QORTI CIVILI PRIM' AWLA

S.T.O. PRIM IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Illum l-Erbgha, 17 ta' Gunju 2020

Numru 1

Rikors Guramentat Nru. 442/2010

Clare Hobbs, Raymond Bonnici, Jo Ann Camilleri, Marie Farrugia, John Manduca, Clare Arrigo, Andrew Manduca, Christine Coney, Maria Darmanin, Joseph Darmanin,·Bernadette Apap Bologna, Anne Bonnici, Anthony Darmanin, Cora Rossi, Marie Therese Darmanin, Michael Formosa Gauci, Clarissa Formosa Gauci, Anne Cole, Joan Vella Muscat, Josef Formosa Gauci, Louis Bellizzi, Ceclia Pace O'Shea, Myriam Cassar Torregiani, Dora Galea, Tanya Bellizzi, Irene Christ, Philip Manduca, Sarah mart Kenneth Paris, Victor Manduca, u Simon Manduca

vs

Alfred Baldacchino, Regency Estates Limited u Westminister Securities Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tat-30 ta' April, 2010 li jghid hekk:

1. Premess illi b'att pubbliku tal-11 ta' Mejju 1953 l-atturi esponenti u l-awturi tad-dritt taghhom kienu kkoncedu b'titolu ta' enfitewsi temporanju ghal hamsa u erbghin sena mill-1 ta' Dicembru 1952 sal-1 ta' Dicembru 1997 lill-awturi tad-dritt tas-socjeta konvenuta il-fond numru 254, f'Kingsway, illum Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta;

2. U Billi inoltre ai termini tal-istess koncezzjoni emfitewtika l-enfitewta kellu l-jedd li jzomm ii-fond b'kera ghal erba' snin;

3. U Billi s-socjeta intimata Regency Estates Ltd akkwistat ic-cens mill-awturi tad-dritt taghha fis-sena 1966;

4. U Billi wara Ii spicca c-cens u tterminat il-kirja skond iI-ligi u I-kuntratt is-socjeta konvenuta baqghet izzomm il-fond, u ghalkemm interpellata sabiex tadempixxi ruhha mal-kuntratt I-istess socjeta intimata baqghet tikser il-kondizzjoni taI-istess kuntratt, ma offrietx il-hlas tal-kera u di piu tat partijiet taI-istess b'titolu ta' kiri lil terzi;

5. U Billi inoltre I-intimati frawdolentement immanuvraw u holqu strutturi ta' kumpaniji u anke mexxew I-istess kumpaniji b'mod Ii llum huma fi stat fallimentari, bl-iskop li, f'eghluq ic-cens icahhdu lill-atturi mid-drittijiet kollha taghhom inkluz tal-proprjeta u ta' kumpens ghad-danni kaggunati lilhom; u kif ser jigi ppruvat matul il-kawza, il-kumpaniji ntimati ma huma xejn hlief il-Iunga manus tal-intimat Baldacchino;

6. U Billi I-intimati ghamlu pressjoni fuq u uzaw mezzi qarrieq fil-konfront tat-terzi sabiex izommu lil dawn milli jirrikonoxxu lill-atturi;

7. U Billi b'dan il-mannuvri tal-intimati sabiex jevadu I-obbligi fuqhom imposti, ma taw I-ebda xelta ohra lir-rikorrenti hlief Ii jipprocedu bi proceduri gudizjarji ghall-izgumbrament tas-socjeta intimata, u cioe b'kawza fl-istess ismijiet Ii ggib in-numru 1763/2001 Ii giet definitivament deciza mill-Qorti taI-Appell biss fit-28 ta' Novembru 2008 fejn il-Qorti sabet Ii s-socjeta intimata baqghet izzomm il-fond 254, Triq ir-Repubblika, Valletta minghajr titolu fil-ligi u ordnat l-izgumbrament taghha fi zmien xahrejn;

8. U Billi minkejja dina s-sentenza r-rikorrenti ghad ma ghandhomx il-pussess pien tal-fond de quo proprjeta taghhom u dana peress Ii numru ta' kmamar mill-istess fond kienu mikrija lil terzi u s-socjeta intimata ma haditx il-passi necessarji sabiex tikseb il-pussess Iura ta' dawn I-istess kmamar sabiex jinghataw lil rikorrenti, u inoltre s-socjetajiet intimati naqsu li jergghu jisseparaw il-fond min dik adjacenti;

9. U Billi ghalhekk sallum ghalkemm uhud mit-terzi telqu minn raghajhom jew bi ftehim mar-rikorrenti, I-ohrajn ghadhom hemm u hemm numru ta' proceduri gudizjarji ghall-izgumbrament taghhom u ghal kumpens tal-uzu Ii qed isir u sar minn dawn it-terzi;

10. U Billi tul dawn is-snin kollha I-intimati baqghu jircievu diversi pagamenti mit-terzi Ii minn zmien ghal zmien okkupaw xi parti mill-proprjeta premessa u ghalhekk ghamlu qliegh indebitu bil-proprjeta tal-atturi;

11. U Billi r-rikorrenti qatt ma nghataw kumpens ghal pussess bla titolu skond il-Iigi Ii s-socjeta intimata kienet qed taghmel tal-fond de quo mis-sena 2001 sa meta giet zgumbrament mill-fond, u lanqas ma nghatat kumpens ghall-pussess illegitimu Ii qed isir minn terzi;

12. U Billi kagun tal-agir abusiv tal-konvenut Alfred Baldacchino personalment u tramite I-kumpaniji tieghu I-esponenti soffrew danni konsistenti f'telf ta' qligh, fi spejjez inkorsi u danni ohra kif ser jigi ppruvat tul is-smigh tal-kawza;

13. U Billi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lii dina l-Onorabbli Qorti biex, prevja kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna:

(1) Tiddikjara lill-intimati responsabbli ghad-danni minnhom ikkagunati bl-okkupazzjoni bla titolu tal-fond de quo u tikkundannahom ihallsu l-istess bl-imghaxijiet sad-data tal-pagament effettiv.

(2) Tiddikjara lill-intimat Baldacchino u kif ukoll is-socjetajiet intimati l-ohra responsabbli ghad-danni minnhom frawdolentement ikkagunati lir-rikorrenti bl-agir taghhom kif premess brevement f'dan ir-rikors u kif ser jirrizultaw waqt is-smigh tal-kawza u tikkundannahom ihallsu d-danni likwidati bl-imghaxijiet sad-data tal-pagament effettiv.

(3) Tillikwida l-kumpens dovut mill-intimati lil rikorrenti rikonvenzjonanti ghall-uzu tal-proprjeta taghhom fil-fond 254, Triq ir-Repubblika Valletta mill-1 ta' Dicembru 1997 sad-data tal-prezentata ta' dan ir-rikors;

(4) Tikkundanna lill-istess intimati sabiex ihallsu l-ammont hekk likwidat lil rikorrenti bl-imghax skond il-ligi sad-data tal-hlas effettiv;

(5) Tikkundanna lill-intimati iroddu lir-rikorrenti kull somma li huma gabru minghand persuni li, f'kull zmien wara l-1 ta' Dicembru 1997 ghamlu uzu, taht kwalsiasi titolu, u anke bla titolu mill-proprjeta tal-atturi premessa u dan prevja l-likwidazzjoni tal-ammont dovut.

Bl-ispejjez kontra intimati li minn issa hija ngunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Alfred Joseph Baldacchino, Regency Estates Limited u Westminister Securities Limited li tghid hekk:

1. Preliminarjament kull wiehed mill-atturi ghandu jipprova u jispjega l-interess guridiku tieghu.

2. Preliminarjament ukoll, in kwantu diretti kontra l-eccepjenti Alfred Baldacchino personalment u s-socjeta Westminster Securities Limited, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fil-ligi, u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez billi l-istess Alfred Baldacchino personalment u Westminster Securities Limited ma ghandhom ebda relazzjoni guridika mal-atturi fir-rigward tal-fond 254, Triq ir-Repubblika, Valletta.

3. Illi l-eccepjenti Regency Estates Limited bhala l-enfitewta rikonoxxuta, u wara bhala l-inkwilina tal-fond in kwistjoni, agixxiet fit-termini tal-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika u skond il-ligi.

4. Illi f’kull kaz hadd mill-eccepjenti ma agixxa frawdolentement fil-konfront tal-atturi.

5. Illi f’kull kaz ukoll it-talbiet kollha tal-atturi huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

6. Ghal kull buon fini l-eccepjenti Alfred Baldacchino personalment u Westminster Securities Limited qeghdin izommu lill-atturi kollha personalment responsabbli ghad-danni li qeghdin jikkagonawlhom b'dawn il-proceduri u bil-mandati kawtelatorji.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota tat-30 ta' Mejju 2011 fejn l-atturi cedew l-kawza fil-konfront tas-socjeta konvenuta Westminister Holdings Limited billi din is-socjeta hija 'struck off'.

