MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tas-27 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 71/2007

Frances Berghedahl a nom u in rappresentanza tas-socjeta` Central Mediterranean Development Corporation Limited (C 453)
vs
Carmelo Camilleri

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tar-rikorrenti *nomine* li permezz tieghu esponiet:

1. Illi ai termini ta' kuntratt datat 28 ta' Novembru 1980, fl-Atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella giet moghtija in koncessjoni sub-enfitewtika "*boat house*" gewwa Santa Maria Estate numru mija u ghoxrin (120) bil-patt u kondizzjoni li *ai termini* tal-klawsola 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.M;

2. Illi *ai termini* ta' sentenza moghtija mill-Ewwel Onorabbili Qorti fid-9 ta' Marzu 2001 fl-ismijiet "**Albert Mizzi f'isem Central Mediterranean Development Corporation Limited vs Carmelo Camilleri *et*.**" Libell numru 1/81 DS, gie dikjarat u deciz li l-konvenut kiser il-kondizzjonijiet ta' l-istess billi ghamel uzu tal-*boat house* bhala residenza - Dok.M2;

3. Illi skond il-kuntratt fi klawsola sebgha (7), jekk il-*boat house* tintuza ghal skopijiet residenzjali trid tithallas penali ta' sitt liri Maltin (Lm6) kull jum: *"If the grantee is in default he shall be liable to pay a penaly of six Maltese Liri (Lm6) for every day of default."*;

4. Illi minhabba l-fatt illi gie dikjarat illi l-konvenut qieghed juza l-*boathouse* kontrarjment ghal dak stipulat fi klawsola 7 tal-kuntratt, konsegwenzjalment skond l-istess klawsola 7 tal-kuntratt hemm penali ta' sitt Liri Maltin (Lm 6) kuljum;

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

Ir-rikorrenti *nomine* talbet lill-Qorti:

1. Tiddikjara illi bhala konsegwenza tas-sentenza moghtija mill-Ewwel Onorabbili Qorti fid-9 ta' Marzu 2001, il-konvenut huwa obbligat li jhallas il-penali ta' sitt Liri Maltin (Lm 6) kuljum;

2. Tordna l-likwidazzjoni tal-penali dovuta;

3. 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 azzjoni li tispetta lis-socjeta` attrici ghal

kontravenzjoni perdurata u kontinwata jew xort'ohra tal-konvenut skond l-imsemmi kuntratt.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mir-rikorrenti *nomine*.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta ta' l-intimat li permezz taghha espona:

1. Illi t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jigu respinti;

2. Illi fl-ewwel lok is-socjeta` rikorrenti naqset li tindika perjodu determinat u specifiku fir-rigward ta' liem qed jintalab hlas tal-penali mill-intimat;

3. Illi jidher pero` mill-premessi ghat-talbiet u mid-dokumenti M3 u M4 esebiti mar-rikors mahluf illi s-socjeta` rikorrenti qed titlob hlas ta' penali ghal perjodu li jibda mid-data tas-sentenza citata tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tad-9 ta' Marzu 2001 'il quddiem;

4. Illi jekk is-sentenza citata tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tikkostitwixxi stat ta' fatt, l-effetti tas-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili huma limitati biss ghad-data tas-sentenza u zgur mhux ghal perjodu ta' wara;

5. Illi l-uzu *o meno* mill-intimat tal-*boathouse* numru 120 sussegwenti ghad-data tas-sentenza m'huwiex u qatt ma kien il-mertu ta' l-ebda proceduri gudizzjarji;

6. Illi in kwantu t-talba ghall-hlas ta' penali qed issir ghal perjodu ta' wara d-data tas-sentenza meta hija bazata fuq l-istess sentenza ma tistax tintlaqa' peress li l-effetti tas-sentenzi m'humiex prospettivi;

7. Illi fi kwalsiasi kaz it-talbiet tas-socjeta` rikorrenti ma jistghux jintlaqghu in kwantu huma bazati fuq il-premesa zbaljata li l-intimat ilu mid-9 ta' Marzu 2001 juza l-*boathouse* numru 120 ghal skop residenzjali meta dan m'huwiex minnu;

8. Illi fil-fatt l-intimat jirresjedi fil-fond “Our Lady of Sorrows”, Triq il-Qalb ta’ Marija, Wardija, San Pawl il-Bahar fejn fil-fatt gie notifikat bl-atti tal-kawza u mhux fil-*boathouse de quo*;

9. Salv eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta` rikorrenti.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata mill-intimat.

