MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO

Seduta tas-27 ta' Novembru, 2009

Appell Civili Numru. 180/2004/1

Albert Mizzi f'isem
Central Mediterranean Development Corporation Limited

v.

John Baptist Aquilina u b'digriet tas-27 ta' Ottubru 2004
giet kjamata fil-kawza Agnes Aquilina
u b'digriet tat-28 ta' Settembru 2009
stante l-mewt ta' John Baptist Aquilina fil-mori tal-kawza
l-gudizzju f'ismu gie trasfuz f'isem l-istess martu
Agnes Aquilina u wliedu Martin, Bernardette, Jasen,

Mario u Nolan ahwa Aquilina.

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mis-socjeta` attrici fid-9 ta' Marzu 2004 li taqra hekk:
"1. Peress illi *ai termini* tal-kuntratt datat 13 ta' Lulju 1982, fl-atti tan-Nutar Angelo Vella l-konvenut gie moghti b'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;

"2. Peress illi b'sentenza moghtija minn din l-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 tal-istess billi ghamel uzu tal-*boat house* bhala residenza – Dok. M2

"3. Peress 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."*;

"4. Peress illi l-kawza msemmija kienet giet intavolata permess ta' libell fit-8 ta' Settembru 1983 u giet deciza fid-9 ta' Marzu 2001;

"Ighid il-konvenut ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

"1. Tordna l-likwidazzjoni tal-penali dovuta mill-konvenut lis-socjeta` attrici bhala konsegwenza li kkontravjena l-obligazzjoni 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 tal-effettiv pagament.

"Bl-ispejjez u l-konvenut imharrek ghas-subizzjoni, u b'rizerva ghal kull azzoni li tispetta lis-socjeta` attrici ghal kontravenzjoni perdurata u kontinwata jew xort'ohra tal-konvenut skond l-imsemmi kuntratt."

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut (fol. 26) li in forza taghha eccepixxa illi:

"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 tal-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 4/83DS), 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 li, fid-dawl tal-ewwel eccezzjoni tal-konvenut, il-Prim Awla tal-Qorti Civili, wara talba tas-socjeta` attrici, b'digriet tas-27 ta' Ottubru, 2004 (fol. 34), ordnat li tissejjah fil-kawza mart il-konvenut, Agnes Aquilina; b'hekk giet

sorvolata l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut li giet formalment iritrata fit-3 ta' Dicembru, 2004 (fol. 37);

Rat li b'nota tal-24 ta' Novembru, 2004 (fol. 36), l-imsemmija Agnes Aquilina assocjat ruhha fl-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut zewgha;

Rat li b'nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri tat-13 ta' Gunju 2005 tal-konvenut John Baptist Aquilina li permezz taghha eccepixxa;

"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 is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-7 ta' Dicembru, 2006, li in forza taghha iddecidiet il-kawza billi:

"... ... ... filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-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 tal-istess konvenut dwar il-preskrizzjoni abbazi tal-**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 tal-effettiv pagament.

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

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti 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 ghal 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 tal-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 tal-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 tal-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 tal-Onorabbli Qorti tal-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'

villeggiatura 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-villegia`nti 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 gia` 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 tal-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 tal-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 tal-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 tal-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 tal-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 tal-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 tal-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 gia` deciz iktar il-fuq f'din is-sentenza."

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti minnhomipprezentat fis-27 ta' Dicembru 2006, li in forza tieghu, ghar-ragunijiet hemm premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha thassar u tirrevoka s-sentenza tal-ewwel Qorti billi tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra l-istess atturi. Fir-rikors tal-appell taghhom, il-konvenuti eccepew ulterjorment li t-talba attrici tinsab preskritta wkoll bil-preskrizzjoni kwinkennali ai termini tal-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili.

Rat ir-risposta tas-socjeta` attrici tal-21 ta' Dicembru 2007 li in forza taghha, ghar-ragunijiet hemm premessi, talbet li din il-Qorti joghgobha tichad l-appell tal-konvenuti u tikkonferma d-decizjoni tal-ewwel Qorti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet fl-udjenzi tas-7 ta' Lulju 2009 (meta astjena skond il-ligi l-Onor. Imhallef Albert J. Magri) u 13 ta' Ottubru 2009;

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

Ikkunsidrat:

Illi, f'din il-kawza, is-socjeta` attrici qed titlob li l-konvenuti jhallsu l-penali stipulata fil-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika a favur l-awtur tal-konvenuti, meta agixxew bi ksur ta' kondizzjoni li kienet tipprovdi testwalment li l-boat house meritu tal-kuntratt "shall not be used for residential or commercial purposes". B'sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta' Marzu, 2001 (libell nru. 4/83), li ghaddiet in gudikat, il-konvenut instab li kien kiser din il-kundizzjoni peress li kien qed juza l-boat house ghal skopijiet residenzjali. B'din il-kawza, is-socjeta` attrici qed titlob li tigi likwidata u mhallsa l-penali ta' Lm6 kull jum, kif stipulat fl-istess kuntratt "in case of default".

