MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-7 ta' Dicembru, 2006

Citazzjoni Numru. 180/2004

Albert Mizzi f'isem Central Mediterranean Development Corporation Limited.

vs.

John Baptist Aquilina u b'digriet tas-27 ta' Ottubru 2004 giet kjamata fil-kawza Agnes Aquilina.

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ic-citazzjoni attrici datata 9 ta' Marzu 2004 a fol. 1 tal-processipprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri fejn gie premess:-

Illi *ai termini* tal-kuntratt datat 13 ta' Lulju 1982, fl-atti tan-Nutar Angelo Vella l-konvenut gie moghti koncessjoni

sub-enfitewtika *“boat house”* f’Santa Maria Estate numru mija u tmintax (118) u fost il-kundizzjonijiet hemm klawsola numru sebgha (7) *“The said boat house shall not be used for residential or commercial purpose but shall be used exclusively as a boat house or store”.* Dok. “M1”.

Illi *ai termini* ta’ sentenza moghtija minn din il-Onorabbli Qorti fid-9 ta’ Marzu 2001 fl-ismjiet **“Albert Mizzi f’isem Central Mediterranean Development Corporation Limited vs. George Borg et.”** Libell Numru 4/83/DS, gie dikjarat u deciz li l-konvenut kiser il-kondizzjonijiet ta’ l-istess billi ghamel uzu tal-*boat house* bhala residenza – Dok. ”M2”.

Illi skond l-istess klawsola sebgha (7), jekk il-*“boat house”* tintuza ghal skopijiet residenzjali, tkun dovuta lis-socjeta` attrici, penali ta’ sitt liri maltin (Lm6) kull jum: *“If the grantee is in default he shall be liable to pay a penalty of six Maltese Liri (Lm6) for every day of default.”*

Illi l-kawza msemmija kienet giet intavolata fit-8 ta’ Settembru 1983 u giet deciza fid-9 ta’ Marzu 2001.

Illi ghalhekk l-istess socjeta` attrici talbet lill-konvenut jghid ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:-

1. Tordna l-likwidazzjoni tal-penali dovuta mill-konvenut lis-socjeta attrici bhala konsegwenza li kkontravjena l-obbligazzjoni msemmija fil-klawsola sebgha (7) tal-kuntratt imsemmi;

2. Tikkundanna lill-istess konvenut ihallas lis-socjeta` attrici s-somma likwidata, bl-imghax legali sad-data ta’ l-effettiv pagament.

Bl-ispejjez u l-konvenut mharrek ghas-subizzjoni, u b’riserva ghal kull azzjoni li tispetta lis-socjeta` attrici ghal kontravenzjoni *perdurata* u kontinwata jew xort’ohra tal-konvenut skond l-imsemmi kuntratt.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-attur a fol. 3 tal-process.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti esebiti mmarkati bhala Dok. “M1” – kuntratt datat 13 ta’ Lulju 1982 fl-Atti tan-Nutar Angelo Vella u Dok. “M2” – kopja tas-sentenza msemmija tad-9 ta’ Marzu 2001 kollox kif jidher minn fol. 5 sa fol. 20 tal-process.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smiegh fl-10 ta’ Marzu 2004 minn din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri ghas-seduta tas-7 ta’ Mejju 2004.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut John Baptist Aquilina datata 30 ta’ Marzu 2004 a fol. 26 tal-process fejn gie eccepit:-

1. Illi *in linea* preliminari, in-nullita` tac-citazzjoni ghaliex mart il-konvenut, Agnes Aquilina, ma gietx citata bhala konvenuta u dan *stante* li l-*‘boat house’ de quo* hija formanti l-komunjoni ta’ l-akkwisti tal-konjugi Aquilina.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti filwaqt li jaghmel riferenza ghas-sentenza moghtija minn din l-Onorabbli Qorti diversament ippresjeduta fid-9 ta’ Ottubru 2001 fl-ismijiet **“Albert Mizzi f’isem Central Mediterranean Development Corporation Limited vs George Borg et”** (Libell Numru 4/83/DS), citata mis-socjeta` attrici, jichad li ghamel uzu tal-*boat house de quo* bhala residenza kif kontemplat fic-citazzjoni odjerna daqs li kieku huwa ghex u abita regolarment fl-istess ‘*boat house’.*

3. Illi wkoll minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jistenna li s-socjeta` attrici tindika dettaljatament il-granet li matulhom qed tallega li l-esponenti ghamel uzu tal-‘*boat house’ qe quo* bhala residenza u dan ghal skopijiet ta’ komputazzjoni ta’ sitt liri Maltin (Lm6) kull jum, dejjem jekk ikun il-kaz, kif rikjest fit-talbiet attrici.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessibbli skond il-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenut John Baptist Aquilina a fol. 27 u 28 tal-process.

