PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-15 TA' DIĊEMBRU, 2022

Kawża Numru: 5

Rik. Ġur. nru. 14/2020 RGM

Central Mediterranean Development Corporation Limited (C 453)

vs.

Maria Teresa Borg; Mary mart Mario Mifsud;

Raymond Borg u Carmen mart David Borg

Il-Qorti:

Din hija sentenza dwar talba għal-likwidazzjoni ta' penali minħabba użu ta' 'boathouse' bħala residenza bi ksur ta' klawsola fil-kuntratt ta' konċessjoni sub-enfitewtika.

Preliminari.

Rat ir-**rikors ġuramentat ta' Central Mediterranean Development Corporation Limited** ippreżentat fit-8 ta' Jannar, 2020 li permezz tiegħu ippremettiet u talbet is-segwenti:

1. Illi ai termini tal-kuntratt datat 18 ta' Frar 1981, fl-Atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella, Joseph Borg, ir-ragel ta' Maria Theresa Borg u missier il-konvenuti l-ohra Mary Mifsud, Carmen Borg u Raymond Borg, gie moghti koncessjoni sub-enfitewtika "boat house" f'Santa Maria Estate numru mija u sittax (116) u fost il-kondizzjonijiet hemm klawsola numru sebgha (7) *"The said boat house shall not be used for residential or commercial purposes but shall be used exclusively as a boat house or store."* – Dok. A.

2. Illi skond sentenza moghtija minn din il-Ewwel Onorabbili Qorti fl'ismijiet "**<u>Albert Mizzi f'isem Central Mediterranean Development Corporation Limited vs. Joseph Borg</u>**" fid-13 ta' Frar 1998, Joseph Borg kien instab hati li kiser l-obbligazzjoni stipulata fil-paragrafu sebgha (7) ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella datat 18 ta' Frar 1981, li l-boathouse numru mija u sittax (116) ma' tistax tintuza ghal skopijiet residenzjali – Dok B;

3. Illi din id-decizjoni giet appellata minn Joseph Borg biex tigi revokata din il-parti tas-sentenza, izda b'decizjoni datata 28 ta' April 2000, il-Qorti tal-Appell kkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Onorabbili Qorti – Dok C;

4. Illi s-socjeta attrici kienet bdiet proceduri fil-konfront ta' Maria Theresa Borg, fil-kawza numru 341/2007 FS fl-ismjiet **<u>Central Mediterranean Development Corporation Limited vs Maria Borg</u>**, li giet deciza fil-10 ta' Ottobru 2010. Din il-

Qorti divesament ppresjeduta kienet laqghet l-eccezzjoni tal-konvenuta li g-gudizzju ma' kienx integru u ghalhekk lanqas ma kkonsiderat t-talbiet tas-socjeta attrici – Dok D;

5. Illi Joseph Borg miet fit-13 ta' April 2006, u ssuccedewh martu Maria Teresa Borg u uliedu l-konvenuti l-ohra;

6. Illi skond klawsola sebgha (7) tal-kuntratt enfitwtiku, jekk il-boathouse ma tintuzax ghal skopijiet residenzjali trid tithallas penali ta' sitt liri maltin (Lm 6) kull jum:

"The said boathouse shall not be used for residential or commercial purposes but shall be used exclusively as a boathouse or store. If the grantee is in default he shall be liable to pay a penalty of six Maltese liri (Lm 6) for every day of default."

7. Illi fit-2 ta' Frar 2006, l-aventi kawza tal-konvenuti, Joseph Borg, kien pprezenta applikazzjoni mal-Awtorita tal-Ippjanar numru 00733/06 sabiex ikun hemm "*Correction of site from that approved in original PB 1838/1661/76, and sanctioning as built*". Illi din l-applikazjoni ghalkemm ghal ewwel kienet giet rifjutata, giet rikonsiderata u fl-ahhar giet milqugha fil-24 ta' Settembru 2007;

8. Illi ghalhekk issa jirrizulta li l-uzu li qeghdin jaghmlu l-konvenuti ta' dan l-fond, u li mhuwiex qed jintuza bhala boathouse, izda qed jintuza ghal skopijiet ta' villegjatura u ghalhekk residenzjali, giet anke sanzjonata bil-approvazzjoni ta' din l-applikazzjoni mal-Awtorita tal-Ippjanar;

9. Illi ghalhekk jirrizulta li din l-vjolazzjoni kontrattwali ilha ghaddejja fiz-zmien ghal dawn l-ahhar wiehed u ghoxrin (21) sena;

10. Illi ghalkemm interpellati permezz ta' protest numru 34/2016 sabiex jersqu ghal likwidazzjoni tal-penali, l-konvenuti baqghu inadempjenti – Dok E;

Ghaldaqstant jghidu l-konvenuti ghaliex din il-Onorabbili Qorti m'ghandhiex :

i) Tordna l-likwidazzjoni tal-penali dovuta mill-konvenuti lis-socjeta attrici bhala konsegwenza li kkontravjenew l-obligazzjoni msemmija fil-klawsola sebgha (7) tal-kuntratt imsemmi;

ii) Tikkundanna lill-istess konvenuti jhallsu lis-socjeta attrici s-somma likwidata, bl'imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl'ispejjez u l-konvenuti mharrkin ghas-subizzjoni, u b'rizerva ghal kull azzjoni li tispetta lis-socjeta attrici ghal kontravenzjoni perdurata u kontinwata jew xort'ohra tal-konvenut skond il-imsemmi kuntratt.