Rat l-atti, ir-rapport peritali u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din il-kawza ta' danni tressqet mill-atturi, wara li giet deciza l-kawza (Citazzjoni Numru 1763/2001) fit-28 ta' Novembru, 2008, mill-Qorti tal-Appell Superjuri, bejn l-atturi u s-socjeta konvenuta Regency Estates Limited, fejn gie ordnat l-izgumbrament tas-socjeta konvenuta mill-fond 254, Triq ir-Repubblika, Valletta, proprjeta tal-atturi. Permezz ta' dik is-sentenza, kien ritenut li s-socjeta konvenuta ma kellhiex titolu validu fil-ligi sabiex tibqa' zzomm l-istess fond, u ghahekk l-atturi ressqu din il-kawza ta' danni li jinghad gew ikkagunati mill-konvenuti meta baqghu jokkupaw il-fond imsemmi minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

In sintezi, l-fatti saljenti ghall-fini ta' din il-kawza huma dawn: L-awturi tal-atturi kkoncedew enfitewsi temporanja ghal hamsa u erbghin sena lill-predecessuri fit-titolu tas-socjeta konvenuta, Regency Estates Limited u dan permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr John Tabone Adami, datat 11 ta Mejju, 1953, (ara fol. 66 et seq. tal-process). Il-koncessjoni enfitewtika bdiet tiddekorri fl-1 ta' Dicembru 1952 u spiccat fl-1 ta' Dicembru 1997. Klawsola (f) tal-istess kuntratt t'enfitewsi (a fol. 70) kienet taghti l-fakulta` lill-enfitewta (f'dan il-kaz is-socjeta konvenuta), li tikri l-istess fond ghal erba' snin wara t-terminazzjoni tal-istess cens. Ghalkemm is-socjeta konvenuta riedet tipprevalixxi ruhha minn din il-fakulta u ghal dan l-iskop baghtet lis-sidien ittra ufficjali datata 16 ta' Settembru, 1996, (fol. 507 tal-process), sabiex tinforma lill-atturi bl-intenzjoni taghha li tibqa' zzomm il-fond b'titolu ta' lokazzjoni, il-

partijiet qatt ma lahqu ftehim fuq il-kwantum tal-kera u qatt ma giet iffirmata skrittura ta' lokazzjoni.

Kwindi permezz tal-imsemmija sentenza rrizulta li s-socjeta konvenuta kienet qeghda tokkupa l-fond in kwistjoni bla ebda titolu validu u dan sa mill-iskadenza tal-1 ta' Dicembru, 1997, tac-cens temporanju. L-imsemmija proprjeta baqghet fil-pussess tas-socjeta konvenuta sa meta kkonsenjat lura c-cwievet lis-sidien ghall-habta tal-ahhar ta' Frar 2009 (ara fol. 516 tal-process).

Provi

Mix-xhieda ta' whud mill-atturi fosthom, l-affidavit tal-avukat Philip Manduca, Bernardette Apap Bologna u l-affidavit ta' Louis Bellizzi, jirrizulta li l-atturi jikkontendu li meta s-socjeta konvenuta xtrat l-ahhar 31 sena tal-enfitewsi, hija 'wirtet' l-obbligu li fl-ahhar tal-enfitewsi hija tissepara l-fond taghhom bin-numru 254 fi Triq ir-Repubblika minn fondi ta' terzi. Dana kellha taghmlu billi timblokka l-accessi li kienu gew ikkreati mill-enfitewti originali bil-kunsens tas-sidien, bil-kundizzjoni li l-koncessjonarji jaghmlu dak kollu mehtieg sabiex kollox jerga jigi kif kien, qabel il-koncessjoni tal-enfitewsi u dan bi spejjez tal-enfitewti. Din il-kundizzjoni saret peress li fl-istess zmien, is-socjeta konvenuta akkwistat b'cens temporanju, il-fond 249, Triq ir-Repubblika, Valletta, kif ukoll il-fond 138, Triq Santa Lucija, Valletta, li gie akkwistat b'titolu lokatizju, liema fondi gew imniffdin ma' xulxin permezz ta' diversi accessi. Hekk ukoll parti mill-kantina ta' 254 giet annessa mal-kantina tal-fond numru 256 (hanut li kien jismu Eva House, llum msejjah Bananas – ara fol. 120), u kamra zghira fl-ewwel sular giet annessa mal-fond numru 255, ukoll fl-istess triq (hanut tax-xorb imsejjah Charles Bar – ara fol.122).

Bellizzi jispjega d-diffikultajiet li nqalghu sabiex jigu rkuprati xi kmamar li kien saru jiffurmaw parti mill-fond li jaghti ghal fuq it-Triq Santa Lucija (*Overseas League*) u l-ispejjez li nkorrew sabiex jergghu jigu separati mill-gdid il-fond 254, Triq ir-Repubblika minn 138, Triq Santa Lucija, liema spejjez inqasmu bejn il-familja Gollcher u l-atturi (ara Dok.G a fol. 134 tal-process). Inoltre, rat ir-rapport tal-perit *ex parte* Godwin Abela, inkarigat mill-atturi fejn ta stima ta' €7,500 sabiex isiru xoghlijiet ulterjuri mehtiega sabiex ikun hemm access ghall-istess kmamar mill-fond tal-atturi

(ara rapport a fol. 413 *et seq.* tal-process*)*. Filwaqt li l-kuntratt ta' cens temporanju kien jistipula li l-enfitewti setghu jaghmlu xoghlijiet li permezz taghhom iniffdu fond ma' fond iehor, kien hemm specifikat li ma setghux jinholqu drittijiet ta' servitu favur terzi, (ara klawsola (g) tal-kuntratt ta' enfitewsi tal-1953) mentri l-uniku access ghall-ewwel sular u dawk ta' fuqu, kif ukoll ghall-kantina huma kollha mill-fond numru 254. Dan ifisser li s-sidien tal-fond numru 249, jistghu jaccedu ghall-kantina taghhom u ghad-diversi sulari l-ohra, biss mill-fond 254. Hekk ukoll peress li l-fond 249 gie mniffed ma' fond iehor proprjeta tal-Gvern, hawn ukoll qieghed jigi pretiz dritt ta' access minn fuq il-proprjeta tal-atturi. L-atturi jishqu li dan kollu qieghed isarraf f'diminuzzjoni fil-valur tal-proprjeta taghhom.

L-atturi jghidu wkoll li l-konvenut Baldacchino kien jiggestixxi s-socjeta konvenuta b'mod irresponsabbli ghad-dannu tal-kredituri tal-istess socjeta. Jinghad li minkejja d-dhul mill-kera, mill-hlas ta' *porterage fees* u hlasijiet ohra bhal pagamenti mill-inkwilini bhala rigali, it-telf tal-kumpannija baqa' jikber, (ara fol. 165 u fol. 193 tal-process) mill-mod kif kienet qeghda tigi gestita, u dan b'dannu kbir ghall-kredituri. Dan jinghad riferibilment ghal self ta' flus li sar bejn il-kumpanniji tas-sur Baldacchino (ara notament 5 a fol. 162) u s-sur Baldacchino nnifsu, kif ukoll hlas ta' salarju lis-sur Baldacchino. Filwaqt li jinghad minn Bellizzi, li Baldacchino ssellef flus minghand is-socjeta minghajr interessi, l-istess kumpannija kellha tissellef flus mill-Banek (ara notament 7 a fol. 163) b'interessi ta' aktar minn 9%, sabiex id-djun tas-socjeta konvenuta qabzu sew il-valur tal-assi taghha. Issir referenza wkoll ghad-dikjarazzjoni tal-awdituri fejn inghad minnhom: "*we are unable to form an opinion whether the financial statements give a true and fair view of the state of the company's affairs at 31st December, 2009 and of its results for the year then ended as required by the Companies Act, 1995."* Jinghad ukoll li sar il-hlas ta' diversi somom ta' flus da parti tal-inkwilini bhala kera bil-quddiem, minkejja li l-inkwilini kienu nfurmati li c-cens kien ghalaq, liema pagamenti jigi allegat li ma sarux kontra rcevuta (ara estratt mix-xhieda ta' Kishinchand Mohnani a fol. 183 tal-process li nghatat fil-kawza 690/2009) u liema hlasijiet jinghad li ma dahlux fil-kontijiet tas-socjeta konvenuta.

