MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta ta' l-10 ta' Ottubru, 2010

Citazzjoni Numru. 341/2007

Central Mediterranean Development Corporation Limited
(C 453)
vs
Maria Teresa Borg

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tas-socjeta` rikorrenti li bih esponiet:

1. Illi ai termini tal-kuntratt datat 18 ta' Frar 1981, fl-Atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella l-konvenut gie moghti koncessjoni sub-enfitewtika "*boat house*" f'Santa Maria Estate numru mija u sittax (116) u fost il-kondizzjonijiet hemm klawsola 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.

2. Illi 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 Joseph Borg" Libell Numru 6/81, gie dikjarat u deciz li r-ragel tal-konvenuta kiser il-kondizzjonijiet tal-istess billi ghamel uzu tal-*boat house* bhala residenza – Dok M2, liema sentenza giet ikkonfermata mill-Onorabbli Qort ta' l-Appell fit-28 ta' April 2000 – Dok M3.

3. 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 garantee is in default he shall be liable to pay a penalty of six Maltese Liri (6) for every day of default".*

4. Illi fit-22 ta' Dicembru 2006 – Dok M4 – is-socjeta` attrici pprezentat protest kontra l-konvenut fejn interpellatu sabiex ihallas il-penali dovuta, izda l-konvenut baqa' inadempjenti.

Is-socjeta` rikorrenti talbet lill-Qorti:

1. Tordna l-likwidazzjoni tal-penali dovut mill-konvenuta lis-socjeta`attrici bhala konsegwenza li kkontravjeniet l-obligazzjoni msemmija fil-klawsola sebgha (7) tal-kuntratt imsemmi.

2. Tikkundanna lill-istess konvenuta thallas lis-socjeta` s-somma likwidata, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez u l-konvenuta mharrka 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 mis-socjeta` rikorrenti.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta ta' l-intimata li biha esponiet:

1. Illi l-gudizzju mhuwiex integru.

2. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez.

B’rizerva ta’ eccezzjonijiet ulterjuri permissibbli skond il-Ligi.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-intimata.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Giet esebita s-sentenza tal-Prim’Awla tat-13 ta’ Frar 1998 fl-ismijiet **Albert Mizzi *noe* vs Joseph Borg**, u ta’ l-Appell Civili Superjuri tat-28 ta’ April 2000 fl-istess ismijiet. Importanti li wiehed jirreferi ghal dak li nghad f’pagna 17 ta’-process:

“Fid-dawl ta’ din id-definizzjoni (*a house or shed for protecting boats from the weather*) il-periti ikkonkludew li l-*boathouse* in kwistjoni ma kenitx semplici post ghall-hazna ta’ opra tal-bahar billi l-ambjenti ta’ gewwa, mehuda flimkien, juru li l-post gie trasformat ghal residenza estiva…

Taqta’ u tiddeciedi l-libell billi tichad l-ewwel (1) u t-tieni (2) talbiet u tilqa’ t-tielet talba u hekk tiddikjara li l-libellat kiser l-obbligazzjoni stipulata fil-kundizzjoni numru sebgha (7) tal-kuntratt tat-18 ta’ Frar 1981billi qed juza l-*boathouse* in kwistjoni bhala residenza estiva.”

Fis-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell tat-28 ta’ April 2000 jinghad:

“Fl-att ta’ koncessjoni, oltre li l-istess bini gie definit bhala *boathouse* gie inkluz ukoll l-artikolu espress li huwa l-

paragrafu 7; dan jistipula illi: "*the said boathouse shall not be used for residential or commercial purposes but shall be used exclusively as a boathouse or store*"; dan juri b'mod car l-iskop restrittiv li ghalih l-imsemmija proprjeta` kellha tintuza;…"

Gie prezentat affidavit ta' <u>Albert Mizzi</u>, *Managing Director* tas-socjeta` Central Mediterranean Development Corporation Limited fejn fih issemma li bhala *Managing Director* tas-socjeta` rikorrenti kien involut fl-izvilupp tal-*boathouses* mill-bidu nett. Qal Ii hafna *boathouses* kienu nbnew fuq Santa Maria Estate, xi whud inbnew mill-kumpanija u ohrajn inbnew minn terzi bi ftehim mal-kumpanija. Qal li l-*boathouse* 116, mertu ta' dawn il-proceduri nbniet mir-ragel ta' l-intimata, illum mejjet.