Rat ir-rikors ta' l-attur datat 21 ta' Mejju 2004 a fol. 30 tal-process fejn l-esponenti talab bir-rispett lil din il-Qorti joghgobha tordna l-kjamata in kawza ta' Agnes Aquilina ghar-ragunijiet premessi. Il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri ordnat in-notifika lill-kontro-parti bi zmien erbat ijiem ghar-risposta u wara li ma kien hemm l-ebda risposta l-Qorti laqghet it-talba fis-seduta tas-27 ta' Ottubru 2004.

Rat il-verbali kollha tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri mis-7 ta' Mejju 2004 sas-6 ta' Dicembru 2005.

Rat il-verbali kollha tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk presjeduta datati 12 ta' Jannar 2006 fejn Dr. Anna Mifsud Bonnici ghas-socjeta' attrici ddikjarat li m'ghandhiex provi izjed, u inghata zmien ghall-konvenut u l-kjamata fil-kawza sabiex jirraprezentaw l-affidavits kollha taghhom u giet nominata l-Assistenta Gudizzjarja Dr. Josette Demicoli sabiex tiffissa s-seduti ghall-konkluzjoni tal-provi u kontro-ezamijiet, u tas-seduta tal-22 ta' Gunju 2006 fejn d-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li l-provi huma maghluqa u l-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-7 ta' Dicembru 2006 bil-fakolta' li kull parti tipprezenta nota ta' osservazzjonijiet f'terminu ta' 40 gurnata kalkulat skond l-istess digriet fl-istess seduta a fol. 162 tal-process.

Rat in-nota ta' Agnes Aquilina datata 24 ta' Novembru 2004 (fol.36) li biha tat ruhha notifikata bhala kjamata taghha fil-kawza u assocjat ruhha fl-eccezzjonijiet sollevati minn John Baptist Aquilina.

Rat in-nota tas-socjeta` attrici pprezentata *seduta stante* tal-11 ta' Frar 2005 (fol.39) li biha pprezentat l-affidavit ta' Albert Mizzi b'numru ta' dokumenti annessi mieghu u mmarkati minn Dok. “AM 1” sa Dok. “AM 11”, u l-affidavit ta' Frances Bergedahl b'numru ta' dokumenti annessi u mmarkati minn Dok. “FB1” u Dok. “FB2”.

Rat in-nota tas-socjeta` attrici datata l-1 ta' April 2005 (fol. 71) li biha esebiet rapport redatt mill-perit legali avukat

Dottor Joseph Micallef Stafrace assistit mill-espert tekniku A.I.C. M.A. Refalo pprezzentat minnhom fil-libell Nru. 4/83 fil-kawza fl-ismijiet **"Albert Mizzi noe vs. George Borg et"** li irrifera ghal *boat house* 188 u liema rapport ikkonkluda li l-post gie trasformat f'residenza estiva.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri ta' John Baptist Aquilina datata 13 ta' Gunju 2005 a fol. 112 tal-process fejn ecceppixxa:-

1. Il-preskrizzjoni biennali taht l-**artikolu 2153** tal-**Kodici Civili** li tippreskrivi t-talba attrici ghall-hlas tal-penali fis-sens li l-ebda penali ma jista' jkun dovut ghal perjodu ta' iktar minn sentejn.

Rat ix-xhieda tal-konvenuti Agnes Aquilina u John Baptist Aquilina mismugha quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta fis-seduta tat-12 ta' Ottubru 2005 (fol 114).

Rat in-nota ta' John Aquilina datata 20 ta' Ottubru 2006 a fol 117 tal-process li biha esebixxa zewg dokumenti, Dok. "A" – inkartament ta' 9 folji, dokumenti relatati ma' l-*insurance* u registrazzjoni tad-dghajjes tal-konvenut u Dok. "B" – inkartament ta' 6 folji, kontijiet tad-dawl u l-ilma tal-fond mertu tal-kawza.