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Semghet lix-xhieda bil-gurament;

Semghet l-abili difensuri;

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Gie prezentat affidavit ta’ Albert Mizzi, *Managing Director* tas-socjeta` Central Mediterranean Development Corporation Limited li fih semma li kien involut ma’ l-izvilupp tal-*boathouses* mill-bidu nett. Hafna *boathouses* kienu nbnew fuq Santa Maria Estate, xi uhud inbnew mill-kumpanija, ohrajn nbnew minn terzi bi ftehim mal-kumpanija. Semma li skond il-klawsola 7 tal-kuntratt enfitewtiku originali tat-28 ta’ Novembru, 1980, il-*boathouse* in kwistjoni ma tistax tintuza ghal skopijiet residenzjali jew kummercjali. Zied li fl-1 ta’ Settembru, 1981 giet prezentata kawza citazzjoni numru 1/81, liema kawza giet deciza mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta’ Marzu, 2001. Il-Prim’Awla tal-Qorti Civili kienet iddecidiet din il-kawza billi laqghet it-tielet talba tas-socjeta` attrici u iddikjarat illi kien hemm ksur da parti tal-konvenut tal-klawsola sebgha (7) tal-kuntratt, ossia li din il-*boathouse* ma kenitx qed tintuza bhala *boathouse* izda kienet qeghdha tintuza bhala residenza tal-konvenut. Ikkonkluda li s-socjeta` attrici qatt ma accettat dan l-istat ta’ fatt.

Gie prezentat affidavit ta' Carmelo Camilleri fejn fost affarijiet ohra semma:
"... Nikkonferma li la jiena u lanqas marti ma konna nirrisjedu la b'mod temporanju u lanqas b'mod permanenti fil-*boathouse* in kwistjoni u fil-fatt ir-residenza permanenti u esklussiva taghna kienet dejjem dik tal-Wardija. L-iskop li ghalih kont xtrajt din il-*boathouse* kienet sabiex indahhal id-daghjsa li jiena kelli. Gara li pero` bieghejna d-dghajsa u ghalhekk jiena kont nikri din il-*boathouse* lil terzi ghall-iskop li huma wkoll kienu juzawha bhala *boathouse*…"

In kontro-ezami ftakar li kienet saret kawza precedentement izda baqa' jsostni li qatt ma raqad fiha.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

D1. Decizjoni tal-Prim'Awla tad-9 ta' Marzu, 2001:

Fil-kawza deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta' Marzu, 2001, l-attur kien talab lill-Qorti:
"(a) tikkundanna lill-konvenut biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss jwaqqa kull bidla u kostruzzjoni abbuziva li huwa ghamel fl-imsemmija "boathouse" sabiex jikkonforma ruhu mal-obbligazzjonijiet kontrattwali tieghu u
(b) fin-nuqqas tawtorizza lill-attur jaghmel dan ix-xoghol taht it-tmexxija ta' perit arkitett li jrid jigi nominat a spejjez tal-konvenut u finalment
(c) tiddikjara lill-konvenut li huwa kiser l-obligazzjonijiet stipulata fil-paragerafu 7 tal-imsemmi kuntratt."

Wara n-nomina ta' l-esperti, depozizzjonijiet, il-Qorti ikkonkludiet hekk:
"Tiddeciedi billi tichad l-ewwel u t-tieni talbiet izda tilqa' t-tielet talba u ghalhekk tiddikjara li l-libellat kiser l-obbligazzjoni stipulata fil-paragrafu numru sebgha (7) tal-kuntratt tat-28 ta' Novembru 1980 li l-*boathouse* in kwistjoni ma jistax jintuza ghal skopijiet residenzjali. Bl-ispejjez kwantu ghal nofs li jithallsu mil-libellant *nomine* u kwantu ghan-nofs l-iehor mil-libellat filwaqt li dawk ta' l-intervenuti fil-kawza jigu sopportati minnhom stess."

