta' rapport redatt minn investigatur privat li ma jirreferi bl- ebda mod ghall-boathouse partikolari ta' din il-kawza.

"Min-naha tieghu l-intimat fl-affidavit tieghu (fol 113) jikkonferma "Nghid li qatt m'uzajt din il-*boat house* bhala residenza. La kelli sodda, u lanqas fejn ninhasel. Kelli WC biss. Kelli wkoll dawl u ilma. Dawn kont ghamilthom ghax anke fil-kuntratt kont obbligajt ruhi li ndahhal u nzomm is-servizzi. Imma l-*boat house* ma kienitx

> tajba jew attrezzata bhala residenza. Meta kien gie l-Perit tal-Qorti, li r-rapport tieghu jinsab ezebit f'din il-kawza, hu ma sab l-ebda sodda jew post fejn wiehed jistrieh. Kull ma sab kien id-dghajsa. Jiena l-iljieli tieghi, meta ma kontx inkun sejjer ghas-sajd, kont inqattaghhom fid-dar tieghi, li tinsab f'32, Triq l-Ahwa Cannataci, Birkirkara." Philip Aqulina wkoll sid ta' boathouse jikkonferma ukoll (fol 115) "Lil Paul Magri ili nafu zmien twil, mindu kellna c-cens fuq il-*boat houses.* Fil-fatt jien u hu ghandna l-*boat houses* qrib hafna ta' xulxin. Nixtieq nghid li sa fejn naf jien, Paul Magri qatt ma uza il-*boat house* bin-numru 125 ghal skopijiet ta' residenza. Fil-fatt naf li Paul Magri dejjem irrisjeda f'Birkirkara, Malta, u dan ghal zmien twil. Nista' nghid ukoll li Paul Magri lanqas ghal villegjatura ma kien juza il-*boat house* tieghu." Fl-istess sens xehed ukoll Francis Formosa.
>
> "Ix-xhieda ta' dawn il-persuni ma gietx fil-fehma tal-Qorti kontradetta. Lanqas ma tressqu biex jixhdu in kontro ezami.
>
> "Ghaldaqstant, fil-fehma ta' din il-Qorti, galadarba l-penali li qed tintalab hija essenzjalment kif intqal aktar 'il fuq relatata ma' <u>uzu</u> tal-boathouse, is-socjeta` rikorrenti ma rnexxilhiex tipprova sal-grad rikjest mil-ligi kemm il-gurnata sar l-uzu projbit tal-boathouse.

<u>L-Appell</u>

5. L-aggravji tas-socjeta` attrici jistghu jigu sintetizzati hekk: [1] illi l-ksur tal-klawsola numru sebgha (7) tal-kuntratt gie diga` defenittivament stabbilit bl-"ewwel sentenza"; [2] illi ghalkemm l-ewwel Qorti cahdet l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni tal-konvenut, xorta ddecidiet li l-ispejjez ghandhom jithallsu kollha mis-socjeta` attrici.

6. Ghalhekk is-socjeta` attrici qed titlob lil din il-Qorti sabiex, filwaqt li tikkonferma dik il-parti tas-sentenza li cahdet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni tal-konvenut, tirrevoka u thassar dik il-parti tas-sentenza appellata fejn laqghet l-eccezzjonijiet tal-konvenut fil-mertu u cahdet it-

talbiet tas-socjeta` attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut.

7. Il-konvenut iwiegeb ghar-rikors tal-appell tas-socjeta` attrici b'risposta li permezz taghha, ghar-ragunijiet hemmhekk premessi jitlob lil din il-Qorti sabiex tichad l-appell tas-socjeta` attrici u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` attrici.

L-Aggravji

L-ewwel aggravju

8. Dan hu fis-sens li permezz tal-"ewwel sentenza" il-ksur tal-klawsola in kwistjoni diga` gie defenittivament stabbilit u, ghalhekk l-attrici ma kellhiex bzonn terga' taghmel il-prova ta' dan il-fatt. Ticcita kazistika[1] fis-sens li jekk parti f'kawza precedenti titlob l-infurzar ta' kuntratt u tinghata sentenza abbazi ta' dak il-kuntratt, il-validita` ta' dak il-kuntratt ma tistax terga' tigi diskussa f'gudizzju iehor.