Rat ir-**risposta ġuramentata tal-konvenuti** ippreżentata fl-24 ta' Frar, 2020 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi in linea procedurali l-azzjoni attrici hija preskritta bi tletin (30) sena fit-termini tal-artikolu 2143 tal-Kodici Civili liema terminu ddekorra mhux biss mill-kuntratt ta' sub-enfitewsi temporanju tal-boathouse maghmul fit-18 ta' Frar 1981 izda anke wkoll mill-10 ta' Ottubru tal-istess sena 1981, bl-applikazzjoni tal-artikolu 2137 tal-Kodici Civili, meta skont l-istess socjeta attrici, din saret taf li l-boathouse in kwistjoni

kienet qed tintuza bhala residenza estiva bi ksur tal-klawsola 7 tal-imsemmi kuntratt ta' subenfitewsi temporanja.

2. Illi s-sentenza mhux appellata moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta' Ottubru 2010 esebita bhala Dok D mar-Rikors Guramentat fejn giet michuda t-talba tas-socjeta attrici ghal likwidazzjoni u kundanna tal-istess penali meritu tal-kawza odjerna ma tistax titqies li nterrompiet il-perjodu ta' preskrizzjoni stante li, skont l-artikolu 2132 (2) tal-Kodici Civili, s-socjeta attrici kellha tistitwixxi kawza gdida fi zmien xahar minn meta t-talbiet taghha gew michuda b'dik is-sentenza sabiex l-interruzzjoni tal-preskrizzjoni b'dak l-att gudizzjarju kien jibqa jiswa.

3. Illi bla pregudizzju u fi kwalunkwe kaz is-sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-13 ta' Frar 1998 fil-Libell Nru 6/81FGC fil-kawza istitwita mis-socjeta attrici kontra Joesph Borg (zewg l-eccipjenti Maria Teresa Borg u missier l-eccipjenti l-ohra) (Dok B anness mar-Rikors Guramentat) ibbazat id-decisjoni taghha li kien hemm ksur tal-klawsola 7 tal-kuntratt ta' subenfitewsi temporanja abbazi tar-rapport peritali redatt mill-Avukat Dr Joseph Micallef Stafrace bl-assistenza tal-perit Michael A Refalo li kienu gew nominati fit-13 ta' Ottubru 1982 u li kienu accedew fil-boathouse in kwistjoni fl-istess snin tmeninijiet (80s). Ghalhekk ghalkemm il-pronunzjament tal-ksur tal-klawsola 7 sar fit-13 ta' Frar 1998 u sussegwentement gie konfermat bis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April 2000 (Dok C anness mar-Rikors Guramentat), l-azzjoni attrici tinsab ukoll preskritta skond l-artikolu 2143 tal-Kodici Civili bit-trapass ta' oltre tletin (30) sena mid-data li fih l-periti gudizzjarji accedew fil-fond in kwistjoni.

4. Illi bla pregudizzju, kemm il-darba tigi michuda l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata fil-paragrafu precedenti, il-pronunzjament tal-ksur tal-klawsola 7 ma jezonerax lis-socjeta attrici milli taghmel il-prova li l-boathouse baqghet tintuza bhala residenza estiva mill-ghada li l-perit gudizzjarji fuq imsemmija ikkonducew l-access fil-boathouse in kwistjoni sad-data sija tas-sentenza moghtija fit-13 ta' Frar 1998 kif ukoll dik moghtija fit-28 ta' April 2000. Il-pronunzjament ta' ksur tal-klawsola 7 veru ghadda in gudikat izda jibqa pronunzjament ta' ksur ibbazat fuq dak li kkonstataw il-periti gudizzjarji fil-gurnata tal-access liema gurnata ghalhekk ghandha titqies bhala l-*punctum temporis* tal-ksur. Ghal tali ghan ghalhekk huwa necessarju li jigi allegat l-process tal-Libell Nru 6/81 FGC fuq imsemmi ghal fini tat-tielet u raba eccezzjonijiet.

5. Illi bla pregudizzju l-eccipjenti jeccepixxu li mhuwiex minnu li l-ksur tal-klawsola numru 7 tal-kuntratt ta' subenfitewsi temporanja baqghet tissussisti minn wara li l-periti gudizzjarji nominati fil-Libell Numru 6/81FGC ghamlu l-access taghhom f'dik il-kawza.

6. Illi bla pregudizzju l-penali ta' sitt liri (Lm6) kuljum ghandha, kif gie ritenut f' diversi sentenzi f'kawzi istitwiti mis-socjeta attrici kontra sidien ta' boathouses ohra, dejjem tigi ristretta ghat-tlett xhur tas-sajf ta' kull sena.

7. Illi bla pregudizzju mhuwiex minnu li l-applikazzjoni mal-Awtorita tal-Ippjanar imsemmija mis-socjeta attrici fir-Rikors Guramentat hija rilevanti ghal meritu tal-kawza odjerna jew hija xi prova li l-boathouse ntuzat ghal skopijiet ta' villegjatura kif allegat.