Illi ghalhekk hemm stat ta’ fatt li l-Qorti iddikjarat li l-libellat ossija l-konvenut odjern kiser l-obbligazzjoni taht il-klawsola 7 li l-*boathouse* ma setghetx tintuza ghal skopijiet residenzjali. Illi f’dik il-kawza irrizulta car li l-libellat kien qed juza l-istess *boathouse* ghal skopijiet residenzjali (li ghalkemm ma kienx daqshekk necessarju rega’ gie ippruvat fil-kors tal-kawza odjerna).

Fil-kaz in ezami saret talba li bhala konsegwenza ta’ l-imsemmija sentenza l-intimat obbligat li jhallas penali.

D2. Perjodu li fih tiddekorri l-penali:

Fl-eccezzjonijiet moghtija mill-intimat, wara li hu sostna li ma giex indikat sufficjentement car il-perjodu li ghalih intalbet il-penali, sostna li ebda hlas ta’ penali ma hu dovut wara d-data tas-sentenza tad-9 ta’ Marzu, 2001. Ma’ dan il-Qorti taqbel ghax ma jistax ikun li l-Qorti tikkundanna ghall-futur nuqqas incert. Dan ifisser li ma jistax jghaddi perjodu wara d-9 ta’ Marzu, 2001. F’dan is-sens qed tilqa’ l-eccezzjonijiet 1 sa 4 u 6.

Dwar id-data meta beda jiddekorri, dan seta’ jiddekorri biss mid-data tat-trasferiment ta’ l-art u cioe` min-Novembru 1980 salv dak li ser jinghad hawn taht.

Fil-kawza fl-ismijiet **Albert Mizzi *nomine* vs John Baptist Aquilina**, numru 180/04 deciza fis-27 ta’ Novembru, 2009 inghad hekk:
“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 vs 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."

Fil-kaz *de quo* ghalhekk il-kalkolu jrid ikun mis-sajf ta' l-1981 sad 9 ta' Marzu, 2001 ossija sas-sajf ta' l-2000 u ghalhekk ghal ghoxrin sena multiplikat ghal 90 gurnata bis-LM6.00 kull jum li jammonta ghal €25,172.

D3. Sottomissjonijiet tal-konvenut:

A fol 184 fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu (3.4) l-intimat sostna li:

"3.4 Illi l-pern tal-kwistjoni tirrigwardja l-uzu effettiv tal-*boathouse* u fir-rigward il-konvenut ressaq provi konklussivi u mhux kontradetti mnejn irrizulta li hu u martu Frances Camilleri nee` Sant stabbilew ir-residenza matrimonjali fil-fond "Casa Belvedere", Triq il-Qalb ta' Marija f'Safsafa Road, il-Wardija, liema propjeta' kienu jikruha minghand Angelo Sant, missier mart il-konvenut, bl-ircevuti tal-hlas tal-kera bejn l-1979 u l-2002 esebiti f'dawn l-atti (Dok.CC1).

3.5 Illi in sostenn ta' dan il-konvenut ipprezenta kopja tal-estratt rilevanti mir-registru elettorali (Dok.C1)."

Izda fil-fehma tal-Qorti dan kollu ghandu rilevanza minima ghax instab minn din il-Qorti diversament presjeduta u cioe` fil-kawza l-ohra li fil-fatt il-*boat house* kienet fil-fatt qedgha tintuza ghal skop residenzjali u l-fatt li persuna jkollha post iehor ma hux rilevanti.

Din il-Qorti lanqas ma taqbel ma' dak sottomess mill-intimat a fol 185 (4.7) meta qal:

"4.7 Illi minghajr pregudizzju ghall-fatt li s-socjeta` attrici ma tistax taghmel tajjeb ghal nuqqas fit-talbiet taghha ta' elementi importanti (u cioe` tal-perjodu li ghalih qed jintalab hlas ta' penali) permezz tan-nota ta'

sottomissjonijiet, anke dan il-perjodu indikat fl-istess nota ta' sottomissjonijiet mhux specifiku bizzejjed biex jissodisfa talba ghal hlas *per diem*, u inoltre hija cara l-inverosimiljanza tat-talbiet attrici ghar-rigward ta' dan il-perjodu tenut kont anke l-fatt li l-*boathouse* kienet ghad lanqas hemm servizz ta' dawn jew ilma fis-sajf tas-sema 1981 (Dok. CC3)."

