MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tat-2 ta' Frar, 2012

Citazzjoni Numru. 70/2007

Frances Bergedahl a nom u in rapprezentanza tas-socjeta' Central Mediterranean Development Corporation Limited (Reg. Nru. C453)

vs

Philip Aquilina

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ta' Frances Bergedahl, a nom u in rapprezentanza tas-socjeta' Central Mediterranean Development Corporation Limited, fejn, wara li ppremettiet illi:

Ai termini tal-kuntratt datat 10 ta' Dicembru 1980, fl-Atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella, il-konvenut gie moghti koncessjoni sub-enfitewtika "boat house" f'Santa Maria Estate numru mija u sbatax (117) u fost il-kondizzjonijiet

hemm klawzola 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. M1.

Ai termini ta’ sentenza moghtija minn din l-Onorabbli Qorti fit-13 ta’ Frar 1998 fl-ismijiet “Albert Mizzi f’isem Central Mediterranean Development Corporation Limited vs Philip Aquilina” Libell Numru 3/81, gie dikjarat u deciz li l-konvenut kiser il-kondizzjonijiet tal-istess billi ghamel uzu tal-boat house bhala residenza – Dok. M2. Liema sentenza giet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta’ April 2000 – Dok. M3. Illi sussegwentement, il-konvenut talab ukoll ir-ritrattazzjoni tal-kawza fejn talab ir-revoka u thassir tas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, liema talba giet michuda b’sentenza datata 8 ta’ Gunju 2001.

Skond l-istess klawzola sebgha (7), jekk il-“boat house” tintuza ghal skopijiet residenzjali, tkun dovuta lis-socjeta’ attrici, 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 every day of default”*.

Il-kawza msemmija kienet giet intavolata fl-14 ta’ Settembru 1981 u giet deciza fit-8 ta’ Gunju 2001.

Fis-6 ta’ Jannar 2004 – Dok. M4 – is-socjeta’ attrici pprezentat protest kontra l-konvenut, fejn interpellatu sabiex ihallas il-penali dovuta, izda l-konvenut baqa’ inadempjenti.

Talbet is-socjeta’ attrici tghid ghalfejn din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

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

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

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat ir-risposta guramentata ta' Philip Aquilina, li in forza taghha eccepixxa illi:

In linea preliminari, in-nullita' tar-rikors odjern ghaliex mart l-intimat, Marianne Aquilina, ma gietx citata bhall-intimata u dan stante li l-'boathouse' de quo hija formanti parti mill-kommunjoni tal-akkwisti tal-konjugi Aquilina;

Minghajr pregudizzju ghall-Ewwel Eccezzjoni, l-intimat, filwaqt li jaghmel referenza ghas-sentenza moghtija minn din l-Onorabbli Qorti fit-13 ta' Frar 1998 fl-ismijiet: "Albert Mizzi f'isem Central Mediterranean Development Corporation Limited vs Philip Aquilina" (Libell Numru: 3/81 DS), citata mis-socjeta' rikorrenti, jichad li huwa ghamel uzu mill-'boathouse' de quo bhala residenza kif kontemplat fir-rikors odjern daqs li kieku l-intimat ghex u abita regolarment fl-imsemmija 'boathouse' u sta ghas-socjeta' rikorrenti biex jipprovaw tali allegazzjoni fil-konfront tal-intimat;

Ukoll minghajr pregudizzju ghas-suespost u kuntrarjament ghal dak iddikjarat fir-rikors promotur, l-intimat kien talab lis-socjeta' rikorrenti tindika dettaljatament il-granet li matulhom huwa allegat li l-intimat ghamel uzu tal-'boathouse' de quo bhala residenza u dan ghal skopijiet ta' komputazzjoni ta' sitt Liri Maltin (Lm6) kuljum, dejjem jekk ikun il-kaz, ai termini ta' klawzola sebgha (7) tal-Kuntratt citat mis-socjeta' rikorrenti li tikkontempla li jekk il-'boathouse' tintuza ghal skopijiet residenzjali, tkun dovuta penali ta' sitt Liri Maltin (Lm6) ghal kull jum li hekk tintuza, izda s-socjeta' rikorrenti dejjem baqghet inadempjenti, tant

li sal-lum ma ndikatx liema granet kienu suggetti ghall-penali;

Di piu', qabel ma gew intavolati dawn il-proceduri, kienu saru diversi tentattivi mill-istess socjeta' rikorrenti kontra terzi li ukoll huma sidien ta' 'boathouse' fil-vicinanza tal-'boathouse' tal-intimat, inkluz ghar-rixenzjoni tal-kuntratt, li gie michud minn din l-Onorabbli Qorti diversament presjeduta nonostante fil-kazijiet diversi seta' irrizulta, izda mhux hekk kien, kontravvenzjoni tal-obbligazzjoni kontenuta fi klawzola sebgha (7) tal-kuntratt, u dan ghar-raguni li fil-kuntratt hemm il-penali fuq imsemmija "*for every day of default*";