Inoltre, ghalkemm kienu jingabru *porterage fees,* l-impjant tal-*air-conditioning* baqa' ma ssewwiex u issa gie li ma jiswa xejn; it-toilets huma deskritti bhala li jinsabu fi stat

tal-biki bi tkissir u affarijiet ma jahdmux, il-*lift* baqa' jigi operat, minkejja li kien fi stat perikoluz, tant li nharget *Stop Notice* mill-*Occupational Health and Safety Authority,* sabiex ma jibqghax jintuza (fol. 290 tal-process); ix-xutters ta' barra qeghdin jaqghu bicciet u l-gallariji mal-faccata saru kollha sadid u l-konkos qieghed jaqsam, li kollox ma' kollox jaghtu dehra fqira u ta' telqa, apparti l-perikolu li joholqu (ara Dok. T a fol. 416 tal-process).

F'Regency House jirrizulta li kien hemm meter wiehed biss tad-dawl u l-ilma li kien iservi l-hwienet u l-ufficini kollha, kif ukoll il-partijiet komuni, li Baldacchino kien ftiehem mal-inkwilini, li jaqsam il-kontijiet a bazi ta' persentagg tal-kont u ghalkemm kien jigbor il-flejjes, jinghad li ma kienx ihallas il-kontijiet kollha. Dan jinghad peress li l-kont tad-dawl u ilma sal-ahhar ta' Novembru 2009, kien ilahhaq €243,449.09 (fol. 289 tal-process) u huwa difficli ghall-atturi sabiex jiddeterminaw jekk dawn l-arretrati humiex dovuti mis-socjeta konvenuta jew mill-inkwilini.

Minkejja li s-socjeta konvenuta giet zgumbrata mill-fond tal-atturi, l-atturi lahqu ftehim ma ftit biss mill-inkwilini sabiex jirritornaw ic-cwievet peress li tal-hwienet baqghu jokkupaw il-fond in kwistjoni. In atti jinsabu esebiti, kopji tal-ftehim li l-atturi lahqu ghamlu ma' whud mill-inkwilini li kien hemm f'Regency House, senjatament, s-socjeta Nocost Limited (fol. 469), li vvakat il-fond fil-5 ta' Lulju, 2010; il-konjugi Degabriele (fol. 471) li kellhom jivvakaw il-fond mikri lilhom fil-31 ta' Jannar, 2012; u numru ta' kumpanniji msejha kollettivament bhala Mondial Group, (fol. 474), li vvakaw il-fond fil-15 ta' Dicembru, 2009, li lkoll saru kontra hlas ta' somma pattwita (€52,000, €123,000 u €42,500 rispettivament) ghas-saldu tal-pretensjonijiet tal-atturi fil-konfront tal-istess inkwilini ghall-okkupazzjoni u/jew uzu tal-fond okkupat minnhom.

L-atturi Louis Bellizzi u Dr Philip Manduca in kontro-ezami pprezentaw id-dikjarazzjoni *causa mortis* rispettiva tal-familji taghhom fejn giet denunzjata s-sehem taghhom mill-imsemmija proprjeta.

Il-konvenut Alfred Baldacchino pprezenta x-xhieda tieghu permezz t'affidavits fejn iwiegeb ghall-affidavits imressqa minn uhud mill-atturi. Jispjega li s-socjeta

konvenuta Regency Estates Limited xtrat direttament minghand Grech, Said u Baldacchino, c-cens u li fi tmiem il-koncessjoni enfitewtika, kellha dritt izzomm il-fond taht titolu ta' kera, kif koncess mill-istess atturi. Dan il-jedd taghha kien michud lilha mill-Qorti tal-Appell, minkejja li dan ma kienx jifforma parti mit-talbiet attrici f'dik il-kawza. Is-socjeta konvenuta ressqet ittra ufficjali fis-16 ta' Settembru, 1996, fil-konfront tal-atturi sabiex tgharrafhom li kienet qeghda tuzufruwixxi ruhha mill-klawsola tal-kuntratt ta' cens, sabiex izzomm il-fond b'kera. Jghid li ghalkemm l-atturi jsostnu li ma thallset ebda kera mis-socjeta konvenuta, ftit wara li ghalaq ic-cens, bghat diversi cekkijiet lill-atturi, li gew ilkoll ritornati lura. Ghalkemm sar tentattiv li l-partijiet jiltaqghu, din il-laqgha ma kellhiex ezitu pozittiv.

Wara li ghalaq ic-cens fis-sena 1997, is-socjeta konvenuta kkoncediet zewg kirjiet godda lil terzi: wiehed lil Mondial Holidays Limited fit-18 ta' Awwissu, 1998 (ara ftehim a fol. 582) u l-iehor lil Gram Jewellery Company Limited fil-11 t'Ottubru, 1999 (ara ftehim a fol. 587), matul il-perjodu ta' kera li kienet tivvanta s-socjeta konvenuta. Dan sar wara li nghatat il-parir legali mehtieg (ara Dok. C a fol. 508), u dan wara li gew nfurmati bid-diffikultajiet legali, sabiex jigu evitati riperkussjonijiet legali fuq is-socjeta konvenuta. Filwaqt li l-inkwilin Mohnani nghata kuntratt gdid ta' kera fil-5 ta' April,1994, peress li l-konvenut jispjega li l-kuntratt ta' kera li kellu Mohnani, kien skada u kien mehtieg li jsir kuntratt gdid.

Baldacchino jichad li meta wasal iz-zmien li tiskadi l-enfitewsi, s-socjeta konvenuta talbet jew irceviet xi rigali jew kera ghal bosta snin bil-quddiem. Jaghmel referenza ghas-siltiet mix-xhieda moghtija minn Kishinchand Mohnani fejn jghid li kull ma kien hallas kienet il-kera (ara Dok. D a fol. 510 tal-process), u f'okkazjoni ohra semma' l-kera, l-porterage u l-elettriku (ara Dok. E a fol. 512). In kontro-ezami Baldacchino jikkoncedi li kien hemm okkazjonijiet fejn inkwilini hallsu l-kera b'numru ta' snin bil-quddiem. Giet ipprezentata skeda tal-kera li rceviet is-socjeta konvenuta mill-1 ta' Dicembru, 1997 'il quddiem (Dok. AX1 a fol. 625 tal-process).

Il-konvenut isostni li l-porterage fees ma jaghmlux parti mill-kawza odjerna peress li huma kienu dejjem ibbazati fuq spejjez ta' amministrazzjoni u tiswijiet mehtiega, li ghalihom l-inkwilini kienu jinghataw ircevuta. Anzi jsostni li s-socjeta konvenuta

anqas kienet tigbor dak li tonfoq u kienet tkopri d-differenza u kif inghad mid-Dipartiment tal-VAT ”*the Porterage Bill constitutes a pure disbursement of expenses (in this case below cost), such disbursement is not subject to VAT”* (ara Dok. F a fol. 515). Filwaqt li in kontro-ezami l-konvenut jesebixxi rendikont tal-porterage fees li rceviet is-socjeta konvenuta bejn l-1 ta’ Dicembru, 1997 u 29 ta’ Frar, 2009, total ta’ €150,322.08 (ara Dok. AA1 a fol. 625 tal-process). Filwaqt li gie pprezentat dokument iehor li jaghti spjegazzjoni dwar kif din is-somma tinqasam sabiex gie indikat xi thallas minn kull inkwilin bhala porterage fees (fol. 631 tal-process).

Il-konvenut ma jaqbilx mal-asserzjoni tal-atturi li baqa’ jokkupa l-fond in kwistjoni minghajr ma jhallas xejn wara li spiccat il-koncessjoni enfitewtika, peress li kif inghad qabel huwa offra hlas, liema hlas gie rifjutat u l-proceduri ta’ zgumbrament inbdew ftit granet biss qabel ma skadew l-erba’ snin lokazzjoni mahsuba fil-kuntratt ta’ cens. Il-proceduri ta’ zgumbrament inghalqu permezz tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-28 ta’ Novembru, 2008, fejn inghata zmien xahrejn sabiex jizgombra mill-imsemmi fond. Minflok xahrejn, damu tliet xhur sabiex johorgu mill-fond *de quo* u dan wara li l-Qorti laqghet rikors ghal estensjoni tat-terminu b’xahar, (ara Dok. G a fol. 516) sabiex hargu mill-fond fit-28 ta’ Frar, 2009 meta ddepozitaw ic-cwievet il-Qorti.

Isostni li l-ewwel erba’ snin kienu jzommu l-fond b’titolu ta’ kera a tenur tal-kuntratt ta’ cens tas-sena 1953 u mhux b’mod illegali. Kull ma kellu jigi stabbilit kienet kera xierqa u jsostni li l-ewwel Qorti li ddecidiet il-kawza ta’ zgumbrament ma dahlitx fil-mertu ta’ kienx hemm obbligu jew le li jigi ffirmat kuntratt ta’ lokazzjoni, anzi l-Qorti tal-Appell ddecidiet li s-socjeta konvenuta lanqas kellha dritt ghall-ewwel erba’ snin ta’ kera, xi haga li lanqas kienet mitluba mill-atturi.