Fit-28 ta' April 1981 il-kumpanija kienet irceviet ittra minn wiehed mis-sidien li kien joqghod Santa Maria Estate fejn permezz taghha kien gibdilhom l-attenzjoni li xi whud mill-*boathouses* kienu qeghdin jinbnew aktar gholjin mil-livell tat-triq kif ukoll li kienu qed jintuzaw bhala residenza li fi kwalunkwe kaz kien kontra l-permessi li kienu mahruga mill-PAPB. Semma li wara spezzjoni fuq il-post kien gie konfermat dak kollu li ntqal fl-ittra. Il-kumpanija hadet il-passi necessarji u immedjati u kitbet minnufih lill-Ministru tal-Public Works Department, lill-Ministru tas-Sahha kif ukoll lis-sidien tal-*Boathouse* 116, b'ittra datata 10 ta' Lulju 1981. Qal li s-socjeta` attrici, lil Joseph Borg mill-bidu nett li bena kienet attiratlu l-attenzjoni li hu ma kienx bena l-boathouse skond l-obbligi kontrattwali tieghu u fil-fatt kienu ntbaghtu diversi ittri lill-konvenut wara dik tal-10 ta' Lulju 1981. Qal li fit-18 ta' Dicembru 1981, kienu regghu kitbu lill-Ministru tax-Xogholijiet Pubblici, lill-Ministru tas-Sahha u l-Ambjent kif ukoll lid-Dipartiment tas-Servizzi ta' l-Ilma.

Zied jghid li skond il-klawsola numru 7 tal-kuntratt originali u ta' akkwist tar-ragel ta' l-intimata datat 18 ta' Frar 1981, fl-Atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella, il-*boathouse* in kwistjoni ma setghetx tintuza ghal skopijiet residenzjali jew kummercjali u din kienet ukoll kundizzjoni fil-permess tal-bini. Is-socjeta` rikorrenti kienet ghamlet spezzjonijiet

fuq il-post sabiex tikkonferma li fil-maggoranza taghhom dawn il-*boathouses*, flimkien mal-*boathouse* mertu ta' din il-kawza gewwa Santa Maria Estate qeghdin jintuzaw bhala residenza. Nonostante dan, il-kumpanija kienet tat inkarigu lis-Sur Oliver Abela, bhala investigatur indipendenti sabiex jaghmel ir-rapport tieghu, liema rapport kien sar fl-10 ta' Ottubru 1981 u esebixxa l-pjanta tal-*boathouse* 116, mertu tal-kawza.

Semma li s-socjeta rikorrenti kienet ipprezentat kawza Citazzjoni Numru 6/81, liema kawza kienet giet deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-13 ta' Frar 1998. L-intimat qatt ma kien gie rikonoxxut bhala sid tal-*boathouse* 116, Santa Maria Estate, u sa meta xehed, l-istess intimat kien ghadu jiddepozita c-cens dovut taht l-Awtorita` tal-Qorti - Cedola ta' Depozitu numru 266/87 u Cedola ta' Depozitu 2133/05.

F'xhieda ohra in kontro-ezami, Abert Mizzi, meta mistoqsi dwar l-ispezzjoni minn min kienet saret qal li mill-impjegati tieghu. Mhux hu ghamilha u hu ma dahalx fil-*boathouse* tas-Sur Borg u dan kemm qabel din il-kawza u anke wara. Dwar ir-rapport ta' l-investigatur Oliver Abela qal li dan ma jahdimx ma' Cenmed izda kienet il-kumpanija Cenmed li ikkummissjonatu biex jaghmel dan ir-rapport. Qal li huma bhala Cenmed kienu konxji li kien hemm ksur fis-sena 1981 liema ksur kien propju li l-*boathouse* ma kenitx tintuza biss bhala *boathouse* imma wkoll bhala residenza. Semma li wara li nqatghet il-kawza, fit-13 ta' Frar 1998 huma kienu qed igeghluhom jaghmlu l-affarijiet skond il-kuntratt u fethu din il-kawza biex ifittxu d-drittijiet taghhom skond il-kuntratt. Qal li apparti l-kawza li nqatghet fit-13 ta' Frar 1998, l-unika proceduri civili li huma ghaddejin hija din il-kawza ta' llum. Dwar il-fatt li lil persuni ohra talbuhom Lm3000 biex titnehhielhom il-projbizzjoni mill-kuntratt tar-residenza qal li iva izda specifika li l-kuntratti kienu differenti wkoll u dan ghax ma kellhomx imnizzlin il-multi li ghandhom fil-kuntratti.

