MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANNA FELICE

Seduta tad-9 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 500/2007

Central Mediterranean Development Corporation Limited (Reg. No. C453)

vs

John Cassar u b'digriet tal-Qorti tad-9 ta' Marzu, 2010, il-Qorti laqghet it-talba u ordnat li l-atti jigu trasfuzi f'isem Catherine, Spiridione, Paul u Anthony Cassar u dan stante l-mewt ta' John Cassar

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta’ Central Mediterranean Development Corporation Limited li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

Ai termini tal-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 erbgha u ghoxrin (124) 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.

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 John Cassar” Libell Numru 8/81, gie dikjarat u deciz li l-konvenut kiser l-kondizzjonijiet tal-istess billi ghamel uzu tal-“*boat house*” bhala residenza – Dok. M2. Liema sentenza giet kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta’ April 2000 – Dok. M3.

Skond l-istess klawsola sebgha (7), jekk il-“*boat house*” tintuza ghal skopijiet residenzjali, tkun dovuta lis-socjetà 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.”*

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

Intalbet din il-Qorti biex:

1. Tordna l-likwidazzjoni tal-penali dovuta mill-konvenut lis-socjetà attrici bhala konsegwenza li kkontravjena l-obligazzjoni msemmija fil-klawsola sebgha (7) tal-kuntratt imsemmi;

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

Bl-ispejjez u l-konvenut mharrek ghas-subizzjoni, u b'rizerva ghal kull azzjoni li tispetta lis-socjetà attrici ghal kontravenzjoni perdurata u kontinwata jew xort'ohra tal-konvenut skond l-imsemmi kuntratt.

Rat id-digriet taghha tad-9 ta' Marzu 2003 li permezz tieghu il-Qorti ordnat li l-att jigu trasfuzi f'isem Catherine, Spiridione, Paul u Anthony Cassar.

Rat ir-risposta tal-fuq imsemmija intimati li in forza taghha eccepew illi:

Id-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-azzjoni odjerna hija preskritta skond il-Ligi ai termini tal-Artikolu 2156(f) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, stante illi jekk zewg u missier l-atturi uza l-*boat house* bhala r-residenza estiva ghal xi zmien bejn l-1991 u l-1995, huwa kien waqaf

jaghmel dan ghal habta ta' l-1995 stante illi l-mejjet zewgha u missierhom John Cassar kienet taghtu puplesija fl-1995 u konsegwentement ma resqu qatt iktar lejn dak il-fond u ghalhekk l-ebda penali ma hija dovuta u ghalhekk kif jistipula l-Artikolu 2137 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, il-preskrizzjoni tibda tapplika minn dik in-nhar illi l-azzjoni setghet tigi ezercitata – vide **John Bugeja vs Joseph Gauci** – deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Novembru, 2002; **Alfred Delia vs John Testaferrata Abela** – deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' April 1964; **Quintano vs Calleja** – deciza mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' April 1993; **Mario Testa vs Alfred Theuma** – deciza mill-Appell Inferjuri fit-12 ta' Marzu 2003; **Diego Attard et noe vs Angelo Fenech** – deciza mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Frar, 1965; **Paolo Koludrovich vs Carmelo Muscat** – deciza fil-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Gunju, 1959; **Joseph Chircop et vs Salvatore Muscat** – deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April 2000 – vide **Baudry Lacantinerie et Tissier fit-Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile della preskrizzione, Kap. 12 para 364 pg. 279**.

L-ebda penali ma hija dovuta lis-socjetà attrici stante illi skond l-Artiklu 1120(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, l-penali hija ghal kumpens tal-hsara li jbati l-kreditur minhabba n-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni principali u ghalhekk l-attur ma bata l-ebda hsara anki kieku talvolta l-fond in kwistjoni kien qieghed jigi uzat bhala residenza estiva. Illi in oltre, l-penali hija ghal kumpens tal-hsara li jbati l-kreditur, ossia l-attur, minhabba n-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni principali.