Ghall-kuntrarju huwa sufficjentement car il-perijodu kif jifher fl-ahhar parti ta' **D2**. Wiehed ma jistax imur oltre d-data tas-sentenza tad-9 ta' Marzu, 2001 ghax l-effett taghha ma jistax ikun prospettiv kif tippretendi s-socjeta` attrici a fol 174 meta talbet €34,275. Din il-Qorti mxiet mal-kriterji tas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fuq citata mic-**Central Mediterranean Development Corporation Limited vs John Baqtist Aquilina** deciza fis-27 ta' Novembru, 2009.

<u>D4. Preskrizzjoni fuq il-bazi ta' l-art 2156 (f) Kap 16:</u>
L-intimat issottometta li l-azzjoni odjerna hija preskritta taht l-artikolu 2156 (f). Dan l-artikolu jghid hekk:
2156. **"**L-azzjonijiet hawn taht imsemmija jaqghu bi preskrizzjoni bl-eghluq ta' hames snin:

(f) L-azzjonijiet ghall-hlas ta' kull kreditu iehor li gej minn operazzjonijiet kummercjali jew minn hwejjeg ohra, meta l-kreditu ma jkunx jaqa', skond din il-ligi jew ligijiet ohra, taht preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jirrizulta minn att pubbliku."

Minn ezami tal-fatti fil-kaz in ezami jirrizulta li:

- il-kawza odjerna giet proposta biex tigi ezegwita kawza li giet deciza kontra l-intimat Carmelo Camilleri deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta' Marzu 2001.

- F'dik il-kawza kien gie deciz illi l-konvenut kien kiser klawsola numru sebgha (7) tal-kuntratt ta' akkwist tieghu u li ghalhekk tirrizulta inadempjenza kontrattwali da parti tieghu.

- Bhala konsegwenza ta’ din il-inadempjenza kontrattwali, is-socjeta` attrici talbet illi tigi likwidata l-penali li hemm fl-istess klawsola 7.

- Skond l-rtikolu 2137 tal-Kap 16 is-socjeta` attrici setghet tezercita din l-azzjoni sabiex titlob il-penali meta l-Qorti tat id-decizjoni li kien hemm inadempjenza kontrattwali - u cioe` fid-9 ta’ Marzu 2001:
“Bla hsara ta’ dispozizzjonijiet ohra tal-ligi l-preskrizzjoni ta’ azzjoni tibda minn dakinhar li din l-azzjoni tista’ tigi ezercitata, minghajr ma jittiehed qies tal-istat jew tal-kundizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss.”

- l-artikolu 2128 tal-Kap 16 jitkellem dwar il-ksur tal-preskrizzjoni:
“Il-preskrizzjoni tinkiser ukoll b’ kull att gudizzjarju pprezentat fl-isem tas-sid jew tal-kreditur, innotifikat lill-parti li kontra taghha wiehed irid li ma jhallix timxi l-preskrizzjoni, u li minnu jkun jidher bic-car li s-sid jew il-kreditur bi hsiebhom izommu l-jedd taghhom.”

- Is-socjeta` attrici ipprezentat zewg protesti, l-ewwel datat 12 ta’ Settemrbu 2003 u l-iehor datat 1 ta’ Awissu 2006.

Il-Qorti sejra tikkwota siltiet mis-sentenza fuq imsemmija tal-Qorti ta’ l-Appell fil-kawza fuq citata fl-ismijiet **Central Mediterranean Development Corporation Limited vs John Baqtist Aquilina** deciza fis-27 ta’ Novembru, 2009.
“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 vs 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....

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).”

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi tichad l-eccezzjonijiet 1, 2, 3, 4, u 6 ghal dak imsemmi taht **D1** u **D2** hawn fuq.

Tilqa’ l-hames eccezzjoni ghalkemm din ma taffetwax it-talbiet.

Tichad is-7 u 8 eccezzjoni ghal dak li jinghad taht **D3**.

Tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ghal dak li jintqal taht **D4**.

Tiddikjara li bhala konsegwenza tas-sentenza moghtija mill-Ewwel Qorti fid-9 ta’ Marzu 2001, l-intimat huwa obbligat li jhallas il-penali ta’ sitt Liri Maltin (Lm 6) kuljum kif fuq imsemmi taht **D2**.

Tillikwida l-penali dovuta fl-ammont ta’ €25,172.

Tikkundanna lill-istess intimat ihallas lis-socjeta` attrici s-somma likwidata, bl-imghax legali mil-lum sad-data tal-effettiv pagament.

Spejjez kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

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