Rat in-nota ta' John Baptist Aquilina datata 22 ta' Frar 2006 a fol. 154 tal-process li biha esebixxa tliet dokumenti li jikkonsistu f'Dok. "A1" – affidavit ta' John Baptist Aquilina, Dok. "A2" – affidavit ta' Agnes Aquilina, u Dok. "A 3" – affidavit ta' Jason Aquilina.

Rat il-verbali tas-seduti quddiem l-Assistenta Gudizzjarja Dr. Josette Demicoli datati 23 ta' Marzu 2006 fejn ma sar xejn u tal-25 ta' April 2006 fejn sar verbal u Dr. Mark Refalo ghall-konvenut u kjamata fil-kawza, u ddikjara li ma ghandux kontro-ezamijiet x'jaghmel.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Albert Mizzi f'isem Central Mediterranean Development Corporation Limited datata 27 ta' Lulju 2006 (fol 163).

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ John Baptist Aquilina datata 11 ta’ Settembru 2006 (fol 167).

Rat in-nota responsiva tas-socjeta’ attrici datata 14 ta’ Settembru 2006.

Rat ir-rikorsi kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi din hija kawza fejn s-socjeta’ attrici qed titlob il-likwidazzjoni u hlas *da parte* tal-konvenuti lilha ta’ penali ta’ sitt liri Maltin (Lm6) kuljum peress li qed jinghad li l-konvenut ma osservax kondizzjoni enfitewtika li kienet timponi li *“the said boathouse shall not be used for residential or commercial purposes but shall be exclusively used exclusively as a boat house or store”.*

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-konvenut kien akkwista s-subutile dominjonu temporanju ghaz-zmien li kien baqa’ mill-koncessjoni enfitewtika li saret ghall-zmien mija u hamsin (150) sena b’effett mid-disgha ta’ Novembru 1963 tal-*“boathouse bla numru u bla isem, pero’ privatament immarkata bin-numru mija u tmintax (118) mibnija fuq parti mit-territorju maghruf Il-Wied ta’ Ghajn Zejtuna, sive Santa Maria Estate, limiti tal-Mellieha”* suggetta ghas-subcens annwu u perpetwu hemm indikat, u dan permezz ta’ kuntratt datat 13 ta’ Lulju 1982 fl-atti tan-Nutar Angelo Vella (Dok. “M 1”).

Illi jirrizulta wkoll li l-istess trasferiment kien gie *“maghmul u accettat taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha mposti fl-att tieghi* (n-Nutar Angelo Vella) *fuq citat tal-ghaxra (10) ta’ Dicembru 1980, li l-kompratur jiddikjara li jaf bihom u jobbliga ruhu li jaddempihom”.*

Illi jirrizulta wkoll li skond kuntratt originali datat 10 ta' Dicembru 1980 (Dok. "AM 10") is-socjeta' attrici kienet ikkoncediet taht l-imsemmi titolu ta' subenfitewsi temporanja ta' 150 sena porzjoni diviza ta' art li fuqha kellha timbena *boathouse* simili ghal dawk ezistenti f'Santa Maria Estate u skond klawsola 7 ta' l-istess jinghad li:-

"The said Boathouse shall not be used for residential or commercial purposes but shall be used exclusively as a Boathouse or Store".

"If the Grantees are in default they shall be liable to pay a penalty of six Malta pounds (Lm60 for every day of default".