Gie prezentat affidavit ta' <u>Mary Mifsud</u> fejn fih issemma li hi tigi t-tifla ta' l-intimata Maria Theresa Borg. Ommha kienet mizzewga lil Joseph Borg li miet fit-13 ta' April,

2006 u ghandha wkoll zewg hutha ohra, Carmen Borg u Raymond Borg. Ftakret li missierha xi 27 sena ilu kien ha b'cens temporanju minghand is-socjeta` rikorrenti bicca art li kienet immarkata *Plot* numru 116 f'Wied ta' Ghajn Zejtuna, il-Mellieha. Din l-art huwa kien hadha biex jibni *boathouse* fuqha peress li huwa kellu d-delizzju tas-sajd. Hu kien bena l-*boathouse* u kien ha l-kajjik u kien izommu go fiha flimkien mal-apparat tas-sajd.

Semmiet li missierha kien bennej u d-delizzju tas-sajd kien jipprattikah l-iktar fis-sajf. Fix-xhur tas-sajf, kif kien jispicca mix-xoghol ghall-habta tas-2p.m., kien imur hemmhekk biex johrog jistad u kien idum anke sas-1:00 a.m. Qalet li hu kien jistad bil-parit fejn kien jitfghu filghaxija, imbaghad kien jerga jmur kmieni filghodu sabiex jigbru. Meta spicca bil-pensjoni kien anke johrog filghodu jistad ghall-vopi. Qalet li hi, hutha u ommha kienu ta' spiss jitilghu hdejh u joqghodu jistennewh jigi lura; imbaghad kienu jghinuh inaddaf il-kajjik u l-apparat u jigbru l-hut u jippakkjawh biex izommuh frisk. Meta l-bahar kien jkun imqalleb, missierha kien jintefa' fuq il-blat jistad bil-qasba. Qalet li meta missierha kien akkwista l-*boathouse*, kienet ghadha kif izzewget izda kienet xorta tinzel regolari fil-*boathouse*. Missierha kien imur jistad ma' huha Raymond. Sostniet li huma qatt ma uzaw il-*boathouse* biex jorqdu fiha jew bhala residenza taghhom kif qed tallega s-socjeta` rikorrenti.

Ftakret fil-kawza li missierha kellu mas-socjeta` rikorrenti meta dawn bdew jghidu li kienu qed juzawha bhala residenza. Semmiet li hi kienet hemmhekk meta kien mar l-Avukat Micallef Stafrace biex jara l-*boathouse* izda kienet baqghet barra l-*boathouse* filwaqt li missierha u l-Avukat Micallef Stafrace u min kellu mieghu kienu dahlu fil-*boathouse* jarawha. Ftakret ukoll li kien hemm anke xi perit. Ikkonfermat li minn dakinhar li kien mar l-Avukat Micallef Stafrace biex jara l-*boathouse*, hadd iktar qatt ma kien mar jaraha.

Semmiet li missierha, xi seba' snin qabel miet, kien marad u ma kienx seta' johrog jistad u ghalhekk kien waqaf ghal kollox mid-delizzju tas-sajd u ma baqax jinzel fil-

boathouse hlief ghal xi okkazzjoni rari meta kien jitlobha tiehdu ftit s'hemmhekk biex joqghod bil-qieghda jhares lejn il-bahar. Hadd minnhom ma baqa' jersaq lejn il-*boathouse* u ma kienux juzawha bhala residenza. Il-*boathouse* ma baqghetx kif kienet imqassma dak iz-zmien u ilha zmien twil kull ma fiha erba' hitan u xejn aktar go fiha.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimata Maria Teresa Borg hija li l-gudizzju mhux integru.

Il-kawza giet istitwita kontra l-istess Maria Teresa Borg [karta ta' l-identita` numru 550931(M)]. Dwar dan l-aspett, fl-20 ta' Gunju 2007 a fol 73 tal-process, insibu:

"Dr. Mifsud Bonnici tiddikjara li ser tintavola rikors ghall-korrezzjoni stante dak indikat fl-ewwel paragrafu tad-dikjarazzjoni a fol 71. Il-Qorti taghtiha ghal dan l-iskop sal-ahhar ta' Lulju."