9. Is-socjeta` attrici tikkontendi li l-mertu ta' din il-kawza huwa dak li tigi likwidata l-penali li hija dovuta ai termini tal-kuntratt, u mhux l-uzu li qed isir minn din il-boathouse. Tissottometti li l-konsiderazzjonijiet u l-konkluzjonijiet tal-ewwel Qorti li hija ma ppruvatx li issa l-konvenut kien

[1] PA 1915/99 **Pace v. Pavia**, deciza 3 Lulju 2003

qed jaghmel uzu hazin tal-boathouse huma kollha rrilevanti u dak li ghandu jsir f'dawn il-proceduri huwa limitat ghal-likwidazzjoni u hlas tal-penali ghal dak il-perjodu li, kif gudizzjarjament ikkonfermat, il-*boathouse* kienet qed tintuza' bhala villeggjatura.

10. L-attrici ticcita sentenzi ohra decizi mill-qrati, b'meritu simili ghal dak tal-kawza odjerna u li huma relatati mal-ksur tal-obbligu kuntrattwali dwar l-uzu ta' *boathouses* ohra vicini dawk tal-konvenut, liema meritu jittratta il-likwidazzjoni u l-hlas tal-penali. Fost dawn, hemm is-sentenza moghtija minn din il-Qorti tat-30 f'Settembru 2011 fl-ismijiet **Berdedahl noe v. Francis Formosa** fejn il-Qorti, abbazi ta' sentenza ohra li kienet sabet li l-*boathouse* tassew kienet qed tintuza bhala residenza estiva jew villeggjatura, illikwidat il-penali ghat-3 xhur tas-sajf ta' kull sena, mill-ewwel sajf wara l-akkwist sal-ahhar sajf qabel il-ftuh tal-kawza. Tghid li anke jekk hija ma ppruvatx li kien hemm dan l-uzu hazin mis-sena 2011 sal-gurnata tal-lum, xorta wahda kellha tillikwida l-penali ghal dawk il-granet matul l-ewwel kawza, mis-sajf 1981 sas-sajf 2001. Dak il-ksur ghall-perjodu ta' 1890 jum wassal ghal-penali ta' €26,415. Ticcita kawzi ohra li gew decizi fuq l-istess premessi fosthom **Bergedahl noe v. Carmelo Camilleri**, **Mizzi noe v. John Baptist Aquilina et u Bergdedahl noe v. Philip Aquilina**, u tghid li f'din tal-ahhar il-premessi u l-eccezzjonijiet kienu identici ghal dawk tal-kawza odjerna, u l-ewwel Qorti kienet iddecidiet billi laqghet it-talbiet u llikwidat il-penali.

11. Il-konvenut jilqa' ghal dan l-aggravju billi jsostni inter alia, illi l-likwidazzjoni mixtieqa mis-socjeta` attrici hija sproporzjonata u tikser il-principju ta' ekwita`. Jghid li dak li huwa projbit huwa l-uzu, u l-istipulazzjoni vinkolanti kienet illi dak l-uzu jigi penalizzat per diem. Jghid ghalhekk illi huwa l-kreditur li jrid igib il-prova tal-kontravenzjoni tad-debitur. Jghid li jrid jigi ppruvat li l-konvenut tassew ghamel uzu mill-boathouse bhala residenza, u matul liema jiem sar tali uzu. Jghid li fl-ebda stadju ma gie ppruvat li fil-fatt kien hemm uzu mill-konvenut ghal skop residenzjali, u mill-atti processwali odjerni, l-ewwel Qorti ma setghetx tasal ghall-konvinciment morali li kien hemm il-kontravenzjoni projbita u wisq inqas setghet tasal sabiex tilqa' t-talbiet attrici u tillikwida l-penali hemmhekk ikkontemplati. Fir-rigward tas-somma ta' €26,425 pretiza mis-socjeta` attrici in linea ta' penali, jghid li din hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

12. Il-Qorti tibda billi tirrileva illi din il-Qorti bhala qorti ta' revizjoni ma tiddisturbax leggerment id-diskrezzjoni tal-Qorti tal-prim istanza, hlief meta jkun hemm ragunijiet serji u gravi u sakemm l-appellant ma jissodisfahiex li kien hemm ragunijiet validi bizzejjed li jitfghu dubju ragjonevoli fuq l-apprezzament tal-provi maghmul mill-ewwel Qorti u li

konsegwentement jekk ma tintervjenix, parti tkun ser issofri ngustizzja manifesta. [vide App.S. **Paul Formosa v. Salvu Debono**, deciz 5 Ottubru 2001].