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet rikorrenti huma diskriminatorji fil-konfront tal-intimat u dunque l-mottiv tal-proceduri odjerni ghandu jkun suggett ghall-iskrutinju ta' din l-Onorabbli Qorti, stante li s-socjeta' rikorrenti accettat hlas ta' tlett elef Lira Maltin (Lm3,000) minghand diversi sidien ta' 'boathouses' ohra, ukoll fil-vicinanza tal-'boathouse' tal-intimat izda mhux minghand l-intimat, sabiex klawzola sebgha (7) citata fir-rikors promotur tkun ikkonsidrata nulla u bla effett legali mis-socjeta' rikorrenti fil-kuntest tal-kuntratt relattiv, minghajr ebda garanzija da parti tal-awtoritajiet kompetenti, kif ser ikun trattat waqt il-kawza.

Rat id-digriet taghha tas-17 ta' Settembru 2007, li in forza tieghu, fuq talba tas-socjeta' attrici, mhux opposta mill-konvenut, din il-Qorti sejhet fil-kawza lil Marianne Aquilina ghal kull fini u effett tal-ligi.

Rat li, minkejja dan, l-istess Marianne Aquilina qatt ma giet notifikata bl-atti tal-kawza.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti Philip u Marianne konjugi Aquilina, li permezz taghha, minghajr pregudizzju ghal kull eccezzjoni ohra, eccepew il-preskrizzjoni ai termini tal-Art. 2156(f) tal-Kodici Civili.

Rat l-affidavit prodotti.

Rat id-dokumenti.

Semghet ix-xhieda.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Din il-kawza hija tappa ohra minn iter gudizzjarju twil li jaf l-origini tieghu ghall-koncessjoni sub-enfitewtika (datata 10 ta’ Dicembru 1980) ta’ ‘boathouse’ f’Santa Maria Estate fil-Mellieha bil-kundizzjoni, fost ohrajn li l-‘boathouse’ tintuza esklussivament bhala tali jew store u mhux bhala residenza jew ghal skop kummercjali. Fit-13 ta’ Frar 1998, giet deciza mill-Prim’ Awla Civili, kawza bejn il-partijiet, fejn il-Qorti ddikjarat li Philip Aquilina, konvenut odjern, kien kiser il-kundizzjoni fuq imsemmija peress illi uza l-‘boathouse’ bhala residenza estiva. Din is-sentenza giet konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta’ April 2000. Il-proceduri odjerni ghandhom l-ghan li jwasslu lill-konvenut ihallas il-penali dovuta skond il-kuntratt.

L-ewwel eccezzjoni tal-konvenut giet sorvolata meta, fuq talba tal-istess socjeta’ attrici mhux opposta mill-konvenut, giet imsejha fil-kawza, mart l-istess konvenut, Marianne Aquilina.

Imbaghad il-konvenut ikompli jilqa’ ghall-kawza billi jichad li ghamel uzu tal-‘boathouse’ bhala residenza bhal li kieku ghex fiha regolarment. Din il-Qorti tqis illi din il-kwistjoni diga’ giet mistharrga u deciza definittivament minn dawn il-Qrati u tenut kont ta’ dan, m’hijiex ser terga’ tittanta dak l-istharrig. Id-decizjoni ta’ din il-Qorti diversament presjeduta moghtija fit-13 ta’ Frar 1998 u konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta’ April 2000 issa ghaddiet in gudikat u,

“*Huwa principju generali li l-gudikat jolqot ukoll l-eccezzjonijiet u argumenti li setghu gew sollevati f’gudizzju precedenti. Jekk parti, f’kawza precedenti titlob*

l-inforzar ta' kuntratt u tinghata sentenza a bazi ta' dak il-kuntratt, il-validita' ta' dak il-kuntratt ma tistax tigi diskussa f'gudizzju iehor" ("Pace vs Pavia", deciza mill-Qorti Civili Prim' Awla fit-3 ta' Lulju 2003).

Ir-raba' u l-hames eccezzjoni tal-konvenut jirrigwardaw essenzjalment relazzjonijiet, negozjati u proceduri gudizzjarji ma' terzi estranei ghal dawn il-proceduri, u kull ezitu li seta' kellhom ma jista' qatt jifluwixxi fuq xi dritt jew obbligu li ghandhom il-partijiet odjerni fir-relazzjonijiet kuntrattwali ezistenti bejniethom.