In kwantu ghat-tibdil strutturali mitlub mill-atturi, l-konvenut isostni li minkejja li l-atturi kienu ben konsapevoli tat-tibdil strutturali li kien hemm fil-bini, tant li fl-1997, qabel ma skada c-cens kienu bghatu perit biex jiehdu qisien tal-proprjeta kollha, kien biss fl-14 ta’ Marzu, 2001 (ara Dok. H a fol. 517), li l-atturi kitbulu u talbuh li l-fond jigi restitwit skont il-pjanti annessi mal-kuntratt tal-1953. Inoltre jikkontendi li meta s-socjeta Regency Estates Limited zviluppat Regency House bejn l-1966 u l-1969, l-izvilupp li dwaru jilmentaw l-atturi, relativament ghal Eva House, Charles Bar u l-

Overseas kienu diga saru mill-enfitewta precedenti u jishaq li l-atturi kienu accettaw tali tibdil tant li accettaw il-lawdemju li thallas mis-socjeta konvenuta bil-kopja tal-kuntratt bejn ic-censwalisti originali u Regency Estates Limited. Hekk ukoll jinghad li l-atturi naqsu li jitolbu li jsir tibdil fil-proprjeta qabel m'ghalaq ic-cens fis-sena 1997, kif kienu obbligati li jaghmlu. In kontro-ezami jikkoncedi li l-access ghall-proprjeta li qeghda fuq in-naha ta' wara u li kienet taghti ghal fuq 144, Strait Street, illum hemm access ghal din il-proprjeta tal-Gvern min-naha ta' Regency House biss u l-uniku access ghal din il-parti tal-proprjeta ta' terzi, hija permezz ta' tarag li jinsab fil-fond tal-atturi.

Baldacchino jichad li s-socjeta Regency Estates Limited kienet gestita b'mod irresponsabbli u l-hlasijiet li saru bejn id-diversi kumpanniji tieghu kien permezz ta' tpaccija u mhux hlas ta' dejn. Jishaq li l-informazzjoni li giet esebita in atti mill-atturi dwar is-socjetajiet l-ohra tieghu huma kollha rrelevanti peress li huma socjetajiet separati u li m'ghandhom ebda rabta mas-socjeta konvenuta Regency Estates Limited, li hija l-unika kumpannija li ghandha rabta mal-atturi. Jghid li ghalkemm ghaddew numru ta' snin minn meta skada l-kuntratt t'enfitewsi, ebda wahda mill-kumpanniji ma falliet jew giet likwidata u li saret zieda sostanzjali fil-paid up capital tas-socjeta minn Lm6,000 ghal Lm25,000.

Dwar il-Lift u l-Airconditioning, il-konvenut isostni li dawn kienu jinzammu fi stat tajjeb. Il-lift kien jigi spezzjonat regolarment, tant li saru tiswijiet straordinarji fis-sena 1997 (ara Dok. Ji a fol. 518) u fis-sena 2008 (ara Dok. Jii a fol. 519), li jfisser li s-socjeta konvenuta baqghet taghmel manutensjoni sakemm giet zgumbrata b'ordni tal-Qorti. Ghalkemm kienet inharget stop order f'Dicembru tas-sena 2001 mill-OHSA, wara li saru t-tiswijiet b'urgenza, l-istess stop order giet irtirata f'Jannar, 2002 (ara Dok. K a fol. 520). Dwar l-Air Conditioning Equipment, peress li l-inkwilini dahlu sistema separata t'arja kundizzjonata, ma kenux interessati li jhallsu ghat-tiswijiet straordinarji fuq l-impjant centrali , li sar *obsolete* wara aktar minn erbghin sena u ma kien hemm ebda obbligu li s-sistema t'arja kondizzjonata tithalla fi stat pristin.

Fil-kaz tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma, jispjega li l-kontijiet tal-porterage u dawk tad-dawl u l-ilma kienu jinhargu separatament u kien jintalab li jsir hlas permezz ta' zewg

cekkijiet separati, wiehed lis-socjeta konvenuta u l-iehor direttament lill-Enemalta. Isostni li l-kontijiet tad-dawl u l-ilma thallsu regolarment sal-perjodu Frar-Lulju, 2002, izda f'Lulju 2002, l-Enemalta harget kont esagerat li qieghed jigi kkontestat. Inbidel il-meter mill-Enemalta darbtejn, l-ewwel f'Jannar 2003, li ma kienx jahdem sew, u mbaghad f'Gunju, 2003. F'Jannar 2003, ircevew kont ta' Lm49,844.43 imsejjah "Debit Adjustment" ghas-snin 1997-2003, peress li nghad li l-meter il-qadim kien qieghed jaqra hazin u jinsabu ghaddejjin proceduri t'arbitragg dwar l-imsemmi kont. Filwaqt li l-inkwilini dahlu fi ftehim mal-ARMS dwar numru ta' kontijiet, fejn assumew responsabbilita personali ghall-kontijiet mis-sena 2004 'il quddiem u nghataw meter separat (ara xhieda ta' John Saliba moghtija fil-kawza 326/2007 u numru ta' ftehimiet li saru mad-diversi inkwilini esebiti a fol. 593 *et seq.*). Min-naha l-ohra, l-bilanc mitlub mill-Enemalta minghand is-socjeta konvenuta ghall-perjodu 2004 u 19 ta' Frar, 2014 huwa ta' €192,946 (ara fol. 609), liema bilanc jinsab kontestat permezz ta' proceduri ta' arbitragg. Filwaqt li jghid li ghandu diversi kawzi kontra l-inkwilini li ma hallsux il-porterage fees ta' qabel Frar, 2009, li ghadhom ghaddejjin.

Is-socjeta konvenuta Regency Estates Limited kellha ufficcju f'Regency House li kien jintuza bhala Administration Office, minn fejn kienet tamministra l-proprjeta u ssolvi l-problemi tal-inkwilini. Peress li l-istess ufficcju kien jintuza bhala l-indirizz postali ta' xi socjetajiet ohra, jghid li bhala kumpens dawn l-entitajiet kienu jhallsu l-kontijiet tad-dawl, tat-telefon, tas-segretarja *et cetera* tas-socjeta konvenuta. Baldacchino jinsisti li sa Frar 2009, il-fond kien jinsab fi stat tajjeb u li kien biss ftit xhur wara li l-impjegat li kien responsabbli li jiehu hsieb jiftah u jaghlaq il-kancell, il-mains tad-dawl u jzomm il-fond nadif, gie mkecci mis-sidien, li l-fond tal-atturi llum jinsab fi stat tal-biki u abbandun, peress li s-sidien odjerni u s-sidien tal-fond 249 jinsabu fi glied kontinwu bejniethom u mal-inkwilini li fadal.

Ghalkemm l-atturi jikkontendu li l-arja tan-numru 254 f'Regency House, Triq ir-Repubblika, kienet tinkera ghal madwar €100,000 fis-sena, l-konvenuti jsostnu li meta ghalqet l-enfitewsi fis-sena 1997, il-postijiet mikrija kellhom kera ta' Lm20,786 jew €48,417 fis-sena u meta Regency Estates Limited halliet Regency House fit-28 ta' Frar, 2009, il-postijiet mikrija kellhom kera ta' Lm 29, 576 jew €68,896 fis-sena (ara Dok. L a fol. 521). Jghid li grazzi ghall-ittri li l-inkwilini kienu rcevew minghand l-

avukati tal-atturi, kwazi hadd mill-inkwilini ma baqa' jhallas il-kera (ara Dok. M a fol. 522) peress li uhud iddepozitaw il-kera l-Qorti u ohrajn zammew il-kera fil-but. Jilmenta li issa minflok l-atturi jduru fuq l-inkwilini ghall-hlas tal-kera, qeghdin jippretendu hlas ta' kumpens minghand is-socjeta konvenuta. Dan meta s-sidien iridu ibieghu l-fond u qeghdin jippruvaw johorgu z-zewg inkwilini li fadal.

Filwaqt li Baldacchino jesebixxi kopja originali tal-kuntratt t'enfitewsi tas-sena 1953, jirreferi ghall-fatt li qabel dan il-kuntratt kien hemm vigenti bejn il-partijiet kuntratt ta' lokazzjoni (ara fol. 528 tal-process) u kien f'dan l-isfond li l-enfitewta zammew id-dritt li fi tmiem l-enfitewsi, jzommu l-fond b'titolu ta' kera. Ghalhekk jikkontendi li s-sidien kienu ben konsapevoli li l-fond kellu jibqa' f'idejn l-enfitewta, peress li l-ligi tal-kera ta' dak iz-zmien kienet toffri protezzjoni li jibqghu jiddetjenu l-fond in kwistjoni. Kwindi jiddeskrivi s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-28 ta' Novembru, 2008 (esebita bhala Dok. P a fol. 544 *et seq.* tal-process) bhala *"Miscarriage of Justice".* Inoltre jghid li Regency Estates Limited qatt ma kellha *malafede* peress li ma setghetx tobsor li ser issib ruhha zgumbrata minn Regency House u ma kellha enda intenzjoni li tikkawza xi danni lis-sidien.