13. Fil-meritu tosserva li din il-kawza hi konsegwenzjali ghall-"ewwel sentenza" moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili tad-9 ta' Marzu 2001, fejn f'kawza bejn l-istess partijiet, gie definettivament deciz li l-konvenut kien kiser il-kundizzjoni kontenuta fil-klawsola numru 7 tal-koncessjoni subenfitewtika li kienet nghatat fis-sena 1980, meta hu ghamel uzu tal-*boathouse* bhala residenza estiva ghat-tlett xhur tas-sajf. Abbazi ta' dan, is-socjeta` attrici fil-kawza odjerna qeda titlob li tigi likwidata l-penali konsegwenzjali ghal tali ksur bir-rata ta' LM6 kuljum ghall-perjodu li dam sejjer il-ksur.

14. Izda, ghalkemm l-ewwel Qorti kkonkludiet illi l-ksur tal-kundizzjoni jinsab gudizzjarjament stabbilit, u jehtigilha biss tasal ghall-kalkolu tal-penali, osservat illi s-socjeta` attrici xorta wahda kien jehtigilha tipprova ghalkemm granet giet uzata l-*boathouse* bil-mod projbit u, ghalhekk ikkonkludiet li ma rnexxilhiex tipprova sal-grad rikjest mil-ligi kemm-il gurnata dam ghaddej tali uzu projbit.

15. Fl-"ewwel sentenza", dik il-Qorti irrizultalha li l-fond kien *"gie uzat, kostruwit u rrangat bhala post ghar-residenza estiva"*, izda minkejja dan,

waqt il-gbir tal-provi fil-kawza odjerna, il-konvenut isostni illi huwa qatt ma ghamel uzu mill-imsemmija *boathouse* bhala residenza u qatt ma kien ghamel tali uzu bi ksur tal-klawsola fuq indikata. Din il-Qorti tosserva li b'dak sottomess minnu matul il-proceduri odjerni, il-konvenut qed jittenta jerga' jiftah il-mertu tal-proceduri li ntemmu fis-sena 2001, u li issa ghaddew in gudikat. L-ewwel sentenza torbot mhux biss lill-partijiet, izda wkoll lil din il-Qorti, u huwa inutili li f'dawn il-proceduri l-konvenut jinsisti li huwa kien juza l-*boathouse* biss sabiex izomm id-dghajsa.[2]

16. Din il-Qorti, fid-dawl ta' dak deciz bl-"ewwel sentenza", ma tistax tinjora dak li kien irrizulta f'dawk il-proceduri li wasslu ghal dik is-sentenza li, almenu saz-zmien vicin l-ghoti tas-sentenza, il-post kien ghadu jintuza bhala villeggjatura ghax ghalhekk kien mghammar, u din il-Qorti tqis dan anke bhala apprezzament taghha tal-fatti kif johorgu mill-atti. Il-fatt illi l-konvenut tassew ghamel uzu mill-*boathouse* bi ksur tal-klawsola numru 7 tal-kuntratt ta' bejn il-partijiet diga` gie assodat u ghadda in gudikat, u ghalhekk kwalsiasi kontestazzjoni ta' din is-sejba hija, f'dan l-istadju superfluwa.

17. B'zieda ma' dan, jigi osservat li bid-decizjoni taghha illi l-*boathouse* kienet armata u wzata bhala residenza estiva, l-ewwel Qorti

---

[2]Vide affidavit tal-konvenut a fol 113

ddecidiet ukoll l-estent u l-limitu ta' tali uzu, jigifieri ili din giet uzata bil-mod projbit ghax-xhur tas-sajf. Hija ghalhekk din id-decizjoni li ghandha tifforma l-bazi tal-gudikat odjern u, in mankanza ta' provi ulterjuri da parti tas-socjeta` attrici li jindika uzu ulterjuri ghal dak deciz fl-imsemmija sentenza, il-kalkolu tal-penali dovuti ghandu jsir strettament abbazi tal-parametri decizi minn dik il-Qorti.