Skond l-Artikolu 1120(2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, l-kreditur ossia l-attur jista' jagixxi ghal esekuzzjoni tal-obbligazzjoni principali kif ghamel bil-Libell Nru: 8/81FGC fl-

ismijiet Albert Mizzi noe vs John Cassar – deciza mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fit-13 ta’ Frar, 1998 u ghalhekk ma jistax jitlob il-penali li fiha jkun talvolta waqa’ d-debitur ossia John Cassar, stante illi skond l-Artikolu 1120(3) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, l-attur ma jistax jitlob il-haga principali u l-penali flimkien u ghalhekk il-konvenuti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

In oltre l-intimati jeccepixxu illi l-kuntratt ta’ koncessjoni enfitewtika perpetwa, ghandu ai termini tal-Artikoli 992 u 993 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta jigi segwit in buona fede u l-Qorti fehmet illi fil-kuncett tal-buona fede, jidhol certu element ta’ ekwita kif ukoll ta’ sens prattiku u morali li jig vjolat mhux biss meta kkonfrontat b’agir specifiku doluz biex jaghmel il-hsara izda wkoll b’dak il-komportament li jkun ghal kollox sproporzjonat skond in-normi stabbiliti tas-socjetà u tal-logika guridika – vide sentenza deciza mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta’ Dicembru, 2004 – **Michael Pace vs Richard Micallef pro et noe** u ghalhekk it-talba ghal likwidazzjoni ghal hlas tal-penali hija ghal kollox abbuziva u llegali u ghandha tigi michuda minn din il-Qorti.

Bi protest tas-6 ta’ Jannar, 2004, l-atturi qed jitolbu l-hlas tal-penali ghal perjodu bejn it-28 ta’ April, 2000 sat-8 ta’ Dicembru, 2003, f’liema perjodu missier l-atturi kien waqaf juza l-fond in kwistjoni bhala residenza estiva peress illi wara li taghtu l-puplesija fl-1995, huwa ma resaqx lejn il-fond in kwistjoni u ma baqax juza l-istess bhala residenza estiva.

Barra minn hekk skond il-Ligi, gia la darba l-ksur tal-kundizzjoni giet kontestata mill-konvenut John Cassar, sakemm dan il-ksur ma giex accertat gudizzjarjament, ma jistax jinghad

illi l-kreditu tas-socjetà attrici ghal penali huwa esigibbli – vide sentenza **Albert Mizzi noe vs John Baptist Aquilina et** – deciza mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta’ Novembru, 2009.

Fl-mertu u bla pregudizzju ghal premess, li a tenur tas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta’ Novembru, 2009, fl-ismijiet **Albert Mizzi vs John Baptist Aquilina**, l-Qorti ddikjarat li l-post gie trasformat ghar-residenza estiva u ma kienx qieghed jigi wzat fix-xitwa wkoll u peress illi l-projbizzjoni ikkontemplata kienet marbuta mal-uzu tal-fond u l-penali hi marbuta wkoll mal-uzu tieghu, jekk il-Qorti ssib illi l-konvenuti kissru l-kondizzjoni msemmija fic-cirkostanzi partikolari ta’ dan il-kaz, il-penali li ghandha tithallas hija t-tlett xhur tas-Sajf ossia ghal perjodu komplessiv ta’ 12-il xahar gia la darba huwa qed jitlob penali ta’ erba’ snin shah.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dokumenti u l-affidavit imressqa.

Semghet xhieda viva voce.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet finali tal-partijiet.

Rat l-atti kollha.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Permezz ta' din il-kawza is-socjetà 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-socjetà 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 fit-13 ta' Frar 1998 kif konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April 2000, gie deciz illi John Cassar kien kiser il-fuq imsemmija obbligazzjoni kontrattwali.

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 "l-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 assikurata 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. (Ara Calì vs Galea - Qorti tal-Appell tal-11 ta’ Mejju 1956).

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

Fir-risposta guramentata taghhom l-intimati jsostnu li galadarba s-socjetà attrici ma batiet beda hsara, ebda penali m’ghandha tkun dovuta. Isostnu ukoll illi galadarba bil-kawza

originali ntalbet l-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni principali ma jistghux jintalbu ukoll il-penali.

Il-Qorti tirreferi fil-kuntest ghall-Art. 1121 tal-Kodici Civili li testwalment jipprovdi illi:

> *"Jekk l-obbligazzjoni tkun li wieħed m'għandux jagħmel xi ħaġa, hu jaqa' fil-penali hekk kif jikser l-obbligazzjoni."*

Fid-dawl ta' dan il-provvediment tal-ligi, ghalhekk, din l-eccezzjoni ukoll qed tigi michuda.

Il-Qorti ser tghaddi ghalhekk biex tikkonsidra l-provi mressqa mill-partijiet dwar il-mertu.