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li s-socjeta' attrici kellha rapporti f'April 1981 (Dok. "AM 3") li l-istess fond kien qed jigi uzat bhala residenza u wara li nformat lill-Awtoritajiet kompetenti b'dan, anke peress li l-istess uzu ma kienx skond il-permess ta' l-izvilupp, dan kien ikkonfermat minn Oliver Abela b'rapport tieghu datat 10 ta' Ottubru 1981 (Dok. "AM 11") li lanqas gie kontestat mill-konvenuti. Hemm diversi dokumenti li jikkonfermaw dan, esebiti mal-affidavit ta' Albert Mizzi, *Managing Director* tas-socjeta' attrici datat 9 ta' Frar 2005, li ghalihom qed issir riferenza, u fejn jindikaw ukoll li kienu intbghatu ittri lis-subenfitewti ta' dak iz-zmien George Borg u Paul Magri inkluza dik datata 10 ta' Lulju 1981 (Dok. "AM 6") a fol. 49 tal-process; dan jinsab ikkonfermat u kkorroborat ukoll mix-xhieda ta' Frances Bergedahl fl-affidavit taghha datat 11 ta' Frar 2005 (fol. 68) fejn xehdet li kienet intbghatet ittra ohra lill-istess imsemmija persuni datata 27 ta' Novembru 2002 (Dok. "FB 2" – fol. 69) u dan ghaliex jidher li l-istess fond baqa' jigi uzat mhux bhala *boathouse* u l-istess allegati rregolaritajiet baqghu jippersistu.

Illi sussegwentement saret kawza mis-socjeta' attrici permezz ta' libell datat 8 ta' Settembru 1983 kontra l-istess George Borg u Paul Magri u li fiha gie kjamat fil-kawza l-istess konvenut odjern John Baptist Aquilina u li

b'sentenza fl-ismijiet **"Albert Mizzi nomine vs George Borg et"** datata 9 ta' Marzu 2001 (P.A. (DS) Citaz. Numru 4/83) gie dikjarat li kien hemm ksur tal-kondizzjoni numru 7 tal-kuntratt tat-28 ta' Dicembru 1980 u dan peress li l-fond *de quo* ma kienx qed jigi uzat bhala *boathouse*, izda kien qed jintuza bhala residenza tant *"li kien hemm tqassim sew ta' kamra tal-banju zghira kompluta b'sink, toilet u docca, kif ukoll area ghat-tisjir, servizzi dawn li huma ferm oltre dak li titlob l-igjene ghal boathouse. Inoltre hemm tarag ghal dak li jirreferi ghalih il-perit tekniku bhala mazzanine floor li fih tieqa kemm fuq wara kif ukoll fuq quddiem. Barra minn hekk ma jirrizultax li l-libellat segwa fedelment il-kondizzjonijiet imposti ghall-bini, u specifikatament li l-fond jintuza "to be used solely as boathouses and for no other purposes whatsoever" u li "no water or drainage facilities will be provided". Jigifieri hawn ghandha post zghir b'zewg sulari li l-funzjoni tieghu jmur oltre n-necessitajiet ta' min juza' l-boathouse biex izomm u jnizzel id-daghjsa u forsi jistrieh u anke possibilment xi kultant (tmur) ghajnejgh bih waqt is-serhan. Mir-rizultanzi processwali ghalhekk m'hemm l-ebda dubju li l-boathouse in kwistjoni mhix semplici post ta' opra tal-bahar u anqas ghall-uzu ancillari ta' 'boathouse', izda gie uzat, kostruit u rrangat bhala post ghar-residenza estiva".*

Illi jidher li din il-konkluzjoni giet ibbazata fuq ir-rizultanzi tar-rapport legali u tekniku redatt mill-perit legali Dr. Joseph Micallef Stafrace u l-Perit Tekniku M. A. Refalo, liema rapport jinsab esebit b'nota datata l-1 ta' April 2005 a fol. 71 sa fol. 108 tal-process fejn il-konkluzjoni hemm hija li l-ambjenti ta' gewwa ta' l-istess fond mehuda flimkien juru li l-post gie trasformat ghal residenza estiva, rapport li skond l-istess sentenza citata jinghad li ma giex kritikat mill-libellati f'dawk il-proceduri.

Illi jinghad ukoll li f'dik is-sentenza nghatat definizzjoni ta' x'inhi *"boathouse"* u sabet li l-ambjenti tal-fond *de quo* huma iktar minn hekk u biex ghamlet dan irreferiet ghas-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **"Albert Mizzi nomine vs Alfred Cassar"** (A.C. 28 ta' April 2000 - Libell numru 2/81) fejn inghad:-

"Illi fil-konsiderazzjoni ta' din l-interpretazzjoni l-Qorti ma tistax ma taghmilx referenza ghall-fatt li fil-klawsola in kwistjoni, m'hemmx biss l-obbligu li l-fond jintuza biss bhala boathouse jew store, imma jkompli jispjega din ir-restrizzjoni billi gew inseriti wkoll il-kliem "shall not be used for residential or commercial purposes".