8.	Illi ghalhekk it-talbiet tas-socjeta attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

DIKJARAZZJONI

Il-konvenuta Mary Mifsud tikkonferma bil-ġurament is-segwenti fatti li tafhom personalment:

1.	Illi l-boathouse in kwistjoni llum tappartjeni lill-ommi, lili u huti wara l-mewt ta’ missieri fit-13 ta’ April 2006.

2.	Illi minn dakinhar illi kienu gew l-Avukat Micallef Stafrace u l-Perit Michael Refalo biex jaraw il-boathouse minhabba l-kawza li ghamlet is-socjeta attrici kontra missieri fis-sena 1981, hadd iktar qatt ma gie jara l-boathouse, la mill-Qorti u lanqas mis-socjeta attrici. Jien dakinhar kont prezenti izda ma kontx dhalt fil-boathouse waqt li kien qed isir l-access.

3.	Illi fil-fatt il-boathouse ma baqghetx kif kienet imqassma dak iz-zmien tal-access u kull ma fiha erba’ hitan u xejn iktar go fiha kif jista jigi konstatat jekk xi hadd joghogbu jigi jaraha llum.

4.	Illi missieri, xi seba’ snin qabel ma miet, ossia fis-sena 1999 (huwa miet fit-13 ta’ April 2006), kien marad sew u ma kienx jista johrog jistad. Allura hu kien waqaf ghal kollox mid-delizzju tas-sajd u fil-fatt ma baqax jinzel fil-boathouse hlief ghal xi okkazjoni rari meta kien jitlobni niehdu ftit s’hemmhekk biex joqghod bilqeghda u joqghod ihares lejn il-bahar.

Rat li bi qbil bejn l-avukati tal-partijiet, il-Qorti ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-kawża fl-ismijiet *Albert Mizzi nomine vs. Joseph Borg,* deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April tas-sena 2000, (Libell

numru 6/81 FGC); kif ukoll l-atti tal-kawża fl-ismijiet *Central Meditteranean Development Corporation Limited vs. Maria Theresa Borg* (Ċitazz, Numru 341/07 FS), deċiża mill-Prim Awla fl-10 ta' Ottubru 2010;

Rat li l-proċessi tal-kawżi imsemmija ġew allegati mal-atti tal-kawża odjerna u ħadet konjizzjoni tagħhom;

Rat li ġie nominat bħala Perit Tekniku, il-Perit Godwin Abela sabiex jaċċedi fil-fond mertu tal-kawża u jagħmel deskrizzjoni strutturali tal-intern tal-*boathouse* mertu tal-kawża odjerna;

Rat ir-rapport peritali;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjeta attriċi ippreżentata fit-3 ta' Marzu 2022[1] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti ippreżentata fis-26 t'April 2022[2];

Semmgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat

Fatti

1. B'kuntratt tat-18 ta' Frar 1981, Joseph Borg (illum defunt) ir-raġel ta' Maria Theresa Borg u missier ir-rimanenti konvenuti, ingħata mingħand is-soċjeta' attriċi konċessjoni sub-enfitewtika ta'

[1] Paġna 118 et seq tal-proċess.
[2] Paġna 123 et seq tal-proċess.

boathouse bin-numru 116 f'Santa Maria Estata, Mellieħa. Is-seba' kundizzjoni fuq il-kuntratt tgħid hekk: "*The said bouthouse shall not be used for residential or commercial purposes but shall be used exclusively as a boathouse or store. If the grantee is in default he shall be liable to pay a penalty of six Malta Punds (Lm6) for every day of default.*"[3]

2. Lura fis-snin disgħin is-soċjeta attriċi kienet intavolat proċeduri kontra llum defunt Joseph Borg u b'sentenza tat-13 ta' Frar 1998, Joseph Borg ġie dikjarat li kiser l-obbligazzjoni stipulata fis-seba' paragrafu tal-kuntratt surreferit u dan wara li l-Qorti għamlet is-segwenti osservazzjoni:

   "l-periti kkonkludew li l-"boathouse" in kwistjoni me kienitx semplici post ghall-hazna ta opra tal-bahar billi l-ambjenti ta gewwa, mehuda flimkien, juru li l-post gie trasformat ghal residenza estiva."

3. Joseph Borg appella minn dik is-sentenza u b'deċiżjoni tat-28 t'April 2000 il-Qorti tal-Appell kkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti.

4. Fl-20 ta' April 2007 is-soċjeta attriċi istitwit kawża kontra l-konvenuta Maria Teresa Borg waħedha fejn talbet il-likwidazzjoni u ħlas tal-penali minħabba l-imsemmi ksur. B'sentenza tal-10 t'Ottubru 2010 il-Qorti ddeċidiet li l-ġudizzju ma kienx wieħed integru, laqgħet l-ewwel eċċezzjoni u astjeniet milli tieħu konjizzjoni tal-mertu tal-kawża. Ma jirriżultax li sar appell minn dik is-sentenza.

[3] Paġna 8 tal-proċess.

5. Mill-atti allegati jirriżulta[4] li fit-11 gta' Diċembru 2006 is-soċjeta' attriċi kienet ippreżentat protest ġudizzjarju fejn Joseph Borg kien ġie interpellat iħallas id-danni għal perjodu bejn it-28 t'April 2000 sat-28 ta' Diċembru 2006.