L-ewwel Qorti sabet li l-konvenuti baqghu juzaw il-boat house in kwistjoni ghal skopijiet residenzjali, anke wara li nghatat is-sentenza aktar qabel indikata, u peress li l-konvenuti hadu l-pussess tal-boat house fit-13 ta' Lulju,

1982, ikkundannathom ihallsu bhala penali s-somma ta' Lm48,486 (illum €112,942), rapprezentanti uzu illegali mid-data tal-kuntratt sad-data tal-prezentata ta' din ic-citazzjoni.

Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza u ressqu bazikament is-segwenti aggravji: (i) li l-ewwel Qorti marret *ultra petita* meta llikwidat penali ghal zmien oltre d-data tas-sentenza aktar qabel indikata; (ii) li ma saretx il-prova li trid il-ligi dwar l-uzu li kien qed isir mill-boat house; (iii) li l-quantum tal-penali kien esagerat; (iv) li l-azzjoni attrici hi preskritta skond l-Artikolu 2153 jew 2156(f) tal-Kodici Civili.

Trattat l-ewwel aggravju, din il-Qorti tara li l-istess hija bla bazi, peress li fl-ebda stadju ma s-socjeta` attrici illimitat it-talba taghha ghall-penali sad-9 ta' Marzu, 2001, data tas-sentenza aktar qabel indikata. Hi talbet il-likwidazzjoni u l-hlas tal-penali dovuta bhala konsegwenza tal-ksur ta' dik il-kundizzjoni, u la darba l-ewwel Qorti dehrilha li l-konvenuti uzaw il-boat house bhala residenza mid-data tal-akkwist, u zgur sad-data tal-prezentata tac-citazzjoni, ghamlet sew li illikwidat il-penali ghal tul dak il-perjodu kollu.

Ghar-rigward il-prova tal-uzu illegali tal-boat house, tajjeb li ijinghad li kien gia` gie stabbilit bis-sentenza tad-9 ta' Marzu, 2001, li l-konvenut kien qed juza l-boat house "ghal skopijiet residenzjali". Mill-provi jirrizulta li l-maggoranza tal-boat houses fl-inhawi, inkluz dik in kwistjoni, "kienu qeghdin jintuzaw bhala residenza" (ara affidavit ta' Albert Mizzi). Din il-prova ma gietx kontradetta. Il-konvenuti, inoltre qalu li minn mindu xtraw il-fond in kwistjoni, dejjem baqghu juzawh bl-istess mod, u qatt ma biddlu l-uzu; la darba gie stabbilit li kienu qed juzaw il-boat house ghal skopijiet residenzjali, isegwi li l-fond hekk baqa' jintuza.

Il-Qorti tirrileva li din it-tip ta' prova, hafna drabi, trid tkun wahda cirkostanzjali. Hekk kif per ezempju, ghall-prova ta' adulterju mhux mehtieg xhieda li jaqbdu lill-partijiet *in flagrante*, izda bizzejjed prova ta' cirkostanzi li minnhom il-

gudikant ikun jista’ jidesumi l-adulterju, hekk ukoll, f’dan il-kaz, difficli jkollok prova okkulari li l-konvenuti qed jorqdu f’din il-boat house. Jezistu, pero`, indizji cari (bhal l-arredament tal-post) li jwasslu lil din il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti li, fil-fatt, il-konvenuti kienu qed juzaw il-boat house mhux “exclusively as a boat house or store”. Il-post, kif stabbiliet il-Qorti fil-kawza precedenti, “gie uzat, kostruwit u rrangat bhala post ghar-residenza estiva”, u meta hekk jirrizulta – u ma giex muri li, wara dik is-sentenza, l-arradament tbiddel – difficli li wiehed jasal ghall-konkluzjoni differenti minn dik li waslet ghaliha l-ewwel Qorti.

Ghar-rigward l-ilment dwar il-quantum tal-penali, din il-Qorti hi tal-fehma li, fic-cirkostanzi, ghandha tapplika l-principju *in omnibus quidem, tamen maxime in jure, aequitas spectanda sit,* principju li applikat din il-Qorti, fl-istess kuntest ta’ penali, fil-kawza **Pace v. Micallef**, deciza fil-15 ta’ Dicembru, 2004. Hi tal-fehma li ghandha tapplikah f’dan il-kaz, ghax, mill-assjem tal-provi jirrizulta li l-boat house qed tintuza bhala residenza fil-perjodu tas-sajf biss. Fil-fatt, fir-rapport tal-periti gudizzjarji li kien gie pprezentat fil-kawza precedenti, intqal li “l-post gie trasformat ghal residenza estiva”, u l-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza li tat fid-9 ta’ Marzu, 2001, kienet qablet ma’ dan l-analizi, F’din il-kawza, ma giex muri li l-boat house qed tintuza bhala residenza fix-xitwa wkoll, u peress li l-projbizzjoni kontemplata hija marbuta mal-uzu tal-fond, u l-penali hi marbuta wkoll mal-uzu tieghu bhala residenza, tara li, fic-cirkustanzi partikolari tal-kaz, il-penali ghandha tithallas ghat-3 xhur tas-sajf ta’ kull sena biss, mis-sajf tal-1983 (l-ewwel sajf wara l-akkwist) sas-sajf ta’ l-2003, (l-ahhar sajf qabel il-ftuh ta’ din il-kawza) u cioe`, 1890 gurnata. Dan iwassal ghall-penali ta’ Lm11,340 ossija €26,415.