"Il-Qorti tifhem ghalhekk li din il-klawsola tispjega b'mod car l-iskop li ghaliha saret u dak li riedu l-vendituri u li gie accettat mil-libellat kien proprju li s-sit ta' kejl limitat li kien trasferit b'dak il-kuntratt kellu jservi biss bhala post fejn tinzamm opra tal-bahar u ma kellux jintuza bhala post ta' villeggjatura huwa dak illi komunament nafu fil-Gzejjer taghna fejn tali postijiet aktarx ma jkunux wisq spazjuzi, jintuzaw ghal perijodi limitati tul ix-xhur tas-Sajf u dawn il-villegjanti jkunu nizlin spiss ukoll fid-dar ta' residenza ordinarja taghhom".

Illi jinghad ukoll li waqt l-istess kawza l-konvenut odjern kien xtara l-istess fond u fl-istess kuntratt tat-13 ta' Lulju 1982 l-istess konvenut kien iddikjara li kien jaf li kien hemm kawza pendenti dwar il-*boathouse in vendita* u assuma l-obbligi/drittijiet li kellhom il-vendituri ndikati fl-istess kuntratt, u dan jirrizulta wkoll kemm mis-sentenza citata, u wkoll mill-klawsola f'paragrafu 3 tat-tielet pagna tal-kuntratt imsemmi (fol. 7 tal-process) u fis-sentenza jinghad li l-konvenut odjern kien hemm xehed waqt l-istess proceduri li kien xtara l-post ga lest minn gewwa izda kien dahhal l-ilma u d-dawl hu.

Illi *in verita'* dan kollu ma jidhirx li gie kkontestat mill-konvenut u mill-kjamat fil-kawza u fil-fatt ma ingabet l-ebda prova sabiex tikkontradixxi l-istess stat ta' fatt u jidher li l-fond baqa' l-istess kif kien, anzi l-konvenut jikkonferma fl-affidavit tieghu li l-post sabhu hekk kif deskritt iktar il-fuq u zied li huwa dahhal biss id-dawl u l-ilma.

Illi ghalkemm huwa jghid li l-fond dejjem uzah bhala *boathouse* ghall-opri tal-bahar li ghandu u li fis-17 ta' Gunju 1991 kellu *stroke* u ma baqax juza' l-istess fond,

din il-Qorti jirrizultalha mill-kumpless tal-provi, xhieda u dokumenti esebiti, inkluzi d-decizjoni hemm indikati li l-istess fond kien u baqa' adebit sabiex jintuza' ghall-skopijiet ohra oltre dak ta' *boathouse* u dan bi ksur tal-kondizzjoni enfitewtika in kwistjoni, kif gja gie deciz, kondizzjoni li baqghet ma gietx rispettata mill-konvenut u mill-kjamata fil-kawza, u dak li nghad ma jbiddel xejn mill-posizzjoni tal-konvenut li minn meta xtara l-istess fond kien jaf li kien qed jikser il-kondizzjonijiet kontrattwali, tant li assuma fl-att innifsu ta' trasferiment ir-responsabbilta' taghhom u ma biddel xejn mill-istess ambjenti, tant li baqa' jippersisti bl-agir tieghu, ghalkemm konxju tal-fatt li kien hemm decizjoni dwar l-istess, li huwa kien parti fiha u li ghaddiet in gudikat – u b'hekk kien jaf bil-konsegwenzi ta' tali avvenimenti, tenut kont tal-istipulazjonijiet cari fl-istess kuntratt dwar l-istat u l-uzu esklussiv ta' l-istess immobbli bhala *"boathouse".*

Illi ghalhekk din il-Qorti thoss li xejn mix-xhieda tal-konvenut u x-xhieda minnu prodotti ma tbiddel il-fatt li hemm hemm ksur tal-kondizzjoni numru 7 tal-kuntratt orginali msemmi u dan huwa iktar car meta wiehed jikkonsidra li l-istess konvenut assuma l-obbligi kollha naxxenti mill-kuntratt originali fuq indikat u kien konxju u adirittura parti mill-kawza li s-socjeta' attrici ghamlet fuq l-istess klawsola u kondizzjoni enfitewtika.

