

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
ANNA FELICE**

Seduta tad-9 ta' Jannar, 2013

Citazzjoni Numru. 347/2007

**Central Mediterranean Development Corporation  
Limited (Reg. Nr. C453)**

**vs**

**Paul Magri**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors gurantat ta' Frances Bergedahl a nom u in rappresentanza tas-socjeta` Central Mediterranean Development Corporation Limited (Numru ta' registrazzjoni C453) li wara li ppremettiet illi:

1. Ai termini ta' kuntratt datat 28 ta' Novembru 1980, fl-Atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella l-konvenut gie moghti koncessjoni sub-enfitewtika "boat house" f'Santa Maria Estate numru mija tlieta u ghoxrin (123) u fost il-kondizzjonijiet hemm klawsola numru sebgha (7) "The

Pagna 1 minn 7

Qrati tal-Gustizzja

Kopja Informali ta' Sentenza

*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. Ai termini ta' sentenza moghtija minn din l-Onorabli Qorti fid-9 ta' Marzu 2001 fl-ismijiet "Albert Mizzi f'isem Central Mediterranean Development Corporation Limited vs. Paul Magri et." Libell Numru 4/81, gie dikjarat u deciz li l-konvenut kiser l-kondizzjonijiet ta' l-istess billi ghamel uzu tal-boat house bhala residenza – Dok. M2.

3. 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. Il-kawza msemija kienet giet intavolata fil-4 ta' Settembru 1981 u giet deciza fid-9 ta' Marzu 2001.

5. FI-1 ta' Awissu 2006 – Dok. M3 – 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-Onorabli Qorti joghghobha:

1. Tordna l-likwidazzjoni tal-penali dovuta mill-konvenut lis-socjeta` attrici bhala konsegwenza li kkontravjena l-obbligazzjoni msemija fil-klawsola sebgha (7) tal-kuntratt imsemmi;

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

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta guramentata ta' Paul Magri li in forza taghha eccepixxa illi:

1. In linea preliminari, l-intimat filwaqt li jaghmel referenza ghas-sentenza moghtija minn din l-Onorabli Qorti diversament ippresjeduta fid-9 ta' Marzu, 2001 fl-ismijiet "Albert Mizzi f'isem Central Meditteranean Corporation Limited vs Paul Magri et" (Libell Numru: 4/81 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;

2. 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) kull jum, 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 naqset milli tindika liema granet kienu suggetti ghal penali;

3. *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-Onorabli Qorti diversament ippresjeduta 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*";

4. 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-Onorabli Qorti, stante li s-socjeta`

Kopja Informali ta' Sentenza

rikorrenti accettat hlas ta' tlett elef Lira Maltija (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 promutur tkun ikkonsiderata 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.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut li in forza taghha eccepixxa illi l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini ta' l-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili.

Rat l-affidavit prezentati.

Semghet ix-xhieda viva voce.

Rat id-dokumenti kollha.

Rat is-sottomissjonijiet miktuba mressqa mill-partijiet.

Rat l-atti kollha.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Permezz ta' din il-kawza is-socjeta` rikorrenti qed titlob il-likwidazzjoni tal-penali, lilha dovuta mill-intimat a tenur tal-klawsola 7 tal-kuntratt tal-koncessjoni sub-enfitewtika. Hija qed titlob ukoll kundanna ghall-hlas tal-istess penali.

Jirrizulta illi fit-28 ta' Novembru 1980, is-socjeta` rikorrenti kkoncediet b'titolu ta' sub-enfitewsi "boat house" f'Santa Maria Estate lill-intimat. Permezz tal-istess Kuntratt, l-intimat obbliga ruhu li "The said boat house shall not be used for residential or commercial purposes but shall be used exclusively as a boat house or store" (klawsola 7). L-istess klawsola pprovdiet ukoll illi f'kaz ta' ksur ta' din il-kundizzjoni l-intimat ikollu jhallas penali ta' 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".

Jirrizulta wkoll illi permezz ta' sentenza moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-9 ta' Marzu 2001, il-Qorti ddecidiet illi Paul Magri kien kiser il-fuq imsemmija obbligazzjoni (Dok M2 a fol 9).

L-ewwel eccezzjoni li jehtigielha tikkonsidra din il-Qorti hija dik tal-preskrizzjoni a tenur tal-art. 2156(f) kif sollevata fin-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri tal-intimat datata 11 ta' Gunju 2008. L-Art 2156(f) jipprovdi ghall-preskrizzjoni ta' hames snin.

In linea ta' principju, huwa ritenut illi "il-preskrizzjoni hi sostantivament kollokata mal-meritu tat-talba, rikonoxxuta fl-interess pubbliku bl-iskop li jigi eliminat il-kuntrast bejn sitwazzjoni ta' fatt u sitwazzjoni ta' dritt, rikjesta wkoll mill-esigenza li tigi assigurata certezza fir-rapporti guridici. Hi allura mod ta' estinzjoni tad-drittijiet rikondotta ghall-ideja tar-rinunzja tacita tat-titolari tad-dritt. Li jfisser illi l-Qorti hi fid-dmir li taccerta ruhha jekk il-meritu jinsabx affettwat mill-fatt **illi l-pretendent tat-talba kienx jaf bl-istat ta' fatt li kien jintitolah jezercita dritt u hu halla dak l-istat ta' fatt jipprogredixxi minghajr ma agixxa ghad-dritt tieghu, fiz-zmien utli.**"

Huwa stabbilit ukoll illi meta tigi eccepita l-preskrizzjoni l-Qorti trid necessarjament tiddeciedi biss fuq l-eccezzjoni lilha ndikata. Il-Qorti ma tistax tissuplixxi hija ghall-parti eccipjenti. Ma tistax tiehu inizjattiva fir-rigward. Cali vs Galea, (Qorti ta' l-Appell tal-11 ta' Mejju 1956).