18. Ghall-finijiet ta' likwidazzjoni tal-penali in kwistjoni, din il-Qorti taghmel referenza ghal sentenza recenti fl-ismijiet **Frances Bergedahl et v. Carmelo Camilleri** moghtija fil-11 ta' Marzu 2016, fejn din il-Qorti osservat hekk:

> "Jghoddu ghall-kaz il-fehmiet ta' din il-Qorti fil-kawza **Berghedahl noe v. Formosa** deciza fit-30 ta' Settembru, 2011 fis-sens li:
>
> > 'Issa, f'dan il-kaz, il-provi huma skarsi hafna peress li l-attur jistrieh biss fuq is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tad-9 ta' Marzu 2001. Din, izda, tikkonferma li sa dik id-data, il-konvenut kien qed juza' l-boathouse bhala residenza, u f'dawn l-atti ma hemmx prova li, wara dik id-data, il-konvenut baqa' juza l-boathouse b'dak il-mod. Lanqas fir-rikors guramentat ma gie dikjarat li l-konvenut baqa' juza l-boathouse ghar-residenza wara dik id-data.'
>
> "Huwa veru li l-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fil-kawza l-ohra bejn il-prezenti partijiet, kienet osservat li l-post gie "irrangat bhala post ghar-residenza estiva", li jaghti x'jifhem li saru xoghlijiet permanenti ghall-iskop indikat, pero`, ma jirrizultax, bhala fatt, x'gara wara d-9 ta' Marzu, 2001. Dak li stabbiliet il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ghall-fini tas-sentenza taghha, mhux bilfors baqa' jissussisti wara l-ghoti tas-sentenza. Ma tressqux provi ta' dak li seta' gara` wara, u mehud kont ukoll li s-socjeta` attrici talbet il-penali li jirrizultaw "bhala konsegwenza" tas-sentenza, ma tarax li tista' tillikwida li penali ghall-perjodu wara l-2001. Ic-cirkostanza li wara l- 2001 il-konvenut baqa' jikri l-fond lil terzi, ma jfissirx necessarjament li l-fond baqa' jintuza ghar-residenza. Il-fatt li l-kirjiet saru ghall-uzu tal-fond bhala

> *boat-house* jimmilita kontra assunzjoni li intuza ghar-residenza, u kienu mehtiega provi ohra li juru l-uzu tal-fond bhala residenza, provi li ma ngiebux f'dan il-kaz."

19. Fil-kaz odjern huma tassew skarsi l-provi dwar il-likwidazzjoni tal-penali, in kwantu s-socjeta` attrici strahet fuq l-"ewwel sentenza" li kienet inghatat fil-11 ta' Marzu 2001 rizultat ta' proceduri li kienu nfethu permess ta' libell prezentat fl-4 ta' Settembru 1981. Jibqa' pero` il-fatt li, ghalkemm abbazi tal-provi migbura fil-proceduri odjerni, ma jistax jigi stabbilit l-uzu li sar mill-*boathouse* wara d-data ta' dik is-sentenza, almenu mid-data tal-prezentata tal-libell fis-sena 1981 sad-data ta' dik is-sentenza fis-sena 2001, jirrizulta defenittivament stabbilit li l-*boathouse* kienet mibnija biex tintuza bhala post tal-villeggjatura u li fil-fatt intuzat ghal dak l-iskop.