Illi din il-Qorti thoss li din il-konkluzjoni naturali tal-principju inidkat fl-**artikolu 993 tal-Kap 16** li l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti *in bona fede* u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha bl-ekwita', bl-uzu u bil-ligi, (**"Joseph Chetcuti *nomine* vs Peter Paul Camilleri"** – A.C. – 4 ta' Dicembru 1998; **Avukat Dr. Jose' Herrera *nomine* vs Tancred Tabone *et*"** – A.C. 22 ta' Jannar 2002). F'dan is-sens jidher car li din il-kondizzjoni tal-kuntratt kienet intiza sabiex ghal ebda raguni l-istess fond ma jkun jista' jintuza' ghal xejn izjed hlief bhala *boathouse*, haga li manifestament ma sehhitx ghaliex il-post kien u baqa' adebit sabiex jintuza ghall-residenza anke jekk estiva, u dan bi ksur palez u car ta' l-

istess kuntratt, liema kuntratt fih innifsu huwa wkoll car u skjet, senjatament ghal din il-klawsola.

Illi ghalhekk f'dan is-sens ukoll din il-Qorti thoss li l-premessi attrici gew ippruvati u wkoll li dak allegat mill-konvenut u l-kjamata fil-kawza, apparti li huwa inacettabbli, bl-ebda mod ma jibdel il-fatt li kien hemm ksur konsistenti u lampanti tal-klawsola mertu ta' din l-azzjoni u dwar dan ic-citazzjoni attrici u l-provi prodotti huma skjaccenti. Din il-Qorti hija wkoll konvinta li l-istess ksur sar ghaz-zmien kollu indikat mis-socjeta' attrici ghaliex il-post kien u baqa' dejjem attrezzat bhala residenza estiva, u dan lanqas biss jidher li huwa kontradett, ghalkemm il-konvenut u l-kjamata fil-kawza jghidu li huma ma uzawhx ghalhekk, haga li apparti li hija inverosimili, timmilita kontra l-mod kif kien adebit u attrezzat l-istess post, konfermat mhux lanqas b'sentenza tal-Qorti li ghaddiet in gudikat, u li bl-ebda mod il-konvenut u l-kjamata fil-kawza ma ppruvaw jirrimedjaw, qisu l-kondizzjonijiet ta' l-istess kuntratt u l-imsemmija sentenza ma kienu jfissru xejn.

Illi ghalhekk din il-Qorti ma tistax taccetta l-versjoni tal-konvenut u l-kjamata fil-kawza, anzi thoss li peress li huma kisru l-klawsola ndikata b'mod kontinwu u persistenti, huma ghalhekk obbligati li jhallsu l-penali abbazi tad-disposizzjoni ndikata u dan ghaliex gie ppruvat bla ebda dubju li l-istess fond kien qed jintuza' ghall-iskop residenzjali u kien proprju intiz li jintuza' ghall-istess skop mill-konvenut u l-kjamata fil-kawza; b'hekk din il-Qorti thoss li hemm ksur ta' l-istess klawsola kontrattwali u wkoll kien hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond ghaliex tali fond ma kienx qed jintuza' biss bhala *boathouse* izda wkoll bhala residenza. Mill-bqija din il-Qorti tirreferi wkoll ghal dak li nghad fin-nota ta' osservazzjonijiet tas-socjeta' attrici.

Illi d-data ta' l-istess penali hija dik bejn it-13 ta' Lulju 1982 sad-data tal-prezentata tac-citazzjoni attrici li hija dik tad-9 ta' Marzu 2004, u ghalhekk hemm 21 sena u 416 il-gurnata li bis-sitt liri Maltin (Lm6) kuljum jammontaw ghall-

tmienja u erbghin elf lira Maltija, erba' mija u sitta u tmenin Lira Maltija (Lm48,486).

Illi jonqos li tigi pero' deciza l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenut fejn huwa ecceppixxa l-preskrizzjoni skond l-**artikolu 2153 tal-Kodici Civili** li tipprovdi li:-

"L-azzjoni ghall-hlas tal-hsarat mhux ikkagunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-eghluq ta' sentejn".