6. Joseph Borg kien ippreżenta fit-2 ta' Frar 2006 applikazzjoni mal-Awtorita tal-Ippjanar sabiex tawtorizża "*Correction of site from that approved in oridignal PB 1838/1661/76 and sanctioning as built.*" Inizjalment din l-applikazzjoni ġiet rifjutata iżda wara talba għal rikonsiderazzjoni, l-applikazzjoni ġiet approvata fl-24 ta' Settembru 2007.

7. Fit-3 ta' Frar 2016 is-soċjeta' attriċi ppreżentat protest ġudizzjarju (nru. 34/2016) li permezz tiegħu interpellat lill-konvenuti jħallsu d-danni minn Mejju 2006 sal-1 ta' Dicembru 2015.[5]

8. Fit-8 ta' Jannar 2020 s-soċjeta' attriċi intavolat il-kawża odjerna titlob il-likwidazzjoni u ħlas tad-danni konsegwenza tal-ksur tal-obbligazzjoni kontrattwali li tinstab fi klawsola sebgħa (7) tal-kuntratt.

9. L-eċċezzjonijiet preliminari huma primarjament marbuta mal-preskrizzjoni. Eċċezzjoni oħra hija li l-attriċi jeħtiġilha ġġib prova li l-*boathouse* baqgħet tintuża bħala residenza mill-għada li sar l-aċċess mill-periti inkarigati mill-Qorti fil-proċeduri preċedenti. Eċċezzjoni oħra hija li l-permess maħruġ mill-Awtorita tal-Ippjanar hija rrelevanti għal meritu tal-kawża odjerna.

Provi

[4] Paġna 32 tal-proċess allegat b'Rik Ġur 341/2007.
[5] Paġna 42 tal-proċess

10. **Sharon Cremona**, General Manager tas-soċjeta attriċi spjegat li permezz ta' ittra datata 28 t'Apwil 1981 s-soċjeta' attriċi kienet ġiet infurmata li kien hemm xi uħud mill-*boathouses* li kienu qegħdin jinbnew aktar għoli mil-livell tat-triq u li kienu qegħdin jintużaw għal skopijiet residenzjali. Is-soċjeta attriċi għamlet l-ispezzjoni u rriżulta li kien minnu.

11. Kien għalhekk li informaw l-Awtoritajiet konċernati kif ukoll lis-sidien tal-*boathouses* b'ittra datata 10 ta' Lulju 1981, inkluż lill-aventikawża tal-konvenuti.[6] Jidher mid-dokumenti annessi mal-affidavit ta' Sharon Cremona li kien hemm skambju ta' korrispondenza, iżda ġew biss ippreżentati l-ittri tal-21 ta' Lulju 1981 u 6 t'Awwissu 1981 mibgħuta mis-soċjeta attrici. Ix-xhud tgħid li s-soċjeta attriċi inkarigat investigatur indipendenti u ċioe lil Oliver Abela sabiex jagħmel rapport tiegħu dwar jekk il-*boathouses* ġewwa Santa Maria Estate kinux qegħdin jintużaw bħala residenzi. In kontro-eżami x-xhud tikkonferma li fir-rapport tal-investigatur ma hemmx referenza għal *boathouse* numru 116. Ix-xhud ikkonfermat li hija għamlet l-affidavit tagħha a bażi ta' dak li hemm fil-file tal-*boathouse* 116 u mhux għax taf il-fatti hi personalment.

Rapport peritali

12. Fuq talba tas-soċjeta' attriċi, l-Qorti b'digriet tat-22 ta' Ottubru 2020 innominat bħala perit tekniku lill-Perit Godwin Abela sabiex jaċċedi fil-fond mertu tal-kawża u jagħmel deskrizzjoni strutturali tal-intern tal-'boathouse'.

13. Il-Perit Tekniku ppreżenta r-rapport tiegħu fis-26 ta' Jannar 2021wara li żar il-fond. Jiddeskrivi l-fond b'dan il-mod:

[6] Paġna 63 tal-proċess.

"3.02 Il-fond jikkonsitit f'ambjent uniku b'access minn bieb ta' garaxx fil-livell tat-triq. L-ambjent [...] internament ghandu fond ta' 8.374 metri u wiesgħa 3.67 metri b'gholi ta' 2.70 metri bejn il-livell tal-art interna sa taht is-saqaf. Fil-parti interna tal-ambjent hemm toilet fi closet taht it-tarag intern li jaghti ghal-livell sovvrapost l-ambjent terran.

3.03 L-ambjent sovvrapost dak terann hu ambjent uniku [...]

3.04 Il-fond mibni b'hitan portanti tal-gebel u soqfa tal-konkos inkluz is-saqaf tat-terran li tigi l-art tal-ambjent sovvrapost.

3.05 Internament il-fond ghandu l-hitan u s-soqfa imkahhlin u mizbughin u l-art bil-madum tat-terrazzo. Il-fond ghandu s-servizzi ta' eletriku u ilma."[7]

Sottomissjonijiet finali

14. Is-socjeta attrici għamlet referenza għall-kawżi oħra li ġew intavolati mill-istess soċjeta, u li fihom ġie deċiż li l-penali kellhom jithallsu għal perjodu tax-xhur tas-sajf, jiġifieri għal disgħin ġurnata kull sena u dan mid-data ta' akkwist tal-*boathouse* sas-sajf ta' qabel is-sentenza finali li ddikjarat il-vjolazzjoni kuntrattwali.