20. Fil-fatt, fir-rapport tal-periti gudizzjarji li kien gie pprezentat fil-kawza precedenti, intqal li *"l-ambjenti ta' gewwa mehuda flimkien juru li l-post gie trasformat ghal residenza estiva"*[3] u fis-sentenza taghha tad-9 ta' Marzu, 2001, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili kienet adottat u ghamlet taghha tali konkluzjonijiet peritali.[4] F'din il-kawza, ma giex muri li l-*boathouse* qed tintuza bhala residenza fix-xitwa wkoll, u peress li kemm il-projbizzjoni inkorporata fil-kuntratt, kif ukoll il-penali *de quo* huma marbuta mal-uzu tal-fond, *rebus sic stantibus*, il-penali ghandha tithallas

---

[3] Vide rapport peritali esebit a fol 79 et seq, b'mod partikolari konkluzjoni numru 49 a fol 110.
[4] Vide sentenza 4/81DS a fol 6 et seq.

ghat-3 xhur tas-sajf ta' kull sena mill-ewwel sajf wara l-akkwist[5], sas-sajf tas-sena 2000, li hu l-ahhar sajf qabel l-ghoti tal-"ewwel sentenza".

21. Dan maghdud, xejn ma jzomm lis-socjeta` attrici, jekk tipprova li l-uzu tal-*boathouse* bhala residenza baqa' ghaddej ghal perjodu sussegwenti, li titlob hlas ta' penali ulterjuri. Kwindi, dan id-dritt qed jibqa' riservat lis-socjeta` attrici *si et quatenus*.

22. Ferm il-premess, fil-kaz de quo il-kalkolu li ghandu jsir huwa mis-sajf tas-sena 1981 sas-sajf tas-sena 2000 u ghalhekk 19-il sena multiplikat ghal 90 gurnata. Dan isarraf f'1710 jum bis-LM6 kull jum li jammonta ghal Lm10,260 [illum €23,905.80].

23. Rigward l-element ta' sproporzjonalita` u inekwita` sollevat mill-konvenut, relattiv ghall-quantum tal-penali, din il-Qorti tosserva li, fl-ewwel lok, ghandu f'dan il-kaz japplika l-principju *pacta sunt servanda*, fit-tieni lok, anke mill-mod ta' kif inbena l-fond in kwistjoni kien jirrizulta car li l-fond kien inbena b'mod intiz sabiex iservi ghar-residenza estiva bi ksur lampanti tal-obbligu kuntrattwali assunt mill-konvenut u, fit-tielet lok, tenut li l-konvenut ilu fl-istat ta' ksur ta' obbligazzjoni assunta ghal zmien twil, mis-sena 1981 sas-sena 2001, l-*quantum* ta' penali din il-Qorti ma tarax li din is-sottomissjoni tal-konvenut hija insostenibbli

[5] Li kien sar fit-28 ta Novembru 1980

24. Ghaldaqstant dan l-aggravju tas-socjeta` attrici huwa gustifikat u qed jigi milqugh.

It-tieni aggravju

25. Permezz ta' dan l-aggravju, is-socjeta` attrici tilmenta mill-fatt illi, ghalkemm l-ewwel Qorti gustament cahdet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni tal-konvenut, iddecidiet li l-ispejjez ghandhom jithallsu kollha mis-socjeta` appellanti.

26. Il-konvenut iwiegeb ghal dan l-aggravju billi jissottometti illi in vista tal-fatt li t-talbiet attrici gew michuda, kienet korretta l-ewwel Qorti meta attribwiet l-ispejjez lis-socjeta` attrici.

27. Din il-Qorti tosserva li, tenut kont li l-ewwel aggravju qed jigi milqugh, l-ispejjez kemm tal-ewwel istanza kif ukoll ta' dan l-appell ser jigu akkollati lill-konvenut.

<u>Decide</u>

Ghal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti qeghdha tiddeciedi billi tilqa' l-appell u konsegwentement tirrevoka dik il-parti tas-sentenza appellata li laqghet

l-eccezzjonijiet fil-mertu tal-konvenut u cahdet it-talbiet attrici u minflok, tilqa' t-talbiet tas-socjeta` attrici u tillikwida l-penali dovuta mill-konvenut lis-socjeta` attrici fl-ammont ta' tlieta u ghoxrin elf, disa' mija u hames euro u tmenin centezmu [€23,905.80] u tikkundanna lill-istess konvenut ihallas lis-socjeta` attrici l-ammont hekk likwidat; tikkonferma s-sentenza appellata ghall-bqija; l-ispejjez taz-zewg istanzi ghandhom jigu akkollati lill-konvenut.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
df