Illi jigi rilevat li din hija l-unika preskrizzjoni eccepieta mill-konvenut fin-nota ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri tieghu datata 13 ta' Lulju 2005, u din il-Qorti trid necessarjament tieqaf sabiex tiddeciedi biss fuq l-istess u dan ghaliex il-Qorti hija tenuta li tiddeciedi biss fuq l-eccezzjoni ndikata lilha u fin-nuqqas il-Qorti ma tistax tissuplixxi hija ghall-parti eccipjenti f'materja odjuza li fiha ma tistax tiehu inizjattiva. **("R. Cali' vs Perit G. Galea" –** A.C. 11 ta' Mejju 1956 – Vol. XL.i.166).

Illi pero' fl-opinjoni ta' din il-Qorti din il-preskrizzjoni ta' sentejn ma tapplikax ghall-kaz *in ezami stante* li kawza odjerna ma hijiex kawza ta' danni naxxenti minn delitt izda kawza naxxenti minn inadempjenza kontrattwali u dan gie kkonfermat fil-kawza **"John Grech vs Ivan Mifsud et"** (P.A. (JRM) l-1 ta' April 2003) fejn inghad:-

"Illi ghalhekk, il-preskrizzjoni ta' sentejn imsemmija fl-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili, minbarra li ma tapplikax ghall-hsara mahluqa minn ghemil li jikkostitwixxi reat, lanqas ma tapplika fejn l-allegata hsara titnissel minn ksur ta' patt kontrattwali.

Illi ta' l-istess portata hija s-sentenza fl-ismijiet **"Joseph Stivala vs Prof. Joseph Colombo A & CE"** (K. – 9 ta' Jannar 1953) fejn inghad li:-

"Il-preskrizzjoni ta' sentejn li tolqot l-azzjoni ghad-danni li ma jkunux ikkagunati b'reat hija applikabbli biss fil-kaz ta' danni indipendenti minn obbligazzjoni kontrattwali".

Illi mhux hekk biss izda fil-kawza fl-ismijiet **"Direttur tal-Kummerc vs Marie Louise Gatt"** (A.C. 5 ta' Ottubru 1998) inghad li ladarba l-hlas ta' penali tohrog minn kuntratt il-preskrizzjoni applikabbli hija dik ta' hames snin. (*vide* **"Kummissarju tat-Taxxi Interni vs Michael Camilleri" –** P.A. (AJM) 3 ta' Ottubru 1994); **"Direttur tal-Kummerc vs Nathalie Scerri" –** 30 ta' Novembru 1995). Illi din il-Qorti hawn tirreferi wkoll ghall-fatt li l-**artikolu 2153 tal-Kap 16** kien l-unika wiehed eccepiet mill-konvenut u l-kjamata fil-kawza u l-ebda artikolu iehor ma gie hekk indikat.

Illi ghalhekk din l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni qed tigi michuda, u fl-istess waqt qed jigu michuda l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut u l-kjamata fil-kawza minhabba dak li gie gja deciz iktar il-fuq f'din is-sentenza.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni ta' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut li giet irtirata b'verbal tat-3 ta' Dicembru 2004, u fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet l-ohra kollha tal-konvenut fin-nota ta' eccezzjonijiet tieghu datata 30 ta' Marzu 2004, u fil-waqt li tichad l-eccezzjoni ulterjuri ta' l-istess konvenut dwar il-preskrizzjoni abbazi ta' l-**artikolu 2153 tal-Kodici Civili,** u dan *stante* li hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u mhux applikabbli ghall-kaz in ezami, **tilqa' t-talbiet attrici fis-sens hawn deciz** b'dan illi:-

1. Tordna li l-likwidazzjoni tal-penali dovuta mill-konvenut lis-socjeta attrici bhala konsegwenza li kkontravjena l-obbligazzjoni msemmija fil-klawsola sebgha (7) tal-kuntratt imsemmi tammonta ghas-somma ta' tmienja u erbghin elf lira Maltija, erba' mija u sitta u tmenin Lira Maltija (Lm48,486).

2. Tikkundanna lill-istess konvenut ihallas lis-socjeta` attrici s-somma hekk likwidata ta' tmienja u erbghin elf lira Maltija, erba' mija u sitta u tmenin Lira Maltija (Lm48,486),

bl-imghax legali mid-data tas-sentenza sad-data ta’ l-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenut u l-kjamata fil-kawza.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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