15. B'applikazzjoni ta' dawk id-deċiżjonijiet, is-soċjeta attriċi fil-11-il paragrafu tan-nota ta' sottomissjonijiet tagħha iddikjarat li "jekk wiehed jikkalkola din il-penali mid-data tal-akkwist jigifieri mit-18 ta' Frar 1981 sas-sena 1999, ghax s-sentenza tal-Qorti ta' l-

[7] Paġni 95 - 97 tal-proċess.

Appell inghatat fit-28 t'April 2000, jigifieri tmintax (18) sena, dawn jammontaw ghal elf msitt mija u ghoxrin (1620) jum [...]."[8]

16. Isegwi minn din is-sottomissjoni tas-soċjeta' attriċi illi l-penali li s-soċjeta' attriċi qed titlob permezz tal-kawża odjerna ġew limitati għall-perijodu bejn is-sena 1981 (is-sena li fiha ġie akkwistat is-subenfitewsi tal-immobbli mill-ante kawza tal-konvenuti sas-sena 1999 (is-sajf ta' qabel id-data tat-28 ta' April 2000 li fiha ingħatat is-sentenza mill-Qorti tal-Appell).

17. In reazzjoni għal dik is-sottomissjoni l-konvenuti sottomettew li l-eċċezzjonijiet kemm dawk fuq preskrizzjoni kif ukoll dawk fil-mertu "għandhom jiġu kkunsidrati fil-qafas tal-perjodu bejn it-18 ta' Frar 1981 sas-sena 1999 bl-applikazzjoni tal-penali limitati għal disgħin (90) ġurnata kull sena"[9].

18. Kien biss *in extremis* li s-soċjeta' attriċi ddikjarat illi l-penali minnha hawn mitluba jmorru lura għas-snin 1981 sas-sena 1999, il- perijodu kopert bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-28 ta' April 2000. Il-Qorti aktar tqis tali sottomissjoni bħala riduzzjoni tat-talba oriġinali milli kjarifika tenut kont illi fuq talba tas-soċjeta' attriċi stess il-Qorti innominat perit tekniku sabiex jaċċedi fil-post de quo u jirrelata dwar l-istat tiegħu attwali.

Eċċezzjoni tal-preskrizzjoni

Il-liġi

19. Il-konvenuti eċċipew il-preskirzzjoni trentennali ai termini tal-**Artikolu 2143 tal-Kapitolu 16**. Dan l-artikolu jaqra hekk:

---

[8] Paġna 120 tal-proċess.
[9] Paġna 125 tal-proċess.

"L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni egħluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi"

20. Ma' dak l-artikolu jintrabat ukoll **Atikolu 2137 tal-istess Kap 16**, li ukoll isemmu l-konvenuti:

"Bla ħsara ta' dispożizzjonijiet oħra tal-liġi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata; mingħajr ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss."

[Fid-decizjoni fl-ismijiet **Diego Attard et nomine vs. Angelo Fenech**, mogħtija mill-Qorti tal-Appell Kummerċjali fil-15 ta' Frar 1965, ġie ritenut li "*l-impossibilta` li wiehed jagixxi trid tkun impossibilita` indipendenti mill-volonta` tieghu, dovuta ghal kawza estranea, li huwa ma setax jirrimwovi. Is-semplici injoranza tad-dritt, fiha nfisiha, mhiex impediment ta' din ix-xorta*".]

21. Artikolu ieħor li jiċċitaw il-konvenuti fit-tieni eċċezzjoni tagħhom huwa **Artikolu 2132 tal-Kodiċi Ċivili**:

"(1) Il-ksur tal-preskrizzjoni magħmul b'talba ġudizzjarja, jitqies bħallikieku ma sarx, jekk l-attur jirrinunzja għat-talba, jew jekk il-kawża tibqa' deżerta, jew jekk it-talba tiġi miċħuda.

(2) Għal dik li hija r-rinunzja jew iċ-ċaħda ta' talba ġudizzjarja, id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jgħoddux fil-każijiet li l-attur jista', skont il-liġi, jerġa' jġib ' il quddiem it-talba, basta li din it-talba terġa' tinġieb 'il quddiem fl-istess qorti jew f'oħra fi żmien xahar minn dak in-nhar tar-rinunzja jew taċ-ċaħda, u l-

konvenut jiġi nnotifikat bil-mod u fiż-żmien imsemmijin fiż-żewġ artikoli ta' qabel dan, skont ma jkun il-każ."

22. Dan l-artikolu għalhekk jikkontempla tliet ċirkostanzi biss fejn "*il-ksur tal-preskrizzjoni magħmul b'talba ġudizzjarja jitqies bħallikieku ma sarx",* u senjatament:

(i) jekk l-attur jirrinunzja għat-talba; jew
(ii) jekk il-kawża tibqa' deżerta; jew
(iii) jekk it-talba tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat;

23. Dwar il-preskrizzjoni ai termini tal-**Artikolu 2143 tal-Kap 16** il-Qorti tqis illi tali preskrizzjoni ma hiex applikabbli għall-azzjoni attriċi. Qari ta' dan l-artikolu juri biċ-ċar li ma hux qed jipprovdi dwar preskrizzjoni estintiva kif qed jippretendu l-konvenuti iżda qed jipprovdi dwar il-preskrizzjoni akwiżitiva bid-dekors ta' tletin sena. Materja li ma għandha x'taqsam xejn mal-mertu tal-kawża odjerna. (ara **Louis Borg et. vs. Joseph Gauci** - Appell Superjuri - 30 ta' Novembru 2022).