In kontroezami Baldacchino jispjega li d-differenza bejn il-hlasijiet tal-kera fis-sena 1990, li kienu jammontaw ghal Lm62,000, ghal dak li hija kera fis-sena 1996 fl-ammont ta' Lm32, 000, kienet rizultat ta' azzjoni legali mehuda mis-sidien li bdew javzaw lill-inkwilini li ladarba c-cens ta' Regency House kien ser jaghlaq, ma kellhomx jibqghu jhallsu lil Regency Estate l-kera dovuta, bil-konsegwenza li hafna inkwilini ma hallsux u ohrajn iddepozitaw il-kera l-Qorti. L-istess gara fis-sena ta' wara. Mistoqsi dwar xi whud mill-impjegati u l-hlas tal-bolol taghhom, jghid li ghalkemm kellu diversi kumpanniji, huwa kien ihalli l-accounts kollha f'idejn Paul Giglio, izda ladarba huwa kien jiffirma l-accounts tas-socjeta Regency Estates Limited, huwa sinjal li huwa kien jaqbel maghhom. Rigward il-*porterage fees,* ix-xhud jinsisti li ma kien ikollu ebda *surplus* peress li bosta drabi kien johrog spejjez aktar milli jigbor flus minnha, tant hu hekk li d-Dipartiment tal-VAT kien ikkonceda li "*this is not Vatable because it is not even recovered in full.*" Dwar xi bilanci li kien hemm dovuti lil u minn diversi kumpanniji, li whud minnhom huma wkoll tieghu, Baldacchino jispjega li fl-ahhar saru diversi ezercizzji ta' tpaccija u certi djun ta'

Regency Estates Limited hadhom fuqu, sabiex illum-il gurnata din is-socjeta la ghandha taghti u lanqas ghandha tiehu xejn, hlief jew minghand il-*parent company* Westminster Securities Limited jew mieghu personali.

Xehed il-perit komputista ex parte Paul Giglio, awditur li qieghed bi shab fl-ufficcju Mazaars, fejn fost l-inkarigi tieghu ghandu bhala klijent lill-konvenut u l-kumpanniji tieghu, peress li jiehu hsieb l-accounting, l-auditing u x-xoghol tat-taxxa tal-kumpanniji li ghandu u dan hekk ilu sa mis-sena 1999. Jispega li kien hemm zmien fejn il-kumpanniji kienu joperaw u zmien fejn waqfu joperaw peress li waqaf l-introjtu taghhom, fejn jghid li l-konvenut Baldacchino sahansitra nvesta xi flus personali tieghu sabiex jipprova jzomm lill-kumpanniji ghaddejjin. L-ahhar audits li ghamlu huma kien fis-sena 2011.

Mistoqsi r-raguni l-ghala certu inkwilini ma baqghux ihallsu l-kera, r-raguni ezatta huwa ma setghax jghid, izda fil-fehma tieghu kien hemm tliet fatturi x'wiehed jikkonsidra:

a. L-inkwilini rcevew ittri minghand l-avukat tal-atturi fis-sens li ma kellhomx jibqghu jhallsu lil Regency Estates Limited, peress li nghad li din ma kellha ebda titolu fuq il-proprjeta (u eventwalment inghataw ragun mill-Qorti);

b. Xi flus gew depozitati l-Qorti;

c. Ohrajn hadu vantagg mis-sitwazzjoni.

Dwar il-hlas ta' Porterage Fees, Giglio jippreciza li din kienet tigi kkalkulata kull gimgha, fejn is-socjeta konvenuta kienet tircievi rcevuti ghall-hlas ta' prodotti tat-tindif, *stationery items*, manutensjoni u tiswijiet, hlas tal-impjegati responsabbli mill-manutensjoni, kif ukoll spejjez ta' dawl u ilma. It-total tal-ispejjez kien jinqasam fuq erba' darbiet fis-sena bejn l-inkwilini, a bazi tal-arja okkupata minnhom. Dawn il-Porterage Fees ma kenux indikati bhala dhul fl-audited accounts, izda bhala spejjez generali li tkun inkorriet il-kumpannija li kienu wara jigu rkuprati bhala spejjez. Dan ma kienx qasam li minnu s-socjeta konvenuta kienet taghmel xi profitt. Mis-sena 2008, id-dawl u l-ilma bdew jigu maqsuma ghalihom. Mill-financial statements, l-ammont dovut mis-socjeta konvenuta ghas-servizzi tad-dawl u ilma sal-ahhar tas-sena 2008 kien ta' €75,006.

L-atturi permezz tal-mistoqsijiet taghhom in kontro-ezami jindikaw li mill-figuri pprezentati mill-istess awditur, il-kera li kellha ddahhal Regency Estates Limited mill-fond taghhom biss numru 254 bejn l-2002 u l-2008 kien ta' €502, 737 (ara Statement A a fol. 665), mentri hija kienet iddahhal bosta kirjiet ohra meta wiehed iqis li kellha kumpless shih fejn l-introjtu taghha kellu jkun ferm ikbar, izda l-introjtu taghha ghal dawn is-sitt snin skont il-Financial Statements kien ta' €159,704 biss (ara l-istess statement A). Kwindi jargumentaw li skont l-International Accounting Standards kellu jigi citat id-dhul kollu percepibbli mill-kirjiet. Mistoqsi jispjega tali diskrepanzi, l-awditur jishaq li mhux il-kaz li l-bilanc dovut lis-socjeta konvenuta f'arretrati ta' kera li ma gewx dikjarati fl-accounts kien jeccedi l-bilanc totali li seta' jingabar. Jishaq li kuncett importanti fl-accounting huwa dak tal-prudenza, sabiex it-transazzjonijiet rapportati fil-Financial Statements ikunu kemm jista' jkun vicin ir-realta, sabiex jigi evitat li jigi progettat qliegh fittizju.

Jghid li *related party sales* (principalment lil Westminster Securities Limited) kienu effettivament *trade debtors* li madankollu kienu jigu klassifikati fil-Financial Statements bhala *related party balances.* Il-bilanc dovut minghand *related parties* kien principalment dak in konnessjoni mal-kirjiet. Jghid li fl-2010 u 2011, il-bilanc dovut minghand Westminister Securities Limited kien irkuprat peress li Alfred Baldacchino, ttrasferixxa somom ta' flus lil Westminister Securities Limited, sabiex din halset dak dovut minnha lil Regency Estates Limited. Dwar iz-zidiet fis-self mill-banek dawn kienu principalment dovuti minhabba nuqqas ta' hlas tal-interessi, li eventwalment thallsu fis-sena 2011. Dwar l-arretrati ta' kera dovuti mis-socjeta konvenuta lis-sidien, dawn baqghu jingemghu matul is-snin bejn 1997 u 2008 u qatt ma thallsu lis-sidien u li l-bilanc dovut sas-sena 2008 lahhaq €120,429, li minnhom jinghad li €29,968 huma dovuti lill-atturi bhala sidien tal-fond numru 254.

Gew ipprezentati Dok. AC1 sa AC3 li jikkonsistu fit-*transaction history* tas-sena 2008 bl-*opening balances u closing balances* ta' Regency Estates Limited, kif ukoll *sales ledger u purchase ledger* tal-istess sena, sabiex wiehed jasal ghall-accounts tas-sena 2008. Wara li gew ipprezentati dawn id-dokumenti, l-atturi ressqu lista ta' mistoqsijiet bil-miktub lill-istess awditur Paul Giglio u ser jinstiltu whud mir-risposti