Ghar-rigward il-preskrizzjoni ta’ sentejn u ta’ hames snin, kif sollevati mill-konvenuti, din il-Qorti, fl-ewwel lok, taqbel mad-decizjoni tal-ewwel Qorti li qieset il-preskrizzjoni ta’ sentejn imsemmija fl-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili bhala mhux applikabbli meta si tratta ta’ penali dovuti kuntratwalment. Apparti l-kazijiet li rriferiet ghalihom l-

ewwel Qorti in sostenn tat-tezi minnha abbraccjata, din l-istess Qorti fil-kawza **Awtorita` tad-Djar v. Souchet** deciza fis-26 ta’ Gunju, 2009, qalet car u tond li, f’cirkustanzi simili, il-preskrizzjoni applikabbli zgur mhix dik ta’ sentejn skond l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili.

Ghar-rigward tal-preskrizzjoni ta’ hames snin kontemplata fl-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili, li giet regolarment ecepita biss quddiem din il-Qorti (eccezzjoni ta’ preskrizzjoni, ghalkemm tista’ tigi sollevata f’kull stadju tal-process, ma tistax tigi “sollevata” f’nota ta’ osservazzjonijiet), din il-Qorti tara li s-sentenza precedenti tad-9 ta’ Marzu, 2001, intiza, tista’ tghid, ghal dikjarazzjoni ta’ responsabbilita`, serviet biex tinterrompi ll-preskrizzjoni invokata. Din il-Qorti taghmel riferenza ghall-kawza **Gerada et v. Caruana**, minnha deciza fit-30 ta’ Mejju, 1969, li kien jitratta kaz ta’ rkupru. Fiha inghad li:
“ghalkemm il-frutti skond il-ligi jispettaw lir-retraent minn meta jispicca d-dritt tar-retrattarju ghall-imghax, l-azzjoni ghar-restituzzjoni taghhom tiddependi minn u tippresupponi l-validita` tal-irkupru.  Meta din il-validita` hi kontestata fi proceduri gudizzjarji u sakemm ma jigix accertat illi l-irkupru kien tassew jikkompeti u gie validament ezercitat, ma jistax jinghad illi l-kreditu tar-rikorrent ghall-frutti hu ezigibbli.” (ara wkoll **Galea v. Cauchi** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta’ Jannar, 2008).

F’dan il-kaz, il-ksur tal-kondizzjoni giet kontestata mill-konvenuti, u sakemm dan il-ksur ma giex accertat gudizzjarjament, ma jistax jinghad illi l-kreditu tas-socjeta` attrici ghall-penali hu ezigibbli. Il-kawza l-ohra giet deciza f’Marzu tal-2001, u din il-kawza giet istitwita entro t-terminu ta’ hames snin stabbilit fl-artikolu invokat, u kwindi anke din l-eccezzjoni qed tigi respinta. Dan apparti l-fatt li l-kreditu in kwistjoni jirrizulta minn att pubbliku, li allura jeskludi l-applikazzjoni tal-imsemmi Artikolu 2156(f).

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell billi, fl-ewwel lok, tichad l-eccezzjonijiet ta’ preskrizzjoni sollevati mill-konvenuti appellanti, u fit-tieni lok, billi tilqa’ l-appell fil-meritu biss in parte, billi tirriforma

s-sentenza tal-ewwel Qorti fis-sens biss li tillikwida l-penali li ghandhom ihallsu l-konvenuti lis-socjeta` attrici fis-somma ta’ sitta u ghoxrin elf, erba’ mija u hmistax-il ewro (€26,415), flok is-somma ta’ tmienja u gherbghin elf, erba’ mija u sitta u tmenin liri Maltin (Lm48,486) likwidata mill-ewwel Qorti, u tikkonfermaha ghall-bqija.

L-ispejjez kollha tal-kawza, inkluz dawk in prim istanza, ghandhom jithallsu kwantu ghal l-kwart ($^{1}/_{4}$) mis-socjeta` attrici u tlett-kwarti ($^{3}/_{4}$) mill-konvenuti appellanti *in solidum*.

< Sentenza Finali >

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