24. Eċċezzjoni simili ġia tresqet f'kawża oħra b'mertu identiku għal dik odjerna fejn il-Qorti ddikjarat illi l-artikolu 2143 ma japplikax stante li mhux it-titlu qed jiġi mpunjat iżda l-observanza ta' obligazzjoni *ex contractu*. Peress li artikolu 2143 jitratta preskrizzjoni akwiżitiva permezz tal-użukapjoni triġennali bħala bażi tad-dritt ta' dominju, huwa assolutament inapplikabbli għal azzjoni fejn qed jintalab il-kundanna għall-ħlas ta' penali minħabba ksur ta' obbligazzjoni kontrattwali dikjarat b'sentenza tal-Qorti. (ara **Central Mediterranean Development Corporation Limited vs. George Borg et.** - Prim' Awla - 28 ta' Frar 2013).

25. Għaldaqsant l-eċċezzjoni tal-konvenuti li l-azzjoni attriċi hi preskritta ai termini tal-Artikolu 2143 tal-Kap16 qed tiġi respinta.

26. Permezz tar-raba' eċċezzjoni tagħhom il-konvenuti jeċċepixxu illi kemm-il darba l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni minnhom sollevata tiġi respinta, s-soċjeta' attriċi jeħtigilha ġġib il-prova li kien hemm ksur tal-klawsola numru 7 fil-kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika mil-jum ta' wara li l-perit tekniku kien aċċeda fil-fond sad-data tal-ewwel sentenza tat-13 ta' Frar 1998 kif ukoll dik mogħtija fit-28 ta' April 2000 mill-Qorti tal-Appell.

27. Jeċċepixxu wkoll permezz tal-ħames eċċezzjoni tagħhom illi ma hux minnu li l-ksur ta' klawsola numru 7 tal-kuntratt subenfitewtiku baqgħet tissussisti mill-jum ta' wara l-aċċess li kienu ikkonduċew il-periti ġudizzjarji fil-kawża Libell nru 6/81FGC.

28. Bħala punt tat-tluq dwar dan l-aspett tal-vertenza tajjeb jerga' jigi puntwalizzat illi l-penali mitluba mis-soċjeta' attriċi ma jirreferux għaż-żmien posterjuri s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-28 ta' April 2000 iżda ġew limitati għal għaż-żmien li ttieħed in konsiderazzjoni f'dik il-kawża u cioe' mis-sena 1981 sas-sena 1999.

29. Kuntrarjament għal dak eċċepiet mill-konvenuti, ma kienx meħtieġ fil-kawża odjerna li s-soċjeta' attriċi ġġib il-prova li kien hemm ksur ta' klawsola numru 7 mill-jum ta' wara li l-periti ġurizzjarji kienu żammew aċċess fil-kawża numru 6/81FGC. La s-sentenza tal-Qorti tal-Appell ingħatat fit-28 ta' April 2000 isegwi illi dak hemm dikjarat japplika sa dak 'il jum u jieqaf hemm.

30. Kienet tkun mod ieħor kieku s-soċjeta' attriċi talbet penali għal żmien posterjuri d-data tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell għaliex f'dik l-eventwalita' kienet tkun tenuta li tressaq provi sodisfaċenti sabiex tipprova illi anke wara l-għoti ta' dik is-sentenza il-ksur ta' klawsola 7 kompla.

31. Tenut kont li t-talbiet tas-soċjeta' attriċi fil-kawża odjerna ġew ċirkoskritti għas-snin mertu tal-kawża l-oħra appena riferita; ma kienx meħtieġ li s-soċjeta' attriċi terġa tressaq provi mill-ġdid dwar ksur tal-obbligu kontrattwali għall-istess periojodu.

32. Is-sentenza tat-28 ta' April 2000 tagħmel stat di fronte għall-partijiet anke għaliex jirriżulta illi li l-konvenut f'dik il-kawża huwa r-raġel tal-konvenuta Maria Teresa Borg u missier il-konvenuti l-oħra. Qabel l-intavolar tal-kawża odjerna l-konvenuti kienu ġew interpellati mis-soċjeta' attriċi permezz ta' protest ġudizzjarju. Il-konvenuti ma resqu l-ebda eċċezzjoni li ma humiex il-leġittimi kontradittturi.