Dan premiss, jirrizulta fil-kaz in ezami illi l-penali li qed tintalab giet stabbilita fil-kuntratt li bih inghatat lill-intimat odjern il-koncessjoni enfitewtika, cioe` att pubbliku. Issa l-Art. 2156(F) invokat mill-eccipjent jeskludi mill-applikazzjoni tal-perjodu preskrittiv ta' hames snin kull kreditu li jirrizulta minn att pubbliku. Fil-kaz in ezami din il-Qorti tqis illi ghalkemm kienet is-sentenza tad-9 ta' Marzu 2001 li rradikat effettivament il-ksur tal-kundizzjoni de quo, l-istess penali taf il-fonti taghha fil-kuntratt originali. Hekk irriteniet il-Qorti tal-Appell f'kawza identika Mizzi vs Aquilina fis-27 ta' Novembru 2009. Din il-Qorti ma ssib

Kopja Informali ta' Sentenza

ebda raguni sabiex tiddipartixxi minn dan l-insenjament. Ghaldaqstant l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni skond l-Art 2156(F) qed tigi michuda.

Ghal dak li jirrigwarda l-mertu, s-socjeta` rikorrenti ressqet bhala prova kopja tas-sentenza tad-9 ta' Marzu 2001 fejn il-Qorti ddecidiet ill l-klawsola 7 tal-kuntratt tal-koncessjoni sub-enfitewtika fil-fatt inkisret. Ghalhekk, galadarba l-ksur tal-kundizzjoni jinsab gudizzjarjament stabbilit, huwa biss il-kalkolu tal-penali li jehtieg li jsir minn din il-Qorti u dan in relazzjoni mal-klawsola de quo li timponi l-hlas ta' penali ta' Lm6 "for every day of default".

Issa kif irriteniet il-Qorti tal-Appell fil-fuq citata sentenza tas-27 ta' Novembru, il-prova trid tkun wahda cirkostanzjali. Mandanakollu, jibqa' l-fatt li l-projbizzjoni hija marbuta mal-uzu tal-fond u l-penali wkoll hi marbuta mal-uzu tieghu bhala residenza. Fil-kaz in ezami s-sentenza tad-9 ta' Marzu 2001 stabbiliet li l-post gie mibdul f'residenza. Minkejja din il-prezunzjoni tal-uzu, ghall-fini ta' kalkolu ta' penali, ir-rikorrent xorta wahda kien jehtieglu jipprova ghal kemm granet giet uzata l-boathouse bil-mod projbit.

Albert Mizzi, fl-affidavit minnu mressaq (fol. 28 tal-process) ma ghamel ebda referenza ghall-boathouse partikolari proprjeta` tal-intimati. Lanqas ma kkonferma ebda fatt in relazzjoni tal-istess boathouse meta xehed viva voce.

Imbaghad is-socjeta` rikorrenti ressqet ukoll kopja ta' rapport redatt minn investigatur privat li ma jirreferi bl-ebda mod ghall-boathouse partikolari ta' din il-kawza.

Min-naha tieghu l-intimat fl-affidavit tieghu (fol 113) jikkonferma "Nghid li qatt m'uzajt din il-*boat house* bhala residenza. La kelli sodda, u lanqas fejn ninhasel. Kelli WC biss. Kelli wkoll dawl u ilma. Dawn kont ghamilthom ghax anke fil-kuntratt kont obbligajt ruhi li ndahhal u nzomm is-servizzi. Imma l-*boat house* ma kienitx tajba jew attrezzata bhala residenza. Meta kien gie l-Perit tal-Qorti, li r-rapport tieghu jinsab ezebit f'din il-kawza, hu ma

sab l-ebda sodda jew post fejn wiehed jistrieħ. Kull ma sab kien id-dghajsa. Jiena l-iljieli tiegħi, meta ma kontx inkun sejjer għas-sajd, kont inqattagħhom fid-dar tiegħi, li tinsab f'32, Triq l-Ahwa Cannataci, Birkirkara.” Philip Aqulina wkoll sid ta' boathouse jikkonferma ukoll (fol 115) “Lil Paul Magri ili nafu zmien twil, mindu kellna c-cens fuq il-boat houses. Fil-fatt jien u hu għandna l-boat houses qrib hafna ta' xulxin. Nixtieq ngħid li sa fejn naf jien, Paul Magri qatt ma uza il-boat house bin-numru 125 għal skopijiet ta' residenza. Fil-fatt naf li Paul Magri dejjem irrisjeda f'Birkirkara, Malta, u dan għal zmien twil. Nista' ngħid ukoll li Paul Magri lanqas għal villegjatura ma kien juza il-boat house tiegħu.” Fl-istess sens xehed ukoll Francis Formosa.

Ix-xhieda ta' dawn il-persuni ma gietx fil-fehma tal-Qorti kontradetta. Lanqas ma tressqu biex jixhdu in kontro ezami.

Għaldaqstant, fil-fehma ta' din il-Qorti, galadarba l-penali li qed tintalab hija essenzjalment kif intqal aktar 'il fuq relatata ma' uzu tal-boathouse, is-socjeta` rikorrenti ma rnexxilhiex tipprova sal-grad rikjest mil-ligi kemm il-gurnata sar l-uzu projbit tal-boathouse.

Għal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi, tilqa' l-eccezzjonijiet ta' Paul Magri fil-mertu fis-sens li ntqal aktar 'il fuq f'din is-sentenza u tichad it-talbiet tas-socjeta' rikorrenti.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu minn Central Mediterranean Corporation Limited.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----