Ghal dak li jirrigwarda l-mertu, s-socjetà rikorrenti ressqet bhala prova kopja tas-sentenza tat-28 t' April 2000 fejn il-Qorti ddecidiet il-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. Madankollu, jibqa' l-fatt li l-projbizzjoni hija marbuta mal-<u>uzu</u> 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-*boat house* bil-mod projbit.

Il-projbizzjoni kontemplata hija marbuta mal-uzu tal-fond, u l-penali hi marbuta wkoll mal-uzu tieghu bhala residenza.

Il-Qorti qieset il-provi fid-dawl tal-insenjament kostanti ta' dawn il-Qrati li jsostnu illi:

> *"Ma hux dubitat li r-regola generali hi l-"onus probandi" hu fuq min jafferma fatt u mhux fuq min jinnegah – "ei incumbit probatio qui dicit, non ei qui negat" – (**Joseph Zammit vs Joseph Hili**, Appell Sede Inferjuri 27 ta' Gunju, 1953).*

Huwa ritenut illi:

> *"Huwa principju assodat fil-gurisprudenza li f'kaz ta' zewg verzjonijiet diametrikament opposti w li jkunu plawsibbli jew possibbli dan jiffavorixxi l-konvenuti in bazi ghal principju li onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat" – (**Frank Giordmaina Medici et vs William Rizzo et** – deciza 28/04/2004).*

Is-socjetà attrici strahet fuq affidavit ta' Albert Mizzi, Managing Director tal-istess socjetà li fih ma saret ebda referenza ghall-*boat house* proprjetà tar-rikorrenti. Ressqet ukoll kopja tar-rapport ta hekk imsejjah "*freelance insurance investigator*" li,

minbarra li qatt ma gie konfermat bil-gurament, ma jaghmel ebda referenza ghall-*boat house* Nru. 124.

Mill-banda l-ohra, l-intimati, permezz ta' affidavit ta' Spiridione Cassar, wiehed minnhom, sostnew illi, fi kliem l-istess Spiridione:

> *"Illi zgur ahna kemm meta kien haj kif ukoll wara mewtu, bhala uliedu ma rsaqniex biex noqoghdu f'din il-boat house li dejjem kienet uzata biex missierna ipoggi l-boat tieghu S-478 registrata mal-Malta Maritime Authority u ilha hekk registrata mill-1986 u qabel dan il-frejgatina l-ohra li kellu.*
>
> *Illi din id-dghajsa li kellu missieri kienet frejgatina, kienet uzata ghas-sajd u kien ipoggieha f'din il-boat house tul ix-Xitwa kif ukoll fis-Sajf, ghax kull darba li konna nuzawha, konna ntellghu u nqeghduha fil-boat house.*
>
> *Fil-fatt fil-vicinanzi hemm slip way minn fejn nistghu ntellghu u nnizlu l-boat ta' missierna b'mod facli."*

Spiridione qatt ma tressaq biex jixhed in kontro ezami. Il-kredibilità tieghu ma giet kontestata bl-ebda mod.

Inoltre, tressqu provi inkonfurtabbli li mis-sena 1995 missier l-intimati kien dizabilitat wara "*dense stroke*", kien fil-wheelchair u kien dipendenti fuqhom ghal kollox (ara file mediku esebit in atti). Ressqu ukoll provi illi fil-*boat house* in kwistjoni ma kienx hemm konsum ta' ilma u elettriku minn dak iz-zmien 'l hawn.

Anzi l-konsum fuq ir-residenza ordinarja baqa’ kostanti waqt is-sjuf.

Fid-dawl ta’ dawn il-provi inkontestati din il-Qorti ma tistax tqis li s-socjetà rikorrenti issodisfat l-oneru fuqha impost mill-ligi, partikolarment in vista tal-fuq riferita konsiderazzjoni li l-imposizzjoni tal-penali hija essenzjalment korrelatata mal-granet ta’ uzu tal-*boat house*. Ma ngiebet lil Qorti ebda prova sufficjenti li din il-*boat house* intuzat bhala residenza ghal xi numru ta’ granet.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet ta’ natura preliminari imressqa mill-intimati, tichad it-talba tas-socjetà rikorrenti ghaliex mhux pruvata.

L-ispejjez jithallsu mis-socjetà rikorrenti ghajr ghal dawk relatati mal-eccezzjoni ta’ preskrizzjoni.

< Sentenza Finali >

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