33. Rilevanti għall-mertu hawn deliberat hija s-sentenza **Central Mediterranean Development Corporation Limited vs. John Cassar et.** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu 2020 fejn f'kawża b'fattispecie prattikament identiċi għal dawk tal-kawża odjerna. Il-Qorti tal-Appell iddeliberat u ddeċidiet kif isegwi:

> "8. Illi din hija kawża dwar ħlas ta' penali minħabba ksur ta' patt kuntrattwali. Dan il-każ joħroġ mill-qafas ta' ftehim ta' konċessjoni subenfitewtika temporanja ta' boat house bejn l-attriċi appellanti w l-awtur fit-titolu tal-appellati permezz ta' att pubbliku tat-28 ta' Novembru, 1980 . Klawżola numru 7 tal-istess kuntratt kienet tgħid li l-istruttura kellha tintuża biss

bħala boat house jew store u ma kellhiex tintuża bħala residenza jew għal skop kummerċjali. Fin-nuqqas, il-konċessjonarju ntrabat li jħallas lill-appellanti penali ta' sitt liri Maltin (Lm 6) għal kull jum li jdum fin-nuqqas. B'sentenza tat-13 ta' Frar, 19982 , il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża Lib. Numru 8/81, sabet li l-intimat appellat kiser il-kundizzjoni tal-ftehim billi għamel użu mill-boat house bħala residenza għas-sajf. Dik is-sentenza ġiet konfermata minn din il-Qorti fit-28 ta' April, 2000 . L-appellanti f'din il-kawża qed titlob il-likwidazzjoni u l-ħlas tal-penali u tal-imgħax legali sad-data tal-ħlas effettiv;

9. Illi l-ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet attriċi fis-sentenza appellata. L-aggravju tal-appellanti mis-sentenza appellata huwa wieħed: li l-ewwel Qorti żbaljat meta ċaħdet it-talbiet attriċi fuq nuqqas ta' prova miġjuba minnha, meta dik il-prova kienet kostitwita u diġà ġiet stabbilita w konfermata minn din il-Qorti bis-sentenza sentenza tat-28 ta' April, 2000, fuq imsemmija. Hija tgħid li, b'riħet dik is-sentenza (li kienet konfermata wkoll minn din il-Qorti wara talba għal ritrattazzjoni), ma kellhiex għalfejn li f'din il-kawża terġa' tipprova l-ksur tal-klawsola rilevanti, għaliex ladarba l-fatt li jwassal għall-kundanna tal-penali jkun stabbilit b'sentenza li tkun għaddiet f'ġudikat, ma hemmx bżonn li dak il-fatt ikun ippruvat mill-ġdid;

10. Illi l-aggravju tal-attriċi appellanti jolqot il-mertu tal-kawża. Hija tgħid li billi s-sentenza (kawża numru 8/81) tat-28 ta' April, 2000 saret in ġudikant, kulma l-ewwel Qorti ġiet mitluba tagħmel f'din il-kawża kien li tillikwida l-penali dovuti mill-appellati fuq is-saħħa tal-użu projbit li sar mill-fond mill-awtur tagħhom għal dawk il-ġranet matul l-ewwel kawża, jiġifieri bejn is-sajf tas-sena 1981 sas-sajf tas-sena

2000. Hija tistrieħ fuq numru ta' kawżi li kellhom mertu jixbah lil din u li ġew deċiżi b'dan il-mod ;

12. Illi l-Qorti tqis li l-konċessjoni enfitewtika li saret bejn l-appellanti u l-awtur tal-appellati fit-28 ta' Novembru, 1980, kellha bħala għan it-trasferiment ta' qatgħa art ġewwa Santa Maria Estate, fil-Mellieħa, sabiex fuqha tinbena struttura (li kellha sservi ta' "boat-house" jew "store") tixbah lil dawk li kellhom jinbnew f'dak l-imkien. Sar qbil speċifiku bejn il-partijiet dwar l-użu li kellu jsir minn din il-binja, u kien hemm patt li dak li jinbena ma setax ikun ta' użu residenzjali jew kummerċjali. Kien miftiehem li ksur ta' dan l-obbligu kien inissel il-ħlas ta' penali min-naħa tal-konċessjonarju enfitewta għal kull jum ta' ksur ta' dik l-obbligazzjoni;

13. Illi bis-sentenza li tat din il-Qorti fit-28 ta' April, 20007 , ġie konfermat li l-użu li kien qed isir mill-istruttura mill-awtur tal-appellati kien bi ksur ta' dik ir-rabta billi fil-binja li ttellgħet ma kienx biss sabiex jinżamm fiha l-opra tal-baħar, iżda bħala post tal-villeġġatura fix-xhur tas-sajf (residenza estiva). It-talbiet attriċi f'din il-kawża huma sabiex tiġi stabbilita l-penali li jmissha titħallas lill-appellanti wara li dak li kien stabbilit dak il-ksur. Fi protest ġudizzjarju tas-6 ta' Jannar, 2004 , li l-appellanti ressqet qabel fetħet din il-kawża, hija talbet mingħand l-awtur tal-appellati l-ħlas talpenali bejn it-28 ta' April, 2000 (id-data tas-sentenza mill-Qorti tal-Appell) u t-8 ta' Diċembru 2003 (il-Qorti tifhem li hija d-data meta ġie mħejji l-protest ġudizzjarju). Min-naħa l-oħra, fir-Rikors tal-Appell, l-appellanti targumenta li anke jekk f'din il-kawża ma ppruvatx l-użu ħażin li kien qed isir fil-binja mis-sena 2000 'l quddiem, l-ewwel Qorti xorta messha illikwidat il-penali għal dawk il-ġranet tal-użu mhux skond il-kuntratt li sar mill-post fiż-żmien li kienet miexja l-

ewwel kawża, li jkopri ż-żmien bejn is-sajf tas-sena 1981 sas-sajf tas-sena 20009 ;