Fit-tielet eccezzjoni tieghu, il-konvenut isostni li s-socjeta' intimata qatt ma llikwidat l-ammont li kienet qieghda tippretendi bhala penali. Il-Qorti, f'dan il-kuntest tinnota li fl-affidavit tieghu stess (fol. 88) jikkonferma illi s-socjeta' attrici, "L-ewwel darba li ghamlet talba f'dan is-sens, kien permezz ta' protest gudizzjarju". L-imsemmi protest datat 6 ta' Jannar 2004 (in atti a fol. 12) huwa fil-fatt talba ghall-hlas ta' penali konsegwenzjali ghad-decizjoni tal-Qorti. Ghalhekk, din l-eccezzjoni qed tigi michuda ukoll.

Finalment, il-konvenut jeccepixxi ukoll il-preskrizzjoni kwinkwennali a tenur tal-Art. 2156(f) tal-Kodici Civili. Din il-Qorti qeghda tichad din l-eccezzjoni ghal zewg ragunijiet. Kif irriteniet il-Qorti tal-Appell f'sitwazzjoni identika ghal dik odjerna, il-kreditu in kwistjoni jirrizulta minn att pubbliku u allura l-applikazzjoni tal-Art. 2156(f) hija a prior eskluza ("Albert Mizzi noe vs Aquilina", deciza mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Novembru 2009).

Oltre dan, galadarba l-obbligu tal-konvenut ghall-hlas ta' penali kien kontestat konsistentement, kienet biss id-decizjoni finali tal-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April 2000 li rrendiet esegwibbli l-kreditu tas-socjeta' attrici. Il-protest tal-istess socjeta' attrici fil-konfront tal-konvenut gie pprezentat fis-6 ta' Jannar 2004, u ghalhekk sew entro t-termini preskritt. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, in relazzjoni mal-istess protest, il-konvenut isostni li ma giet ipprezentata ebda riferta ta' notifika tal-istess. Din il-Qorti tqis li, jekk kemm-il darba l-konvenut tassew ma giex notifikat bil-process, dan kellu jikkontesta l-fatt waqt il-

kawza. Inoltre, fl-affidavit tieghu, maghmul tul dawn il-proceduri, kien l-istess konvenut li ghamel referenza ghall-protest gudizzjarju tas-socjeta'. Ghalhekk, ma jiswilux li jitfa' dubju fuq l-istess fin-nota ta' sottomissjonijiet. Skartati l-eccezzjonijiet tal-konvenut, jibqa' ghalhekk d-dovut ezercizzju tal-kalkolu tal-penali dovuta.

F'dan il-kuntest, din il-Qorti hi tal-fehma li ghandu japplika l-principju "in omnibus quidem, tamen maxime in iure, aequitas spectanda sit", u dan kif ghamlet il-Qorti tal-Appell fil-kawza "Pace vs Micallef" (deciza fil-15 ta' Dicembru 2004) u l-fuq citata "Mizzi noe vs Aquilina" (deciza fis-27 ta' Novembru 2009). Galadarba jirrizulta li l-'boathouse' de quo intuzat bhala residenza estiva u ma ngabet ebda prova ulterjuri li ntuzat ghall-iskop residenzjali fix-xitwa ukoll, din il-Qorti qed tikkalkula l-penali a bazi tan-numru ta' granet tas-sajf mill-ewwel sajf wara l-akkwist (1981) sal-ahhar sajf qabel l-ewwel decizjoni tal-Qorti li stabbiliet l-istat ta' fatt tar-residenza, u cioe' l-1998. Fil-fehma ta' din il-Qorti, x'gara wara din id-data ghadu mhux maghruf, stante li ghadu qatt ma ghadda mill-iskrutinju ta' Qorti.

Ghalhekk, il-Qorti tikkalkula li l-ammont ta' penali dovut huwa ta',

18 (sena) x 90 (jum) x Lm6 = Lm9720

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti,

Tilqa' l-ewwel talba attrici u tillikwida l-penali dovuta mill-konvenut fl-ammont ta' tnejn u ghoxrin elf, sitt mija u wiehed u erbghin Ewro u wiehed u hamsin centezmu (€22,641.51), ekwivalenti ghal disat elef, seba' mija u ghoxrin Lira Maltin (Lm9720);

Tilqa' t-tieni talba u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lis-socjeta' Central Mediterranean Development Corporation Limited is-somma ta' tnejn u ghoxrin elf, sitt mija u wiehed u erbghin Ewro u wiehed u hamsin centezmu (€22,641.51), bl-imghax legali sal-effettiv pagament.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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