Bhala stat ta' fatt, tali rikors ma gie intavolat qatt, mhux biss sal-ahhar ta' Lulju, izda anqas sal-lum, u ghalhekk il-Qorti trid bilfors tezamina din l-eccezzjoni. Huwa veru li dan il-punt anqas biss gie trattat minn had mill-konsulenti legali fin-nota ta' l-osservazzjonijiet legali, izda la hemm din l-eccezzjoni u ma ttiehdet ebda mizura dwarha, jinkombi fuq il-Qorti li tanalizzaha u tiddeciedi dwarha. Irrizulta mid-depozizzjoni ta' Mary Mifsud li ommha, Maria Teresa Borg, kienet mizzewga lil Joseph Borg li miet fit-13 ta' April 2006. din xehdet li minbarra hi hemm ukoll zewg hutha ohra u cioe` Carmen mart David Borg, u Raymond Borg.

Ghalkemm ma ngabitx prova li l-imsemmija Maria Teresa Borg kienet mizzewga propju lil Joseph Borg imsemmi fis-sentenzi esebiti bhala Dokumenti "M2" u "M3" a fol 173 u 196 tal-process, xorta wahda huwa sufficjenti biex mill-fatti tal-kaz jirrizulta li dan kien l-istess Joseph Borg. Mela minn dan tohrog stampa fejn Joseph Borg kien akkwista c-cens tal-*boathouse* imsemmija fit-18 ta' Frar 1981. <u>Presumibbilment</u>, dak iz-zmien l-imsemmi Joseph Borg kien mizzewweg lill-intimata Maria Teresa Borg u li

kellhom tlett itfal, u cioe`, Mary Mifsud, Carmen Borg u Raymond Borg. Ma gew esebiti ebda testmenti u anqas xehed xi hadd dwar dan l-aspett. Meta wiehed iqis l-aspett tal-legittima, wied isib il-probabbilta` li l-imsemmija tliet ulied ghall-anqas parti zghira minn dan il-garaxx huwa proprjeta` parzjalment ta' l-imsemmija ulied anke jekk possibbilment suggett ghal xi usufrutt. Dan kollu huwa tbassir, ghax minn imkien ma hareg li l-intimata Maria Teresa Borg hija l-proprjetarja assoluta tal-fond *de quo*.

Issa, l-eccezzjoni msemmija propju tattakka l-aspett li l-gudizzju mhux integru.

Din il-Qorti kif presjeduta, fil-kawza deciza fl-14 ta' Jannar, 2009 fl-ismijiet **Peter Paul Muscat et vs Peter Muscat Scerri** (Citazz. Nru: 19/06FS) qalet:
"D2. Integrita` tal-gudizzju:
Din l-azzjoni hija mibnija fuq tliet kunsiderazzjonijiet, u cioe`:
(1) li għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, huwa xieraq li dawk kollha li għandhom interess fi kwistjoni għandhom ikunu fil-kawża;
(2) li d-dħul ta' kull min għandu interess jagħmel il-ġudizzju iżjed effikaċi, għaliex min mhux fil-ġudizzju mhux marbut bih;
(3) inaqqas il-ħtieġa li jridu jingħataw għadd ta' sentenzi fuq l-istess każ.

Wiehed ghandu ghalhekk jezamina l-att promotorju fiz-zmien meta gie prezentat u dan indipendentement minn kull kunsiderazzjoni ohra (ara Appell Civili, **Zara de Domenico et vs Zahra De Domenico**, 15 ta' Jannar 1992). Eccezzjoni ta' din in-natura jekk tirnexxi ghandha l-effett li tehles lill-eccipjent milli jibqa' jidher fil-kawza.

Hawnhekk mhux il-kaz li wiehed jidhol fl-ezami ta' l-aspett li l-Qorti ghandha dejjem tikkunsidra validu procediment jekk kawza tkun infethet kontra l-legittimu kontradittur ghalkemm mhux l-unika parti u l-gudizzju jkun sostenibbli jekk dik l-integrita` tista' tintlahaq billi wiehed jirrikorri ghall-modi procedurali previsti taht l-artikolu 175(1) jew 960 tal-Kap 12. F'dawn ic-cirkostanzi l-Qorti m'ghandhiex

tehles lill-parti konvenuta milli tibqa' fil-kawza ghax dik il-persuna tkun fil-fatt giet imharrka kif suppost ghalkemm ikun jonqos it-tahrika wkoll ta' parti ohra (ara **Mifsud vs Mifsud**, Vol XLVIII-II-1161, Prim'Awla, 3 ta' Ottubru 1964)."

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghall motivi fuq imsemmija, il-Qorti tilqa' l-eccezzjoni li l-gudizzju mhux integru. Ghalhekk mhux il-kaz li l-Qorti tidhol biex tezamina t-tieni eccezzjoni u t-talba tar-rikorrenti.

Spejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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