14. Illi l-Qorti tqis li l-appellanti qiegħda tgħid sewwa li l-fatt stabbilit fis-sentenza ta' din il-Qorti fl-atti tal-ewwel kawża jikkostitwixxi raġuni tajba biex jintitolaha titlob il-likwidazzjoni u l-ħlas ta' penali minħabba ksur ta' patt kuntrattwali. Min-naħa l-oħra, il-klawsola fil-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika kienet titkellem dwar l-użu li jsir mill-binja fuq l-art hekk konċessa, u jekk kemm-il darba l-appellanti dehrilha li l-binja konċessa b'enfitewsi baqgħet tintuża mill-appellati bi ksur tal-kuntratt, kien jaqa' fuqha li turi dan, billi l-fatti stabbiliti bis-sentenza li tat din il-Qorti fl-ewwel kawża setgħu jitqiesu biss sa dakinhar li ngħatat is-sentenza u mhux għal quddiem;

15. Illi din il-Qorti tqis li l-likwidazzjoni tal-penali li għandu jsir minn din il-Qorti huwa għaż-żmien bejn il-ftuħ tal-ewwel kawża (1981) u l-għoti tas-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' April, 2000, bla ħsara għall-jedd ta' kull azzjoni xierqa spettanti lill-appellanti għal-likwidazzjoni u l-ħlas ta' penali ulterjuri f'ġudizzju separat, jekk kemm-il darba jseħħilha turi li l-post baqa' jintuża bi ksur tal-klawsola speċifika tal-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika;

17. Illi fuq is-saħħa ta' deċiżjonijiet li din il-Qorti ħadet f'kawżi li jixbhu lil din, taqbel li għandu jitħaddem il-prinċipju ta' ekwità, u tqis li l-penali għandhom jintrabtu mal-użu li kien isir mill-binja fit-tlett xhur tas-sajf ta' kull sena bejn meta nfetħet l-ewwel kawża fl-1981 u s-sajf tas-sena 1999, l-aħħar sajf qabel ma ngħatat is-sentenza minn din il-Qorti f'April, 2000, jiġifieri kalkolu ta' disgħin (90) jum kull sena fuq medda ta' tmintax-il (18) sena;

18. Illi għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti ssib li l-aggravju tal-appellanti huwa mistħoqq u sejjer jintlaqa', u qiegħda tillikwida l-penali lilha dovuti mill-appellati fl-ammont ta' tnejn u għoxrin elf sitt mija u tmenin euro (€22,680)".

34. B'fattispecie prattikament identiċi u għall-istess raġunijiet din il-Qorti tqis illi s-soċjeta' attriċi għandha jedd titlob li jiġi likwidat il-penali għas-sjuf tas-snin 1981 sal-1999 mertu tal-kawża numru 6/81.

35. Fuq medda ta' tmintax-il sena, disgħin jum kull sena iwasslu għal elf, sitt mija u għoxrin (1,620) jum li multiplikati bis-somma ta' €13.98 (l-ekwivalenti ta' Lm6) għal kull jum li fih iddekorra l-penali, jġibu total ta' tnejn u għoxrin elf, sitt mija u sebgħa u erbgħin euro u sittin ċenteżmu (€22,647.60).

36. Dwar l-ispejjeż, il-Qorti tqis illi filwaqt li l-ispejjeż għandhom jiġu akkollati lill-konvenuti bħala l-parti sokkombenti, mhux l-istess fir-rigward tal-ispejjeż peritali in kwantu irriżulta li dik il-perizja ġiet mitluba inutilment tenut kont il-posizzjoni li ħadet dwar il-mertu tal-kawża s-soċjeta' attriċi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi,

1. **Tiċħad** l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2143 tal-Kap. 16 sollevata mill-konvenuti permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħhom stante li ma hiex applikabbli għall-azzjoni attriċi odjerna;

2. **Tiċħad** it-tieni, t-tielet, ir-raba'. il-ħames u s-seba' eċċezzjoni;

3. **Tilqa’** s-sitt eċċezzjoni in kwantu eċċepiet li f’każ ta’ likwidazzjoni tal-penali għandhom jittieħdu kont biss tal-ġranet tas-sajf.

4. **Tilqa’** l-ewwel talba attriċi, tillikwida l-penali dovuta mill-konvenuti lis-soċjeta’ attriċi fis-somma ta’ tnejn u għoxrin elf, sitt mija u sebgħa u erbgħin euro u sittin ċenteżmu (€22,647.60).

5. **Tilqa’** t-tieni talba attriċi, tikkundanna lill-konvenuti in solidum bejniethom iħallsu lis-soċjeta’ attriċi s-somma hekk likwidata ta’ tnejn u għoxrin elf, sitt mija u sebgħa u erbgħin euro u sittin ċenteżmu (€22,647.60) bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti, ħlief l-ispejjeż tal-perizja teknika li għandhom jibqgħu a karigu tas-soċjeta’ attriċi, u b’riżerva għal kull azzjoni li tispetta lis-soċjeta’ attriċi kontra l-konvenuti in konnessjoni mal-kuntratt mertu tal-kawża odjerna.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
15 ta’ Diċembru, 2022

Lydia Ellul
Deputat Registratur