saljenti. Meta l-awdituri (Mazars Malta u qabel Giglio & Co.) dahlu ghall-inkarigu fis-sena 1999, sabu arretrati ta' hlas ta' bolol dovuti lid-Dipartiment tat-Taxxi fl-ammont ta' €19,872.37, li sa fejn jaf hu mhux qieghed jintalab hlas taghhom. Izda ma kien hemm ebda arretrati fi hlas tal-bolol tal-haddiema mis-sena 2002 'il quddiem. Minkejja gie suggerit lilu li s-socjeta Regency Estates Limited rregistrat surplus ta' €35,585.30 fuq il-kontijiet tad-dawl li harget lill-inkwilini ghas-sena 2008, Giglio jinsisti li sa fejn jiftakar hu s-socjeta in kwistjoni qatt ma ghamlet profitt minn fuq il-hlas ta' dawl u ilma u jfisser li l-figuri citati mill-atturi huma aktarx *"mis classification".* L-impjegati tas-socjeta Regency Estates Limited kienu jiehdu hsieb l-amministrazzjoni, t-tindif u l-manutenzjoni mehtiega fil-bini t' Regency Estates, izda ma kellux a disposizzjoni tieghu l-FS3s u FS7s tal-istess impjegati. L-operat u l-ispejjez ta' dawn l-impjegati kienu jigu mqassma bejn l-inkwilini fil-forma ta' *porterage fee*, li kienet tinkludi wkoll l-ispejjez tad-dawl u l-ilma. Jiddikjara li l-*Ultimate Beneficial Owner* ta' Regency Estates Limited, sakemm huwa kien appuntat awditur huwa Alfred Baldacchino. Jghdi ukoll li l-*audits* ghas-snin 2012 sa 2015 gew ippreparati u jonqos biss li jigu ffirmati u ladarba jkunu ffirmati, jigu pprezentati l-MFSA, fejn l-informazzjoni relattiva ssir pubblika. Rigward il-bilanc dovut bhala arretrati fil-hlas ta' kera ghas-snin 2002 sa 2007, jaghti rendikont tal-ammonti dovuti mill-inkwilini, fejn jirrizulta li salv ghal xi arretrati ohra, hija s-socjeta Westminster Securities Limited l-akbar debitrici li ghandha thallas arretrati ta' hlas ta' kera.

Permezz tar-rapport tal-perit tekniku mahtur mill-Qorti (esebit a fol. 564 *et seq.* tal-process) wara li l-perit Saliba kkunsidra li l-valur lokatizju tal-proprjeta huwa persentagg tal-valur tal-proprjeta libera u franka, sabiex wasal ghal valur lokatizju prezenti, kif ukoll adopera l-istatistika ppubblikata mill-Bank Centrali ta' Malta ghas-snin 1997 sa 2004 u l-Indici tal-prezzijiet dwar proprjeta immobbli skont l-Avviz Legali 384/2011. B'hekk iddetermina l-akkrexximent tal-valur tal-proprjeta *de quo* matul is-snin u adopera rata ta' 4.5% fuq il-valur sabiex hareg il-valur lokatizju tal-fond, tenut kont tal-posizzjoni tieghu, il-lok fil-qalba tal-Belt, kif ukoll in-natura tal-fond bhala wiehed kummercjali. Ikkonsidra wkoll il-fatt li l-arja kondizzjonata u l-lift ma jahdmux, kif ukoll l-istat tal-partijiet komuni, partikolarment l-istat hazin tat-toilets. Sabiex b'hekk il-perit hejja zewg stimi tal-fond: (A) wahda bil-komun mizmum sew u bil-lift u l-arja kundizzjonata funzjonanti u (B) l-ohra bil-komun fl-istat li jinsab bhalissa u bil-lift

u l-arja kundizzjonata ma jahdmux, kif jinsabu llum. Dawn il-valutazzjonijiet saru sena b'sena ghal bejn l-1 ta' Dicembru, 1997, meta skada c-cens u t-30 t'April, 2010, meta gew intavolati l-proceduri odjerni.

Kunsiderazzjonijiet ta' dritt

In tema legali, jibda billi jinghad li din il-Qorti hija marbuta li tiddeciedi l-kawza fil-parametri tat-talbiet attrici u fid-dawl tal-eccezzjonijiet imressqa mill-konvenuti. Tajjeb li jigi sottolinjat li din il-kawza kienet issegwi dik ta' zgumbrament deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Novembru, 2008, (Citazzjoni Numru 1763/2001), u mhux imholli li din il-Qorti taghmel apprezzament gdid jew konsiderazzjonijiet godda, dwar il-mertu trattat f'dik is-sentenza, li llum tikkostitwixxi gudikat bejn il-partijiet u ghalhekk hija finali fil-konfront tal-partijiet. Dan jinghad riferibilment fir-rigward tal-konvenuti, sa fejn jattakkaw is-sentenza finali appena msemmija, meta jargumentaw li din is-sentenza marret oltre t-talbiet attrici u jghidu li kienet *miscarriage of justice.* Hekk ukoll, ladarba l-atturi f'dik il-kawza ottjenew ordni ta' zgumbrament fil-konfront tas-socjeta konvenuta, qajla taghmel sens li f'din il-kawza, li hija wahda limitata ta' danni konsegwenzjali, li titqajjem l-eccezzjoni dwar l-interess guridiku tal-istess atturi, ladarba din il-kawza hija konsegwenza logika ghal dik precedenti, kwindi l-ewwel eccezzjoni f'dan is-sens qeghda tigi michuda.

In kwantu ghat-tieni eccezzjoni, fejn jinghad li l-konvenuti Alfred Baldacchino personalment u Westminster Securities Limited m'ghandhom ebda relazzjoni guridika mal-atturi, fir-rigward tal-fond 254, Triq ir-Repubblika, Valletta, wara li rat in-nota ta' cessjoni fil-konfront tas-socjeta konvenuta Westminister Holdings Limited, din il-Qorti tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet attrici fil-konfront ta' din is-socjeta konvenuta. Issa huwa minnu li meta negozju jkun gestit minn socjeta b'responsabbilita limitata, huwa l-obbligu taghha li tindika dan bl-aktar mod car u inekwivoku lil terzi li jkunu qeghdin jinnegozjaw maghha. F'dan il-kaz, mill-kuntratti esebiti in atti, jirrizulta car li Alfred Baldacchino kien jikkuntratta f'isem is-socjeta konvenuta Regency Estates Limited, fil-kapacita tieghu ta' direttur taghha. Tant hu hekk li l-azzjoni precedenti ta' zgumbrament kienet intavolata fil-konfront tas-socjeta konvenuta Regency Estates Limited biss. Huwa risaput li socjetajiet ghandhom personalita guridika distinta minn dik tal-azzjonisti u d-diretturi taghha.

Madankollu l-atturi jitolbu wkoll li l-konvenut Alfred Baldacchino jigi mizmum personalment responsabbli minhabba *mala fede* da parti tieghu senjatament dwar il-mod kif gew gestiti l-kumpanniji tieghu. Il-provi mressqa mill-partijiet dwar it-tmexxija tas-socjeta konvenuta Regency Estates Limited huma pjuttost konfliggenti. Min-naha tal-atturi jinghad li din tghabbiet bid-dejn tan-negozju ta' Baldacchino u giet gestita b'mod frawdolenti sabiex ma jkunu jistghu jiehdu xejn minnha u min-naha l-ohra l-awditur tas-socjeta konvenuta jixhed li Baldacchino kien prudenti fit-tmexxija taghha u li nvesta flus personali tieghu fiha sabiex tkompli tkampa.

Jibda billi jigi osservat li, din il-Qorti ma taqbilx mas-sottomisjoni maghmula mill-konvenuti fin-nota taghhom, li dan il-principju tal-*lifting of the corporate veil* jigi applikat biss fil-procedimenti ta' stralc. Kien hemm diversi okkazjonijiet fejn il-Qrati taghna warrbu l-velu ta' socjeta kummercjali, b'personalita` guridika separata u sabu diretturi jew azzjonisti personalment responsabbli, minkejja li l-proceduri gudizzjarji ma kinux dawk ta' stralc. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Salvina maghrufa bhala Sylvia Bugeja vs Albert Debono et** kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tas-27 ta' Settembru, 2019, kif ukoll il-gurisprudenza hemm citata.) Hekk ukoll, fis-sentenza ta' din il-Qorti, diversament preseduta, tad-9 ta' Frar, 2017, fil-kawza fl-ismijiet **Franstan vs Kashmiri Palace Limited et,** inghad:

> Huwa minnu li dik is-sentenza ma nghatatx fil-konfront tal-konvenuta Carmen Taliana, izda limitatament kontra Kashmiri Palace Limited. Madankollu din il-Qorti trid tistharreg ukoll il- pretensjoni tas-socjetà attrici fis-sens li Carmen Taliana, bhala l-unika azzjonista ghandhiex tinzamm personalment responsabbli mas-socjetà Kashmiri Palace Limited.
>
> … izda jibqa' l-fatt li ma jirrizultax li l-konvenuta Carmen Taliana agixxiet korrettement.
>
> Anzi fil-fehma tal-Qorti, d-dewmien li jigu ritornati c-cwievet u l-istat finanzjarju tas-socjetà Kashmiri Palace Limited kien rizultat ta' numru ta' fatturi li ghalihom trid tirrispondi l-istess Carmen Taliana bhala l-azzjonista principali taghha. Hija bl-agir taghha, direttament responsabbli ghas-sitwazzjoni prezenti ta' Kashmiri Palace Limited, kif ukoll ghal nuqqas ta' ko-operazzjoni u qadi ta' dmirijiet. Bhala konsegwenza ta' dan in-nuqqas ta' qadi ta' dmirijiet, komplew jikbru d-danni subiti mis-socjetà attrici, konsistenti

> fiz-zmien li hija baqghet imcahhda mill-gid u l-proprjetà taghha u li tiddisponi minn hwejjigha kif tixtieq.

