MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tat-30 ta' Settembru, 2011

Appell Civili Numru. 128/2007/1

Frances Bergedahl ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Central Mediterranean Development Corporation Limited (C-453)

v.

Francis Formosa

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ipprezentat mill-attur fit-2 ta’ Frar 2007 li jaqra hekk:

"1. Illi ai termini ta' kuntratt datat 28 ta' Novembru 1980, fl-Atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella giet moghtija in koncessjoni sub-enfitewtika '*boathouse'* gewwa Santa Maria Estate Numru mija u wiehed u ghoxrin (121) bil-patt u kondizzjoni li ai termini tal-klawsola sebgha (7) '*The said boathouse shall not be used for residential or commercial purposes but shall be used exclusively as a boathouse or store*.' – Dok. M1.

"2. Illi ai termini ta' sentenza moghtija mill-Ewwel Onorabbli Qorti fid-9 ta' Marzu 2001 fl-ismijiet 'Albert Mizzi f'isem Central Mediterranean Development Corporation Limited vs. Francis Formosa et.' Citazzjoni Numru 871/81IDS, gie dikjarat u deciz li l-konvenut kiser il-kondizzjonijiet ta' l-istess billi ghamel uzu tal-*boathouse* bhala residenza – Dok. M2.

"3. Illi skond il-kuntratt fi klawsola sebgha (7), jekk il-*boathouse* tintuza ghal skopijiet residenzjali trid tithallas penali ta' sitt Liri Maltin (Lm6) kuljum: '*If the grantee is in default he shall be liable to pay a penalty of six Maltese Liri (Lm6) for everyday of default.*'

"4. Illi minhabba l-fatt illi gie dikjarat illi l-konvenut qieghed juza l-*boathouse* kontrarjament ghal dak stipulat fi klawsola 7 tal-kuntatt, konsegwenzjalment skond l-istess klawsola 7 tal-kuntratt hemm penali ta' sitt Liri Maltin (Lm6) kuljum.

"5. Illi fit-12 ta' Settembru 2003 – Dok. M3 u fl-1 ta' Awissu 2006 – Dok. M4 – is-socjeta' attrici pprezentat protest kontra l-konvenut fejn interpellatu sabiex ihallas il-penali dovuti, izda baqa' inadempjenti.

"Ghaldaqstant is-socjeta' attrici titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

"1. Tiddikjara illi bhala konsegwenza tas-sentenza moghtija mill-Ewwel Onorabbli Qorti fid-9 ta' Marzu 2001, il-konvenut huwa obbligat li jhallas il-penali ta' sitt Liri Maltin (Lm6) kuljum;

“2. Tordna l-likwidazzjoni tal-penali dovuti;

“3. Tikkundanna lill-istess konuenut 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 azzjoni li tispetta lis-socjeta’ attrici ghall-kontravenzjoni perdurata u kontinwata jew xort’ ohra tal-konvenut skond l-imsemmi kuntratt.”

Rat li l-konvenut, ghalkemm notifikat bl-atti, naqas li jressaq risposta guramentata kif trid il-ligi, u ghalhekk, baqa’ kontumaci;

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta’ April 2008, li in forza taghha wara li qieset li l-konvenut baqa’ kontumaci u mill-provi li ressaq l-attur, hasset li t-talbiet attrici kienu gustifikati u mhux kontestati, iddecidiet li tilqa’ t-talbiet tal-attur u kkundannat lill-konvenut ihallas is-somma ta’ €142,445.84, bl-ispejjez kontra l-konvenut u bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament;

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti joghgobha:

“…tilqa’ dan l-umli appell u thassar, tirrevoka u tikkancella s-sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim’Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet “Francis Bergedahl ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Central Mediterranean Corporation Limited vs Francis Formosa” (Rikors Mahluf Numru 128/2007) fl-erbatax (14) ta’ April 2008 billi tilqa’ l-aggravji tal-appellant u tichad it-talbiet tar-rikorrenti nomine llum appellata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess appellata nomine.”

Rat ir-risposta tal-attur li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi talab biex l-appell interpost mill-konvenut appellant jigi respint bl-ispejjez kontra tieghu;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat:

Illi l-attur ippremetta illi b'kuntratt ippubblikat fit-28 ta' Novembru 1980, is-socjeta` minnu rapprezentata kkoncediet lill-konvenut b'titolu ta' enfitewsi temporanja art il-Mellieha li fuqha il-konvenut kellu jibni *boathouse*, u bil-kundizzjoni li l-istess *boathouse "shall not be used for residential or commercial purposes but shall be used exclusively as a boathouse or store"*. Gie stipulat ukoll li jekk il-konvenut jikser din il-kundizzjoni, *"he shall be liable to pay a penalty of six Malta pounds (Lm6) for every day of default"*.

Is-socjeta` attrici allegat li l-konvenut kien qed juza' l-*boathouse* bhala residenza u fis-26 ta' Awwissu 1981, fethet kawza (Libell Nru. 878/81) kontra l-konvenut fejn talbet li l-istess konvenut "iwaqqa kull bidla u kostruzzjoni li huwa ghamel fl-imsemmija *'boathouse'* sabiex jikkomforma ruhu mal-obbligazzjonijiet kuntratwali tieghu". Din il-kawza giet deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta' Marzu 2001, b'ezitu in parte favorevoli ghall-attur. Dik il-Qorti fis-sentenza taghha, qalet li:

"Mir-rizultanzi processwali ghalhekk m'hemm l-ebda dubbju li l-boathouse inkwistjoni mhijiex semplici post ghall-hazna ta' opra tal-bahar u anqas ghall-uzu ancillari ta' boathouse, izda gie kostruwit, irrangat u uzat bhala post ghar-residenza estiva."

Dik il-Qorti ma ordnatx it-twaqqiegh tal-bini, izda ddikjarat biss li l-konvenut kiser l-obbligazzjoni stipulata fil-kuntratt li l-*boathouse* inkwistjoni ma jistax jintuza ghal skopijiet residenzjali. Ma jidhirx li tressaq appell minn dik is-sentenza minn xi parti li allura ghaddiet in gudikat.

Fit-2 ta' Frar 2007, l-attur fetah din il-kawza fejn qed jitlob il-hlas tal-penali peress li rrizulta illi l-konvenut qieghed juza' l-*boathouse* kuntrarjament ghal dak stipulat fil-koncessjoni enfitewtika.

Kif inghad, il-konvenut baqa' kontumaci f'dawn il-proceduri u l-ewwel Qorti sabet favur l-attur u ordnat il-konvenut ihallas €142,445.84 bhala penali ghal 10,192 jum, mit-28 ta' Novembru 2008, data tal-akkwist sal-2008.

Il-konvenut appella mis-sentenza u ressaq diversi aggravji. Bl-ewwel zewg aggravji tieghu, il-konvenut ikkontesta n-notifika li saret lilu tal-atti tal-kawza u, f'kull kaz qies il-kontumacja tieghu gustifikata. Din il-Qorti, b'sentenza preliminari li tat fis-6 ta' Mejju 2011, cahdet dawn iz-zewg ilmenti tal-konvenut u ddecidiet li l-konvenut kien u ghadu fi stat ta' kontumacja.

Bhala aggravji ohra, il-konvenut ressaq ilmenti li:

(a) is-sentenza tal-ewwel Qorti hija *extra petitae* jew *ultra petitae*;

(b) it-talba hija preskritta skont l-Artikoli 2153 u 2156(f) tal-Kodici Civili; u

(c) f'kull kaz, l-attur ma ghamilx prova tal-kaz tieghu.

Waqt it-trattazzjoni orali quddiem din il-Qorti, il-konvenut ipprova jissoleva ilmenti ohra, bhal li s-somma tal-penali hi esagerata u li kreditur ta' obligazzjoni ma jistax jitlob l-esekuzzjoni tal-kuntratt u penali *"for non-performance"* fl-istess hin (Artikolu 1120(3) tal-Kodici Civili). Din il-Qorti, pero`, ma tistax tqis dawn l-ilmenti godda sollevati in estremis, ghax l-aggravji tal-appellant huma dawk sollevati fir-rikors tal-appell, u ma jistax, fi stadju ulterjuri, iressaq aggravji godda. Hu veru li l-konvenut hu kontumaci u jista' jappella u jressaq sottomissjonijiet fi stadju ta' appell, pero`, dan irid jaghmlu fl-istadju opportun, senjament, fir-rikors tal-appell, u mhux meta jrid! Dan apparti l-fatt, li din il-Qorti ma tarax li l-penali hi wahda eccessiva, u lanqas ma tara' li l-attur agixxa bi ksur tal-Artikolu 1120(3) tal-Kodici Civili, peress li l-penali, f'dan il-kaz, hija marbuta mad-<u>dewmien</u> tal-konvenut li jottempera ruhhu mal-obbligazzjonijiet tieghu *("a penalty of six Malta pounds (Lm6) <u>for everyday of default</u>"),* u

mhux mal-ottemperanza *ut sic* tal-obbligazzjoni assunta. F'kaz bhal dan, hu permissibbli mill-istess ligi li l-kreditur jitlob kemm ghall-esekuzzjoni tal-kuntratt (l-uzu tal-*boathouse* bhala hazna ta' opra tal-bahar biss) kif ukoll ghall-penali ghaz-zmien li jittiehed sal-ottemperanza tal-istess obbligazzjoni. Il-penali ma gietx patwita biex tissostitwixxi l-istess obbligazzjoni, izda biex taghmel tajjeb ghad-dewmien fit-twettieq tal-istess.

Trattati issa l-aggravji sollevati fir-rikors tal-appell din il-Qorti, ma tarax li fl-ewwel lok, l-ewwel Qorti ddecidiet *extra* jew *ultra petitae*. Il-Qorti giet mitluba tiddikjara li l-konvenut huwa obbligat li jhallas il-penali, u sabiex tillikwida l-istess, u hu dak li ghamlet. Il-fatt li l-ewwel Qorti llikwidat il-penali ghal zmien li jmur lill-hinn mill-presentata tar-rikors guramentat, ma jfissirx li hi ddecidiet *extra petitae*. Mhux minnu li l-attur, f'din il-kawza, kien qed ifittex penali sad-data tas-sentenza li nghatat fil-proceduri antecedenti ghal dawn (dawk determinati bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tad-9 ta' Marzu 2001). Dik is-sentenza ddikjarat bhala fatt li l-konvenut kien kiser it-termini tal-kuntratt, u a bazi ta' dik id-dikjarazzjoni, l-attur nomine talab il-likwidazzjoni tal-penali, li huma u jibqghu dovuti sa ma ssehh l-ottemperanza mal-istess termini. Ovvjament, trid issir <u>il-prova</u> ta' dan in-nuqqas ta' ottemperanza, pero`, din kwistjoni ohra.

Ghar-rigward tas-sottomissjoni li l-azzjoni attrici hi, f'kull kaz preskritta, din il-Qorti mhix se tidhol fil-kwistjoni peress li gia` gie deciz diversi drabi minn din il-Qorti li konvenut kontumaci ma jistax jissolleva eccezzjoni tal-preskrizzjoni fi stadju tal-appell – ara "<u>Mizzi v. Mizzi</u>", deciza fit-30 ta' Gunju 2004, u "<u>Bank of Valletta plc v. Montaray Ltd</u>", deciza fit-18 ta' Settembru 2009. Din il-Qorti, kif issa komposta, taqbel ma' dan l-insenjament, u dan anke peress li la darba konvenut li jkun baqa' kontumaci ma jistax iressaq risposta guramentata in kontestazzjoni tat-talbiet attrici, jista' biss jaghmel sottomissjonijiet fuq il-meritu.

Fil-kuntest tal-ahhar aggravju, din il-Qorti tara' li hemm hafna xi tghid fir-rigward. Hu risaput li l-kontumacja ma hijiex amissjoni tat-talbiet attrici, u kif intqal fil-kawza "Fenici Insurance Agency Ltd v. Stoner", deciza minn din il-Qorti fit-22 ta' Novembru 2002:

"Il-gudikant ghandu jezamina jekk it-talba hiex gustifikata indipendentement mill-kontumacja tal-konvenuti."

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. L-attur, quddiem l-ewwel Qorti, iddikjara li kien sejjer jipprezenta affidavits biex jipprova l-kaz tieghu, izda dawn baqghu ma gewx ipprezentati.

Fl-2008, gie pprezentat prospett, u ghalkemm fiha intalab penali "sas-sena prezenti", ma giex asserit li l-konvenut baqa' juza' l-*boathouse* sa dik is-sena – apparti li dik in-nota ma gietx ikkonfermata bil-gurament kif tesigi l-ligi biex stqarrija fl-atti titqies bhala prova. Da parti tal-attur ma giex allegat li hemm xi prova nieqsa jew xi xhieda mhux imdahhla fl-atti, izda strah fuq l-atti, u, kif inghad, fl-atti ma hemmx prova li l-konvenut ma ottemperax ruhu mal-kuntratt anke wara s-sentenza tad-9 ta' Marzu 2001.

Inoltre, lanqas ma jista' jinghad li l-konvenut kiser it-terminu tal-kuntratt fid-data tal-akkwist, kif talab l-attur. Sakemm inbniet il-*boathouse* zgur ghaddew xi xhur. Peress li l-akkwist sar f'Novembru tal-1980, hu probabbli li l-*boathouse* bdiet tintuza bhala residenza estiva fis-sajf ta' wara, u cioe`, fis-sajf tal-1981. Barra minn dan, din il-Qorti tara' li ghandha ssegwi dak li osservat din il-Qorti, f'sitwazzjoni simili, fil-kawza "Mizzi noe v. Aquilina et, deciza fis-27 ta' Novembru 2009, fis-sens li gej:

"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-boathouse 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* <u>*estiva*</u>*", 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-boathouse qed tintuza bhala residenza fix-xitwa wkoll, u peress li l-projbizzjoni kontemplata hija marbuta mal-*<u>*uzu*</u> *tal-fond, u l-penali hi marbuta wkoll mal-*<u>*uzu*</u> *tieghu bhala residenza, tara' li, fic-cirkostanzi 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 tal-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."*

Anke f'din il-kawza ntqal li l-post kien qed jintuza bhala residenza estiva. Isegwi, allura, mill-premess, li l-attur ghandu dritt ghall-penali ghat-3 xhur tas-sajf ta' kull sena, mis-sajf tal-1981 sas-sajf ta' 2001, u cioe`, 1890 gurnata. Bhala kaz li ghalih ghada kemm saret riferenza, dan wassal ghall-penali ta' Lm11,340 ossia €26,415.

Ovvjament, xejn ma jzomm lis-socjeta` attrici li ghall-futur u jekk tipprova l-uzu kontinwu tal-*boathouse* bhala residenza, li titlob hlas ta' penali ulterjuri. Il-penali, kif inghad, giet patwita ghad-dewmien, u jekk il-konvenut jibqa' ma jottemperax ruhu, jista' jibqa' passibbli ghall-penali. Kwindi, dan id-dritt qed jibqa' riservat lis-socjeta` attrici *si et quatenus*.
Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenut billi tilqa' l-istess biss in parte, u tirriforma s-sentenza tal-ewwel Qorti billi tikkonfermha hlief fejn ordnat lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' €142,445.84, tirrevoka din il-parti u minflok

tordna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta’ €26,415, bl-imghax legali mid-data tal-ewwel sentenza sal-pagament effettiv.

L-ispejjez kollha tal-kawza inkluz dawk in prim istanza, hlief dawk marbuta mas-sentenza ta’ din il-Qorti tas-6 ta’ Mejju 2011, li ghandhom jithallsu mill-konvenut kif gie deciz, ghandhom jithallsu kwantu ghal zewg terzi ($^{2}/_{3}$) mill-attur nomine u kwantu ghal terz ($^{1}/_{3}$) mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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