Issa meta din il-Qorti tapplika dawn il-principji ghall-kaz in ezami u tikkunsidra li (i) l-ghan principali tas-socjetà Regency Estates Limited kien li tamminstra l-proprjetà maghrufa bhala Regency House; (ii) l-assi li kellha s-socjetà konvenuta kienu l-kirjiet li kienet tippercepixxi mill-proprjetajiet li kienet tiggestixxi fil-kumpless kummercjali in kwistjoni; (iii) skont l-istess Baldacchino, l-manutenzjoni u spejjez ohra relatati mal-bini in kwistjoni kienu jithallsu separatament mill-*porterage fees;* (iv) sahansitra entitajiet li kienu jaghmul uzu mill-indirizz postali taghha kienu jhallsu bhala kumpens il-kontijiet tad-dawl, tat-telefon u tas-segretarja tas-socjetà konvenuta – il-qaghda finanzjarja tas-socjetà konvenuta kellha tkun wahda tajba. Izda meta wiehed jikkunsidra t-transazzjonijiet finanzjarji bejn is-socjetà konvenuta, l-konvenut Baldacchino u s-socjetà Westminster Securities Limited, tabilhaqq jirrizulta li s-socjetà konvenuta kienet isservi bhala l-bank personali tal-konvenut Baldacchino u tas-socjetà l-ohra tieghu. Fil-fatt, filwaqt li Baldacchino jixhed li s-socjetà konvenuta ma ghandha taghti u lanqas tiehu xejn, hlief minghand il-*parent company* Westminster Securities Limited jew mieghu personali, kif ukoll ix-xhieda tal-perit komputista ex *parte* fis-sens li salv xi arretrati ohra, Westminster Securities Limited hija l-akbar debitrici tas-socjetà konvenuta li ghandha thallas l-arretrati tal-kera, qajla jista' jinghad li dan l-agir huwa wiehed korrett jew indikattiv ta' *buona fede.*

Anzi meta wiehed jikkunsidra d-danni reklamati mill-atturi, jekk kemm-il darba jirrizultaw fondati, dan l-agir tal-konvenuti sahansitra jista' jitqies li huwa wiehed indikattiv ta' *mala fede.* Dan jinghad peress li ghalkemm Baldacchino jixhed li huwa kien mhux biss jiehu flus izda jaghti flus ukoll lis-socjetà konvenuta, l-fatt li s-socjetà Westminster Securities Limited, socjetà ohra ta' l-istess Baldacchino thalliet takkumula daqstant djun fil-konfront tas-socjetà konvenuta, dan l-agir jixhed element ta' *mala fede,* peress li dawn id-djun ikunu thallew jakkumulaw a skapitu tad-drittijiet tal-atturi. Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet, ma jitqisx xieraq li l-konvenut Alfred Baldacchino jithalla jinheba wara l-personalità guridika tas-socjetà konvenuta Regency Estates Limited u ghalhekk tqis li t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti m'ghandix tintlaqa' u ser tigi michuda.

Imiss li jigi trattat il-mertu tal-kawza in ezami, dak tad-danni. Wara li skada c-cens u l-fond gie ritornat lill-atturi, dawn qeghdin jallegaw li batew danni minhabba l-agir tal-konvenuti. Dawn id-danni huma ta' zewg tipi: (i) dawk li jirraprezentaw kumpens hekk imsejjah, ghall-okkupazzjoni, billi nghad li l-konvenuti baqghu fil-pussess tal-fond ghal aktar minn ghaxar snin wara li skada c-cens u ghalhekk qed issir talba ghall-hlas f'dan is-sens; u (ii) fit-tieni lok, l-atturi qeghdin jitolbu hlas ta' danni minhabba li l-fond ma treggghax lura ghall-istat originali tieghu, wara li regghu hadu pussess tieghu.

L-ewwel tip ta' danni pretizi mill-atturi huma dawk ta' okkupazzjoni tal-fond taghhom, meta s-socjeta konvenuta Regency Estates Limited, minkejja li skada l-kuntratt ta' cens, baqghet tokkupa l-fond taghhom, mentri ma kellha ebda titolu fuq l-istess proprjeta, kif deciz mill-Qorti tal-Appell hawn qabel citata. Il-gurisprudenza fir-rigward, hija fis-sens li danni konsegwenti ghal okkupazzjoni llecita, jikkonsistu fil-valur lokatizju tal-fond okkupat. Kif inghad minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tat-28 ta' April, 2005, fil-kawza fl-ismijiet **John Galea vs Raymond Falzon et**:

> Meta jkun hemm okkupazzjoni bla titolu, il-kumpens dovut bhala danni soltu li jigu kkalkulati a bazi tal-valur lokatizzju tal-fond jew ir-rata ta' kera miftiehma (ara, bhala ezempju, il-kawzi "Staines noe vs Amato et", deciza minn din il-Qorti fit-28 ta' Mejju, 1999, u "Olivieri vs Vella", deciza wkoll minn din il-Qorti fil-21 ta' Novembru, 2003)

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, jirrizulta li s-socjeta konvenuta baqghet tokkupa l-fond tal-atturi bla titolu, tul il-perjodu li jestendi minn meta skada il-kuntratt ta' cens u cioe mill-1 ta' Dicembru, 1997, sa meta effettivament ghaddiet ic-cwievet lill-atturi, jigifieri sal-ahhar ta' Frar, 2009, (u mhux meta nghatat is-sentenza fl-ahhar ta' Novembru, 2008, jew meta nfethet il-kawza fl-ahhar ta' April, 2010). Kwindi huwa ritenut li hu proprju dan il-perjodu li ghandu jitqies rilevanti ghall-fini tat-talbiet attrici, cioe hdax-il sena u tliet xhur. L-atturi jikkontendu li ghandhom jithallsu madwar €100,000 fis-sena, rapprezentanti l-ammont ta' kera li kienet tigbor is-socjeta konvenuta mill-inkwilini tal-ufficini u l-hwienet li jinsabu fl-arja tal-fond taghhom, numru 254. Dan ifisser li l-pretensjonijiet tal-atturi ghad-danni konsengwenti l-okkupazzjoni bla titolu jlahhqu s-somma ta' €1,125,000. Min-naha l-ohra, mir-rapport tal-awditur inkarigat da parti tal-konvenuti, jirrizulta li fil-fehma taghhom, is-somma ta' €29,968 hija dovuta lill-atturi bhala sidien tal-fond numru 254, bhala arretrati ta' kera.

Relevanti f'dan il-kuntest huwa r-rapport tal-perit tekniku, fejn wiehed isib li l-perit hejja zewg stimi tal-valur lokatizju tal-fond tal-atturi: (A) dik bil-komun mizmum sew u bil-lift u l-arja kundizzjonata funzjonanti li meta tigi applikata ghaz-zmien hawn qabel imsemmi ta' hdax-il sena u tliet xhur iwassal ghas-somma totali ta' €1,088,618 u (B) dik bil-komun fl-istat li jinsab bhalissa u bil-lift u l-arja kundizzjonata ma jahdmux kif jinsabu llum, li meta applikat ghall-istess medda ta' zmien iwassal ghat-total ta' €925,080. Din il-Qorti, filwaqt li taqbel mal-kunsiderazzjonijiet maghmula mill-perit tekniku, li wasslu ghall-istimi maghmula minnu, ma tara ebda raguni valida li tiskartahom u ghalhekk taghmilhom taghha. Meta l-perit tekniku wettaq l-access ghall-ahhar tas-sena 2014, huwa sab l-istat tal-fond hazin u bl-arja kundizzjonata u l-lift ma jahdmux u huwa probabbli li dan l-istat, jirrifletti l-istat tal-fond lejn l-ahhar tal-perjodu li kien okkupat mis-socjeta konvenuta, izda mid-dokumenti, fatturi u rcevuti esebiti in atti jirrizulta li, l-konvenuti kienu qeghdin iwettqu manutensjoni tal-inqas fir-rigward tal-lift. Kwindi jitqies opportun li tittiehed il-medja taz-zewg valuri stmati mill-perit tekniku, sabiex wiehed jasal ghal ammont aktar ekwu, rapprezentanti d-danni ghal okkupazzjoni bla titolu, li jwassal ghas-somma ta' €1,006,849.

Huwa minnu wkoll li effettivament l-atturi waslu fi ftehim ghal kumpens ghal okkupazzjoni ma' tliet inkwilini, li hallsuhom is-somma totali ta' €217,500, u ghalkemm ic-cwievet gew moghtija lill-atturi mill-istess inkwilini, f'Dicembru, 2009, f'Lulju, 2010 u f'Jannar, 2012 rispettivament, izda mhux daqstant car mill-istess kuntratti esebiti in atti, minn meta skatta l-kumpens ghall-okkupazzjoni pattwit mal-istess inkwilini. Jibqa' l-fatt li jinhass opportun li jsir tnaqqis mill-ammont dovut mis-socjeta konvenuta, altrimenti l-atturi jkunu qeghdin jithallsu doppju li jwassal ghal arrikiment indebitu da parti taghhom, li mhux accettabbli anqas. Kwindi tenut kont li dawn l-inkwilini ghamlu l-hlasijiet (kif qabel elenkati) u tenut kont ukoll li dawn il-hlasijiet kienu jmorru oltre d-data tal-ahhar ta' Frar 2009, il-Qorti tqis opportun li tillikwida d-danni dovuti lill-atturi ghall-okkupazzjoni bla titolu fl-ammont ta' €820,000.

Mhumiex ritenuti relevanti ghall-fini ta' din il-kawza ta' danni, l-*porterage fees* li kienet tigbor is-socjeta konvenuta, li kif spjegat mill-awditur u indikat mid-Dipartiment tal-VAT, dan ma kienx fih element ta' introjtu ghas-socjeta konvenuta, izda kien

jikkostitwixxi mezz kif hija tirkupra l-ispejjez li tkun ghamlet riferibilment ghall-komun. Hekk ukoll fir-rigward tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma, mill-provi jirrizulta li dawn parti minnhom thallsu mill-inkwilini b'effett mis-sena 2004, filwaqt lil-bilanc pretiz fir-rigward ta' tali servizzi qabel is-sena 2004, jinsab suggett ghall-proceduri t'arbitragg bejn l-ARMS Limited u Regency Estates Limited, li tibqa' finalment responsabbli ghall-hlas ta' kull somma li tista' titqies dovuta ghal tali servizzi. Kwindi l-atturi m'ghandhom x'jaqsmu xejn ma' tali pretensjonijiet ta' hlas u ghalhekk tali kontijiet pendenti m'ghandhomx jigu nkluzi ghall-fini ta' komputazzjoni ta' danni.

Fit-tieni lok, fir-rigward tal-pretensjonijiet tal-atturi fil-konfront tal-konvenuti ghall-hlas ta' danni talli l-fond ma kienx ri-integrat ghall-istat originali tieghu, wara li hadu pussess tieghu, tajjeb li jigi osservat li l-kompitu u l-obbligu tal-utilista (f'dan il-kaz is-socjeta konvenuta Regency Estates Limited), kif rizultanti mil-ligi stess, huwa li timponi fuqha d-doveri elenkati fl-artikoli 1505 u 1507 tal-Kodici Civili, li ma jhallu ebda dubju dwar liema huma l-obbligi rikjesti minnha. Fit-terminu tal-artikolu 1505 tal-Kodici Civili, l-utilista ghandha zzomm u fiz-zmien li jmiss, trodd il-fond lura fi stat tajjeb. Inoltre fit-termini tal-artikolu 1507 tal-istess Kodici, hu dmir taghha li tesegwixxi kull obbligu li skond il-ligi ghandhom is-sidien ta' bini jew artijiet. Jekk wiehed jabbina dawn iz-zewg obbligi flimkien, facilment jifhem ghaliex fid-dottrina, kif ukoll fil-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati, gie deciz li l-obbligu tal-utilista ma jieqafx f'li taghmel ix-xoghol ta' manutensjoni ta' rutina, izda li minn zmien ghal zmien, skont il-htiega, taghmel dak kollu necessarju biex il-fond jinzamm fi stat tajjeb ta' manutensjoni u anke li timmeljorah jekk dan ikun il-kaz. Jigifieri, jekk il-fond soggett tal-enfitewsi jipprezenta difetti, hsarat jew nuqqasijiet ohra, id-dover tac-censwalist, tal-utilista, huwa illi ma thallihx jiddeterjora, u li taghmel it-tiswijiet u t-titjib mehtieg.

Dan l-obbligu tal-utilista li ma thallix il-fond jiddeterjora, johrog mill-oneru taghha li tippossjedi *uti dominus*. Hemm allura l-obbligu li l-utilista taghmel dak kollu mehtieg biex il-fond jinzamm fi stat tajjeb ta' manutensjoni. Huwa ovvju li bin-nuqqas ta' manutensjoni kwalunkwe propjeta mmobbli, tiddeterjora. Dan kollu pero ghandu jitqies fid-dawl tal-proviso tal-artikolu 1570 tal-Kodici Civili, li f'kaz li ghall-ezekuzzjoni ta' dan l-obbligu ta' tgawdija *uti dominus* tkun mehtiega spiza kbira u l-enfitewsi tkun ghal zmien, il-Qorti tista' fuq talba tac-censwalist iggieghel lill-padrun dirett johrog

sehem minn din l-ispiza skont ma jkunu l-pattijiet tal-enfitewsi, z-zmien li jkun baqa' biex tispicca, is-somma tac-cens u cirkostanzi ohra tal-kaz. Direttarju ma jkollux dritt kontra l-utilista ghar-rizarciment ta` spejjez li jaghmel fil-fond koncess in enfitewsi jekk ma jurix li tali xogholijiet kellhom jigu mwettqa mill-utilista. Ghalhekk hu ma jkollu ebda jedd ghar-rizarciment jekk ix-xogholijiet ma jkunux mehtiega jew jekk ikun hemm ftehim *ad hoc* mal-utilista. (Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-19 ta' Novembru, 2001, fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Calleja noe vs John Mifsud**).

Fil-kaz in ezami, l-atturi ressqu diversi provi dwar it-tibdil strutturali li kien mehtieg li jsir fil-proprjeta taghhom u l-ispejjez li saru u li eventwalment iridu jsiru sabiex il-fond taghhom jigi ripristinat ghall-istat originali tieghu. Izda klawsola (f) tal-kuntratt ta' enfitewsi tal-11 ta' Mejju 1953, tghid hekk:

> f) Meta tispicca l-enfitewsi l-koncessjonarji ghandhom **jirrestitwixxu l-fond a xelta tal-koncedenti illi ghandha ssir <u>mhux anqas minn ghaxar xhur qabel it-terminazzjoni tal-enfitewsi</u>**, jew bhal ma jinsab deskritt fil-pjanta u deskrizzjoni dokumenti "A" u "C" fuq imsemmijin u minghajr komunikazzjonijiet ma' fondi vicini tant attwali kemm maghmulin wara dan il-kuntratt jew minghajr l-interkomunikazzjonijiet illi ma jkunux iridu jzommu l-koncedenti jew inkella mibni, taht id-direzzjoni tal-perit tal-koncedenti, a spejjez tal-koncessjonarji skond il-pjanta hawn markata dokument "B" (*final building*) fl-imsemmi kuntratt tat-22 ta' Novembru 1941.

Applikati l-principji hawn qabel esposti ghall-kaz in ezami u kif kellha okkazjoni tiddeciedi din il-Qorti, diversament preseduta, fil-kawza precedenti bejn l-istess kontendenti f'din il-kawza, ladarba l-atturi bhala direttarji ma ghamlux din l-ghazla fit-termini pattwiti skont l-istess kuntratt, huma ghandhom jiehdu lura l-fond proprjeta taghhom, fil-forma li tinsab illum u m'ghandhom ebda dritt li jitolbu spejjez jew danni ulterjuri f'dan ir-rigward.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi, filwaqt li:

(i) Tastjeni milli tiddeciedi t-talbiet attrici fil-konfront ta' Westminster Properties Limited;

(ii) Tichad it-tieni eccezzjoni fil-konfront tal-konvenut Alfred Baldacchino;

(iii) Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet u tilqa' t-talbiet attrici limitatament kif inghad;

(iv) Tiddikjara lis-socjeta konvenuta Regency Estates Limited u lill-konvenut Alfred Baldacchino solidalment responabbli ghad-danni versu l-atturi bl-okkupazzjoni bla titolu tal-fond 254, Triq ir-Repubblika, Valletta;

(v) Tillikwida d-danni dovuti lill-atturi fl-ammont ta' tmien mija u ghoxrin elf euro (€820,000);

(vi) Tikkundanna lis-socjeta konvenuta Regency Estates Limited u lill-konvenut Alfred Baldacchino solidalment bejniethom sabiex ihallsu lill-atturi s-somma ta' tmien mija u ghoxrin elf euro (€820,000), bl-imghax kif mitlub;

Spejjez tal-kawza jithallsu mill-konvenuti Regency Estates Limited u Alfred Baldacchino solidalment bejniethom.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur