QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

Onor. Imħallef Dr. Neville Camilleri
B.A., M.A. (Fin. Serv.), LL.D., Dip. Trib. Eccles. Melit.

Numru: 10

Rikors Maħluf Numru 400/2009 NC

Scienzio Limited [C-432009] u b'digriet tat-22 ta' Marzu 2016 in-numru ta' reġistrazzjoni "[C-432009]" ġie jaqra "[C-42009]"

vs.

John Bartolo [349657M; u
Bartolo Properties Limited [C-10767]

Illum 28 ta' Ġunju 2022

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf tas-soċjeta' attriċi Scienzio Limited ippreżentat fis-27 ta' April 2009 (*a fol.* 1 *et seq.*) li jgħid hekk:

"1. Illi s-soċjeta' attriċi daħlet fi ftehim ta' lokazzjoni mas-soċjeta' konvenuta nhar it-3 ta' Awwissu 2007 fejn hija ħadet b'lokazzjoni l-'Guest House' bl-isem ta' 'Hacienda Guest House'

bin-numru 35 fi Triq il-Wilġa, Paceville limiti ta' San Ġiljan [Dok. 'SC 1'];

2. Illi sussegwentement is-soċjeta' attriċi ġiet rinfaċċjata bi spezzjonijiet min-naħa ta' l-uffiċċjali ta' l-Awtorita' ta' Malta tat-Turiżmu [MTA] fejn dawn sabu diversi nuqqasijiet gravi fl-imsemmija 'Guest House' li kien ilhom għal snin twal mhux konformi mal-liċenzja li għandha s-soċjeta' konvenuta mill-MTA ħalli topera tali 'Guest House' liema nuqqasijiet kienu jirrisalu għal ferm qabel mas-soċjeta' attriċi kienet ħadet l-imsemmija 'Guest House' mingħand is-soċjeta' konvenuta b'lokazzjoni a tenur tal-ftehim hawn fuq indikat u dana hekk kif se tipprova l-istess soċjeta' attriċi waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża;

3. Illi s-soċjeta' attriċi tagħmel riferenza għall-ftehim ta' bejn il-kontendenti f'din il-kawża, senjatament għall-klawsola numru ħamsa [5] ta' l-imsemmi ftehim fejn il-'Guest House' qed tiġi ikkonsenjata mis-soċjeta' konvenuta lis-soċjeta' attriċi bħala 'fully licensed to operate as a Guest House' meta rriżulta l-istess soċjeta' konvenuta ma ħaditx il-prekawzjonijiet kollha tul iż-żmien ħalli tkun konformi ma' dak indikat mill-MTA, ma' awtoritajiet oħra u mal-kondizzjonijiet tal-liċenzji tagħha b'mod li s-soċjeta' konvenuta ppreġudikat l-istess liċenzja u l-operat tas-soċjeta' attriċi;

4. Illi a kawża ta' dan, l-MTA ordnat li tali 'Guest House' tingħalaq b'mod immedjat b'mod li biss xhur wara li daħal fis-seħħ l-imsemmi ftehim is-soċjeta' attriċi ma setgħetx tibqa' topera u l-'Guest House' kellha tingħalaq għal perjodu ta' żmien twil;

5. Illi a kawża ta' dan s-soċjeta' attriċi ġiet fl-impossibilita' li topera u anke li tonora l-obbligi assunti minnha a tenur ta' l-imsemmi ftehim liema impossibilita' ġiet impoġġija fuqha min-naħa tas-soċjeta' konvenuta u dana minħabba l-fatt li fl-ewwel lok kien hemm l-ewwel inadempjenza da parti tas-soċjeta' konvenuta u fit-tieni lok kien hemm ukoll 'mala fede' min-naħa ta' John Bartolo u dana minħabba l-fatt li hu kien jaf b'dan kollu qabel ma daħal fi ftehim mas-soċjeta' attriċi mingħajr ma informa b'dan lill-istess soċjeta' attriċi għaliex bħala d-detentur tal-liċenzja hu kien jirċievi l-interpellanzi u l-intimazzjonijiet kollha

min-naħa ta' l-MTA u dana hekk kif lesta li tipprova s-soċjeta' attriċi waqt it-trattazzjoni tal-kawża odjerna;

6. Illi madanakollu s-soċjeta' konvenuta baqgħet tinsisti li s-soċjeta' attriċi trid il-kera skond il-ftehim meta kienet taf ben tajjeb li s-soċjeta' attriċi ma setgħetx topera tali 'Guest House' u per konsegwenza ma setgħetx tħallas dik il-kera u dana unikament minħabba inadempjenza u addirittura 'mala fede' da parti tal-konvenuti jew min minnhom;

7. Illi l-konvenut John Bartolo darba minnhom qabad u mar fl-imsemmija 'Guest House' u insista anke b'mod ferm aggressiv min-naħa tiegħu illi d-diriġenti tas-soċjeta' attriċi u l-persuna ingaġġata minnhom ħalli topera tali 'Guest House' jivvakaw l-imsemmija proprjeta' filwaqt li jħallu dak kollu li jappartjeni lilhom u lis-soċjeta' attriċi fuq il-post u fil-fatt reġa' ħa lura l-pussess taċ-ċwievet ta' l-imsemmija 'Guest House';

8. Illi l-konvenut John Bartolo qabad u ħa l-liġi b'idejh u dana bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 85 tal-Kodiċi Kriminali u qed jirrifjuta li jagħti lura lis-socjeta' attrici dak li hu tagħha u li jinsab fl-imsemmija 'Guest House' konsistenti inter alia, il-kotba tat-Taxxa Fuq il-Valur Miżjud, passaporti, kompjuter tal-kumpanija bid-data ta' ġewwa fih li tappartjeni lis-soċjeta' attriċi, dokumenti importanti tas-soċjeta' attriċi u ħwejjeġ oħra;

9. Illi għalhekk minħabba dan kollu s-soċjeta' attriċi sofriet u qed issofri danni estensivi konsistenti f'telf ta' xogħol, kanċellament ta' pre-bookings li din kellha, ħlas ta' finanzjament mal-Bank li hija ħadet ħalli tiġġestixxi tali 'Guest House' u dana a kawża ta' l-aġir kollu hawn fuq inidikat da parti tal-konvenuti jew min minnhom, kif ukoll ġiet spussessata mill-ħwejjeġ li jappartjenu lilha hawn fuq indikati b'mod abbusiv u illegali da parti tal-konvenut John Bartolo;

10. Illi s-soċjeta' attriċi ressqet protest ġudizzjarju [Dok. 'SC 2'] kontra l-konvenuti liema protest għalih ressqu kontro-protest ġudizzjarju l-istess konvenuti [Dok. 'SC 3'];

11. Illi għalhekk is-soċjeta' attriċi kellha tressaq din il-kawża.

Għaldaqstant is-soċjeta' attriċi, prevja kull dikjarazzjoni li jogħġobha tagħti din l-Onorabbli Qorti fiċ-ċirkostanzi titlob li din il-Qorti, għar-raġunijiet premessi, jogħġobha;

1. Tiddikjara li l-ftehim ta' bejn il-kontendenti nkiser mis-soċjeta' konvenuta;

2. Tiddikjara illi s-soċjeta' attriċi ġiet fl-impossibilita' li topera u dana minħabba inadempjenza u 'mala fede' tal-konvenut pro et noe;

3. Tiddikjara li a kawża ta' dan l-aġir da parti tal-konvenuti jew min minnhom is-soċjeta' attriċi sofriet danni;

4. Tillikwida d-danni sofferti, anke permezz tal-ħatra ta' Perit Nominand;

5. Tordna lill-konvenuti jew min minnhom tħallas id-danni hekk illikwidati lis-soċjeta' attriċi;

6. Tiddikjara li l-konvenuti jew min minnhom qed jiddetjenu illegalment ħwejjeġ li jappartjenu lis-soċjeta' attriċi;

7. Tordna lill-konvenuti jew min minnhom ħalli fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom iffissat iroddu lura l-imsemmija ħwejjeġ lis-soċjeta' attriċi.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-Protest Ġudizzjarju datat 3 ta' Novembru 2008, kollha kontra l-konvenuti jew min minnhom".

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenut John Bartolo u tas-soċjeta' konvenuta Bartolo Properties Limited ippreżentata fit-22 ta' Mejju 2009 (*a fol.* 26 *et seq.*) fejn jingħad hekk:

"1. Illi, in linea preliminari, l-esponent John Bartolo f'ismhu proprju ma huwiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet attriċi u għalhekk jitlob li jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju f'din l-istanza, bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' attriċi, billi l-istess esponent de proprio qatt ma kellu l-ebda relazzjoni ġuridika mas-soċjeta' attriċi, oltre li huwa dejjem aġixxa fil-vesti tiegħu ta'

rappreżentant tas-soċjeta' esponenti fir-relazzjoni kummerċjali illi l-istess soċjeta' esponenti kellha mas-soċjeta' attriċi skond il-ftehim tat-3 t'Awwissu 2007;

2. Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess u fuq il-meritu, it-talbiet attriċi huma infondati sew bhala fatt u kif ukoll fid-dritt billi, ai termini tal-istess ftehim tat-3 t'Awwissu 2007, kien jispetta unikament lis-soċjeta' Scienzio Ltd illi tagħmel u teżegwixxi dak kollu neċessarju ai termini ta' kull liċenzja u/jew ligi viġenti li kienet tirregola l-operat tal-'Guesthouse' in kwistjoni.

Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost u mingħajr ebda ammissjoni ta' xi responsabilita' fl-istess rigward, is-soċjeta' esponenti mhux talli ma kenitx inadempjenti u/jew in mala fede, iżda talli kienet ħadet ħsieb sabiex teżegwixxi ex gratia numru ta' xogħlijiet, fosthom fil-lift u l-fire alarm system tal-fond mikri, filwaqt illi l-bqija tax-xogħlijiet li kienu tenuti li jsiru mis-soċjeta' Scienzio Ltd sabiex tottempera ruħha man-nuqqasijiet osservati mill-uffiċjali tal-Awtorita' tat-Turiżmu baqgħu ma sarux minkejja diversi 'reminders' mill-istess Awtorita';

3. Illi, subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi huma daqstant infondati sew bħala fatt u kif ukoll fid-dritt billi, billi kienet effettivament is-soċjeta' Scienzio Ltd illi kisret il-ftehim ta' bejn il-kontendenti u li wasslet għat-terminazzjoni tal-kirja skond l-istess imsemmi ftehim.

Fit-22 ta' Settembru 2008 is-soċjeta' esponenti bagħtet ittra reġistrata lis-soċjeta' Scienzio Ltd fejn talbitha ħlas ta' somma ta' €11,538.45 rappreżentanti sitt (6) xhur kera dovuti fl-1 ta' Settembru 2008 liema ittra reġistrata ġiet debitament notifikata lis-soċjeta' Scienzio Ltd fil-25 ta' Settembru 2008. Apparti hekk, l-istess soċjeta' esponenti interpellat ukoll lill-istess Scienzio Ltd, għall-ħlas tal-imsemmija kera, anke permezz ta' ittra uffiċjali tal-24 ta' Settembru 2008 b'avviż ċar illi fin-nuqqas tal-ħlas tal-imsemmija kera entro perjodu massimu ta' xahar mid-data tal-istess notifika tal-ittra uffiċjali l-kirja titqies ipso iure terminata ai termini tal-ftehim tat-3 t'Awwissu 2007 – liema ittra uffiċjali

ġiet debitament notifikata lill-Scienzio Ltd fis-27 ta' Settembru 2008.

Minkejja li s-soċjeta' Scienzio Ltd ġiet avżata għal darbtejn sabiex tħallas il-kera dovuta minnha, l-istess soċjeta' Scienzio Ltd. baqgħet għal kollox inadempjenti u lanqas indenjat ruħha, għas-saħħa ta' kull argument u f'każ illi kellha xi pretensjoni kontra s-socjeta' esponenti, illi tiddepozita din il-kera taħt l-Awtorita' tal-Qorti.

Ghalhekk, wara għeluq il-perijodu ta' xahar kontemplat fi klawsola 13 tal-ftehim tat-3 t'Awwissu 2007, is-soċjeta' esponenti eżerċitat d-dritt tagħha, kif konċess mill-istess soċjeta' Scienzio Ltd fi klawsola 14 tal-istess ftehim illi fi tmiem il-kirja, tieħu pussess tal-fond u l-kontenut tiegħu b'esklużjoni tal-inkwilin.

4. Illi, subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, lanqas ma huwa minnu, fi kwalunkwe każ, illi s-soċjeta' Scienzio Ltd ġiet fl-impossibilita' li topera billi, fl-ewwel lok il-fond baqa' jopera regolarment sat-terminazzjoni tal-kirja u fit-tieni lok is-soċjeta' Scienzio Ltd qatt ma rċeviet ordni speċifika minn xi awtorita' kompetenti biex jingħalaq il-fond de quo;

5. Illi, għall-istess raġunijiet kollha hawn fuq premessi, it-talbiet attriċi għad-danni huma kontestati, sew bħala dritt u sew bħala fatt, u jimmeritaw illi jiġu respinti, bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' attriċi;

6. Illi għalhekk is-soċjeta' esponenti qatt ma aġixxiet b'mod illegali u/jew abużiv fil-konfront tas-soċjeta' Scienzio Ltd u lanqas ma rrifjutat illi tagħti lill-istess kumpanija dawk id-dokumenti appartenenti lilha li kienu fl-istess fond fit-terminazzjoni tal-kirja, oġġetti illi sal-lum s-soċjeta' esponenti għadha disposta li trodd lura lis-socjeta' attrici bl-eċċezzjoni biss tal-kompjuter li kien hemm fil-fond u li s-soċjeta' esponenti hija ntitolata illi żżomm għandha bl-applikazzjoni tal-prinċipju tal-ius retentionis, billi jirriżulta illi s-soċjeta' Scienzio Ltd mhux biss hi dovuta li tħallas l-arretrati ta' kera lis-soċjeta' esponenti, iżda talli l-istess soċjeta' Scienzio Ltd għandha arretrati ta' ħlas

ta' liċenzji, lift services, servizz tal-Melita Cable u servizzi ta' dawl u ilma, illi kollha jirrigwardaw l-istess fond de quo u li jammontaw għal aktar minn €5000, illi ċertament jissupera l-valur tal-kompjuter in kwistjoni.

7. Salv eċċezzjonijiet oħra li jistgħu jingħataw mill-esponenti fl-istadju opportun ta' dawn il-proċeduri, u b'riżerva għal kull dritt spettanti lill-istess soċjeta' esponenti illi titlob mingħand is-soċjeta' Scienzio Ltd il-ħlas sew tal-arretrati ta' kera dovuti lis-soċjeta' esponenti kif hawn fuq spjegat, sew il-ħlasijiet kollha dovuti kif hawn fuq spjegat għal-liċenzji u servizzi reżi in konnessjoni mal-fond de quo, u kif ukoll li titlob lis-soċjeta' Scienzio Limited li tersaq għal-likwidazzjoni u danni dovuti minnha għall-ħsarat li nstabu fil-fond de quo fit-terminazzjoni tal-istess kirja."

Rat id-dokumenti eżebiti u l-atti proċesswali kollha ta' dan il-każ.

Rat illi, fis-seduta tal-20 ta' Ġunju 2013 (*a fol.* 358), ingħata digriet minn din il-Qorti diversament preseduta (*a fol.* 359 *et seq.*) fejn intlaqgħet talba tas-soċjeta' attriċi sabiex jiġi appuntat Espert Komputista u fejn ġie ddegretat hekk:

"Qegħda taħtar bħala Perit Komputista lill-Awditur Kevin Mahoney li, bl-assistenza tal-Av. Dr. Anna Mifsud Bonnici, wara li jieħu konjizzjoni tal-atti tal-kawża, u wara li tinġieb għall-konjizzjoni tiegħu kwalsiasi prova oħra rilevanti li għandha titressaq kif trid il-liġi, għandu jirrelata dwar id-danni li allegatament tgħid illi ġarrbet il-kumpanija attriċi minħabba l-fatti u ċirkostanzi li qegħda timputa lill-konvenuti, jew min minnhom" (*a fol.* 361).

Rat illi, fis-seduta tat-3 ta' Marzu 2015 (*a fol.* 388), il-Qorti diversament preseduta rrevokat l-inkarigu li kien ingħata l-Awditur Kevin Mahoney u fejn ġie sosttwit floku l-Awditur Michael Spiteri Bailey bl-istess inkarigu u fakoltajiet.

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet pprezentata mis-soċjeta attriċi Scienzio Limited fl-1 ta' Ottubru 2019 (*a fol.* 458 *et seq.*).

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet ipprezentata mill-konvenut John Bartolo u mis-soċjeta' konvenuta Bartolo Properties Limited fit-30 ta' Diċembru 2019 (*a fol.* 472 *et seq.*).

Rat ir-rapport[1] imħejji mill-Perit Legali l-Avukat Dr. Anna Mifsud Bonnici u l-Perit Komputista l-Awditur Michael Spiteri Bailey.

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet ulterjuri pprezentata mis-soċjeta attriċi Scienzio Limited fl-4 ta' Marzu 2022 (*a fol.* 511 *et seq.*).

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet ulterjuri pprezentata mill-konvenut John Bartolo u mis-soċjeta' konvenuta Bartolo Properties Limited fid-29 ta' April 2022 (*a fol.* 516 *et seq.*).

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti ser tibda billi tagħmel riferenza għax-xiehda u għad-dokumenti saljenti li ġew mismugħa u preżentati tul il-mori tal-proċeduri odjerni.

Illi, fis-seduta tad-29 ta' Ottubru 2009, xehed **Anthony Grech** (*a fol.* 33 *et seq.*) fejn jispjega li huwa kien il-*general manager* ta' 'Hacienda Guest House' u li kien ilu jaħdem hemm sentejn. Jikkonferma li kien ilu jaħdem hemm qabel ma ħadet il-post f'idejha is-soċjeta' attriċi u jgħid li x-xogħol tiegħu baqa' l-istess u li kellu r-responsabilita' tad-*day-to-day running* tal-*guest house*. Mistoqsi jgħid jekk kienx involut fil-kuntratt ta' kera bejn il-partijiet, jikkonferma li la kien involut fit-trattativi u lanqas fil-firma. Jispjega li madwar sitt xhur wara li s-soċjeta' attriċi bdiet tmexxi l-*guest house*, waqt li kien ħiereġ mill-bieb ta' barra marru rappreżentanti tal-Awtorita' Maltija għat-Turiżmu sabiex jagħmlu spezzjoni peress li qalulhom li ma kellhomx l-affarijiet f'posthom. Jgħid li wara li dawn ir-rappreżentanti għamlu spezzjoni qalulhom li kien hemm xi irregolaritajiet u meta ċċekkjaw il-kmamar sabu li kien hemm nuqqasijiet biex il-*guest house* tkompli topera u jgħid li qalulhom li minn dik il-ġurnata 'l quddiem ma setgħux ikomplu jaċċettaw nies. Jgħid li r-rappreżentanti tal-Awtorita' tkellmu ma' Mauro

[1] *Envelope Loose.*

Marangoni u bdew isiru xogħlijiet sabiex ikunu jistgħu joperaw u jgħid ukoll li sar diskors ma' Bartolo dwar ix-xogħlijiet li kien hemm bżonn isiru. Jixhed li l-ispetturi tal-Awtorita' marru madwar tliet darbiet u li wara t-tielet darba l-ispetturi qalulhom li setgħu jerġgħu jirċievu n-nies u li minn hemm 'il quddiem huwa ma jafx x'ġara. Jiftakar li darba minnhom il-konvenut Bartolo kien mar u qallu sabiex ineħħi n-nies u dan peress li Bartolo qallu li l-proprjeta' kienet tiegħu u kien hemm disgwid. Jgħid li wara li tkellem ma' Mauro Marangoni dan qallu sabiex jagħmel kif kien qallu l-konvenut Bartolo. Jgħid li hemm affarijiet tas-soċjeta' attriċi u affarijiet personali tiegħu li għadhom miżmuma fil-*guest house* u jgħid x'inhuma dawn l-affarijiet.

In <u>kontro-eżami</u> mistoqsi jgħid min ħallas għat-tiswija tal-*lift*, jgħid li dan ħallas għalih il-konvenut Bartolo. Dwar il-kwistjoni tal-elettriku jispjega li kien hemm problema għax f'sular tal-*guest house* ma kienx hemm dawl u minkejja li kien marru t-*technicians* dawn qatt ma sabu soluzzjoni u kellu jinbidel. Dwar it-tibjid dan kien jieħu ħsiebu huwa stess u wara li nqalgħet il-kwistjoni reġa' bajjad il-post huwa. Dwar l-*emergency lights* jgħid li dawn ma kienux hemm u li dawn saru mill-konvenut Bartolo. Dwar is-sigurta' kontra n-nar jispjega li kien hemm xi ċilindri li riedu jinbidlu u dwar is-*safety deposit system* jgħid li din xtrawha wkoll. L-istess dwar il-*first aid box* u l-*emegency medical call system*. Dwar il-kwistjoni relatata mal-*public toilets*, jgħid li huwa dejjem jiftakarhom bħala appartament. Dwar it-tindif jispjega li kellhom il-*cleaners* u li l-problema kienet dwar il-purtieri tad-doxxi li kienu maħmuġin. Jispjega li l-kwistjonijiet l-oħra kienu minħabba l-fatt li l-ispetturi marru kmieni u l-*cleaner* kienet għadha ma waslitx. Jikkonferma li kien hemm numru ta' kwistjonijiet ulterjuri u jikkonferma wkoll li ma kienx hemm kwistjoni ta' tfarfira iżda l-post kien jitlob intervent konsiderevoli. Jikkonferma li s-soċjeta' attriċi daħlet fil-post f'Awwissu 2007 u li l-ispetturi tal-Awtorita' marru fuq il-post f'April 2008 meta kellhom in-nies u meta marru t-tieni darba kienu magħluqin u bla nies. Dwar it-tielet spezzjoni jiċċara li jista' jkun li *blackout curtains* setgħu jkunu neqsin iżda dwar l-*interphone system* jispjega li dawn kienu qed jaħdmu u li kien hemm kwistjoni dwar il-PABX iżda qabbad in-nies il-konvenut Bartolo. Jgħid li

f'Awwissu 2008 l-ispetturi tal-Awtorita' qalulhom li kien kollox sew.

Mistoqsi dwar il-pagamenti, jispjega li l-ħlasijiet kien jiġborhom huwa pero' id-depożiti kienu jsiru mid-diretturi. Jgħid li l-kontijiet kien jieħu ħsiebhom Marangoni f'isem is-soċjeta' attriċi. Mistoqsi dwar il-kontijiet tad-dawl u ilma, jgħid li sa fejn jaf hu tħallas kont wieħed u kien tħallas minn Marangoni. Mistoqsi dwar l-arretrati li hemm, jgħid li korrispondenza qatt ma fetaħ u ma jafx dwar kontijiet oħra tad-dawl u l-ilma u lanqas dwar il-liċenzja jew il-*lift*. Jikkonferma li kien ikun jaf xi tħallas minħabba li kien jingħata l-irċevuta u jixhed li qatt ma ngħata kopja tal-irċevuta tal-ħlas ta' liċenzji pero' jikkonferma li darba rċieva kopja ta' rċevuta ta' *lift services* u kellu rċevuti tal-*cable* u tad-dawl u l-ilma. Jgħid li ċertu kontijiet jaf li kienu mħallsin. Dwar l-inċident meta l-konvenut Bartolo kien talab li jinħarġu n-nies kollha, jgħid li sa fejn jaf huwa kien hemm xi ftehim għaddej dwar il-kera. Jgħid li meta Bartolo mar fuq is-sit lanqas kien għadda ż-żmien neċessarju sabiex jingħataw iċ-ċwievet. Jikkonferma li din l-informazzjoni qallu biha Marangoni iżda jgħid ukoll li ma kienx infurmat li kienu ntbagħtu ittri sabiex titħallas il-kera. Jikkonferma wkoll li kienu rċevew ittra mill-Qorti fuq din il-kwistjoni u li kien hemm xi proposta li kienet qed tiġi diskussa. Dwar id-daqs tal-*guest house* jispjega li kien fiha sittax il-kamra u meta ġara l-inċident fejn kellhom jiżvujtawha kienet kważi mimlija. Jispjega li dawn in-nies kienu fuq *long lets* u meta għalaq iż-żmien ma kienux ġeddewlhom. Ikompli jispjega li kien hemm xi oġġetti bħal *televisions, washing machines* u xi bozoz li jista' jkun ma kienux jaħdmu u jikkonferma li l-aħħar darba li żebgħa l-post kien meta ħarġu l-istudenti.

In ri-eżami meta ġie mistoqsi jgħid fuq min kienet il-liċenzja tal-Awtorita' Maltija għat-Turiżmu waqt li hu kien *manager* ingaġġat mas-soċjeta' attriċi, Anthony Grech wieġeb li kienet f'isem il-konvenut Bartolo.

Illi, fit-30 ta' Ottubru 2009, ġie ppreżentat affidavit ta' **Mauro Marangoni** (*a fol.* 71 *et seq.*) fejn spjega li fit-3 ta' Awwissu 2007 is-soċjeta' attriċi li huwa l-amministratur tagħha ffirmat ftehim mas-soċjeta' konvenuta Bartolo Properties Limited rappreżentata mill-

konvenut John Bartolo. Jgħid li klawsola bin-numru ħamsa (5) tal-kuntratt kienet tgħid li l-*guest house* kellha l-permessi neċessarji kollha. Jispjega li xi ftit xhur wara l-firma tal-kuntratt, l-Awtorita' Maltija għat-Turiżmu kienet bagħtet spetturi jispezzjonaw il-*guest house* u sabu numru ta' nuqqasijiet li kienu hemm minn qabel bdiet il-kirja u b'konsegwenza ta' dan l-Awtorita' ordnat li l-*guest house* kellha tingħalaq minnufih u għalhekk is-soċjeta' attriċi ma setgħetx iżżomm ma' l-obbligi kuntrattwali tagħha mas-sid. Jgħid li dan seħħ tort tal-konvenut Bartolo peress li hu kien jaf li l-*guest house* ma kinitx in regola filwaqt li lihom qatt ma qalilhom xejn anzi ffirma l-kuntratt b'mod li kien kollox sew. Jgħid li l-korrispondenza tal-Awtorita' kienet tintbagħat direttament lil Bartolo u huwa qatt ma ra deċiżjonijiet tal-Awtorita'. Jixhed li minkejja li l-konvenut Bartolo kien jaf bil-problemi li kellhom ma' l-Awtorita' u l-inabilita' tagħhom li joperaw il-*guest house*, huwa nsista li titħallas il-kera. Jgħid li meta ngħalqet il-*guest house*, huwa kien f'laqgħa bejn il-Malta Hotel & Restaurant Association, l-Awtorita' Maltija għat-Turiżmu u Leanne Bartolo, waqt liema laqgħa l-Awtorita' infurmaw lil Leanne Bartolo li hija kellha taderixxi ma' Avviż Legali 82 tal-2002 u li hija kellha l-obbligu tirreġistra lis-soċjeta' attriċi bħala operaturi.

Jikkonferma li waqt li kienu magħluqa s-soċjeta' attriċi rat li jiġu sodisfatti l-obbligi tal-Awtorita' inkluż sistema ta' telefonija ġdida u sinjali. Jispjega kif l-Awtorita' indikat li kien hemm kamra tas-sodda illegali li ġiet imneħħija mis-soċjeta' attriċi a spejjeż tagħha minħabba li kellha obbligi kuntrattwali li inkella ma kinitx ser tonora. Jgħid li huwa ma kien jaf b'xejn dwar dan qabel ma ffirma l-kuntratt. Ikompli jispjega li wara tliet xhur l-Awtorita' ħallewhom jiftħu pero' l-Awtorita' xorta rieduhom jobdu l-Avviż Legali 82 tal-2002 waqt li ndikaw xi nuqqasijiet li kien għad fadal.

Jispjega li fit-28 ta' Ottubru 2008 il-familja Bartolo daħlu fil-*guest house* b'mod aggressiv fejn talbu għaċ-ċwievet tal-bini. Jgħid li huwa ċempel lill-avukat tiegħu sabiex jinfurmah dwar dak li kien qed jiġri u li ġie mġiegħel jiffirma karta li jaħseb kienet dwar l-elettriku u huwa ma setax jivverifika minħabba li ma kellux in-nuċċali. Ikompli jispjega li fuq talba tal-familja Bartolo huwa mar magħhom fil-kmamar li kienu okkupati mill-klijenti u huma

żvujtawhom u poġġew l-affarijiet tal-klijenti f'boroż u għaddewhom lilu. Jikkonferma kif huwa tħalla jieħu ċ-ċwievet tal-vettura tiegħu u li l-familja Bartolo qalulu li kull ma kien hemm fis-sit kien tagħhom. Jgħid li huwa u l-*manager* tiegħu ġew mitfugħa l-barra u li huwa rritorna l-affarijiet tal-klijenti tiegħu u li ta' Bartolo ħadu lil xi ħadd biex jibdel is-serratura. Fl-aħħar jgħaddi sabiex jagħti lista tal-affarijiet tiegħu u tas-soċjeta' attriċi li ġew miżmuma minn Bartolo.

In kontro-eżami, li sar fis-seduta ta' l-1 ta' Novembru 2010 (*a fol.* 118 *et seq.*, it-traduzzjoni ta' liema tinsab *a fol.* 132 *et seq.*) meta Marangoni ġie mistoqsi jgħid jekk is-soċjeta' attriċi ħaditx il-kera mill-inkwilin preċedenti jgħid li ma jistax jikkonferma dan minħabba li l-ewwel kien hemm ir-rexiżjoni u wara kien hemm kuntratt ġdid. Jgħid li l-persuna li kien hemm qablu kien Giuseppe Di Caro u jispjega kif huma għamlu xi negozjati direttament ma' Di Caro bl-approvazzjoni ta' Bartolo u li ħallsu *premium* biex jkunu jistgħu jidħlu joperaw il-*guest house.* Jikkonferma li huma ma ħallsu l-ebda *premium* lil Bartolo u dwar jekk saritx xi riċerka f'dan l-istadju hawn Malta jgħid ma jistax jikkonferma għax huwa kien biss l-amministratur iżda jgħid li jista' jkun li sħabu għamlu riċerka. Mistoqsi jgħid jekk ivverifikawx is-sistemi li kien hemm fil-*guest house* qabel ma daħlu fil-kuntratt, jgħid li din ma kinitx kompetenza tiegħu. Jgħid li f'Marzu jew April 2008 huma rċevew l-ordni verbali li jagħlqu u ġie nfurmat li peress li ma kienux reġistrati bħala operaturi r-rappreżentanti tal-Awtorita' ma setgħux jagħtuh informazzjoni dwar il-kwistjoni. Jispjega li l-*guest house* damet magħluqa għal madwar tliet xhur minn Marzu sa Ġunju u li f'dawn ix-xhur saru xogħlijiet mis-soċjeta' attriċi u jagħti lista tagħhom. Mistoqsi jgħid jekk irċevewx xi ittri mill-Qorti wieġeb li jiftakar li kien hemm xi korrispondenza bla preġudizzju. Mistoqsi jgħid jekk ħallsux il-kera ta' sitt xhur pagabbli mill-1 ta' Settembru 2008, jgħid li jaħseb li l-iskadenza kienet dovuta ġurnata wara li ġara l-fatt. Jispjega li huma ħallsu l-kera sa l-iskadenza ta' qabel. Jgħid ukoll li huma talbu riduzzjoni tal-kera minħabba d-dannu li bagħtew iżda jaħseb li qatt ma rċevew risposta għal dan għalkemm wara jgħid li x'aktarx kienet negattiva. Jgħid li l-kera pendenti ħadu ħsiebha l-*partners* tiegħu u wara li tkeċċew ħadu kollox lill-avukat. Wara jikkonferma li l-kera ma tħallsitx u ma kienx jaf jekk ġietx

depożitata l-Qorti. Jargumenta li meta tkeċċew il-barra kien għad hemm iċ-ċans skont il-kuntratt li jħallsu l-kera. Mistoqsi jgħid jekk kienx hemm xi dejn ieħor li ried jitħallas, jgħid li seta' kien hemm xi arretrati iżda peress li d-dokumenti kollha kienu għand Bartolo ma jistax jgħid. Jikkonferma li meta Bartolo daħlu fit-28 ta' Ottubru 2008 kien hemm Antonio Grech. Jikkonferma wkoll li Bartolo għamlu x-xogħlijiet bħas-sistema ta' kontra n-nar iżda ma jiftakarx aktar.

In <u>kontro-eżami</u>, li tkompla fis-seduta tat-3 ta' Frar 2011 (*a fol.* 147 *et seq.*, it-traduzzjoni ta' liema tinsab *a fol.* 259 *et seq.*), Marangoni jgħid li ma kienx involut fid-diskussjonijiet li kien hemm sabiex jiksbu l-kirja in kwistjoni. Jgħid ukoll li ma kienx jaf li kien hemm *emails* bejn is-soċjeta' attriċi u l-konvenut minħabba li r-rwol tiegħu kien biss ta' amministratur tas-soċjeta' attriċi. Jispjega li s-soċjeta' attriċi ġiet maħluqa sabiex twettaq dan il-kuntratt u jikkonferma li qatt ma ngħata l-inkarigu mis-soċji l-oħra sabiex jirriċerka l-kundizzjonijiet tal-permess u li r-rwol tiegħu kien dak li jamministra s-soċjeta' li kienet tamministra l-*guest house*. Dwar il-kwistjoni tal-ħlasijiet jgħid li ma jiftakar xejn ġdid minħabba li ma għandux aċċess għad-dokumenti. Jgħid ukoll li wara li ġara l-inċident huma qatt ma semgħu minn Bartolo. Dwar il-kwistjoni tal-ħlas tal-kera, jgħid li kien hemm proposta li din tonqos ħalli tpatti għad-danni li sofrew, iżda din ma ntlaqgħetx. Jikkonferma li kien jaf li kien hemm kera li kellha titħallas u jiċċara li meta tkeċċa barra mill-*guest house* din ma kinitx l-aħħar ġurnata li fiha setgħet titħallas il-kera u jispjega li kien hemm ukoll depożitata kapparra bħala garanzija. Jikkonferma li kellu kopja tal-ftehim tat-3 ta' Awwissu 2007 u kien jifhem li hemm miktub fih minħabba li sieħbu li kien preżenti kien spjegalu x'kien fih. Jaħseb li l-pagamenti tal-kera kienu dovuti f'Marzu u f'Settembru. Mistoqsi dwar il-kontenut tal-kuntratt u b'mod partikolari t-terminazzjoni fil-każ ta' morożita', jgħid li huwa ma għandux kopja għax kollox baqa' fil-*guest house.* Mistoqsi jgħid jekk bħala amministratur, qabel ma' Bartolo daħlu fil-fond biex jerġgħu jieħdu pussess tiegħu, kienx jaf jekk is-soċjeta' attriċi kinitx irċeviet xi ittra reġistrata jew uffiċjali, wieġeb li ma jiftakarx minħabba li kien hemm ħafna korrispondenza. Jikkonferma li l-ittri li kien jirċievi minn għand il-konvenut kien jgħaddihom lis-soċji tiegħu u lill-avukat.

Mauro Marangoni kompla jixhed fis-seduta tat-3 ta' April 2017 miżmuma quddiem il-Periti Ġudizzjarji l-Avukat Dr. Anna Mifsud Bonnici u l-Awditur Michael Spiteri Bailey (*a fol.* 61 *et seq.* tar-rapport) fejn eżebixxa bħala Dok. "MM 1" ftehim tal-kera ta' l-ewwel residenza li fiha kien jgħix u li ħallset għaliha s-soċjeta' attriċi. Jispjega li l-ftehim kien għal sitt xhur u wara mar jgħix il-Birgu u li l-kuntratt tal-Birgu ma ġiex imġedded.

In kontro-eżami jispjega li biddel il-post minħabba li Buġibba kien il-bogħod wisq u mar il-Birgu fejn kien iħallas erba' mitt Euro (€400) fix-xahar. Jikkonferma li l-ftehim ma' Seychell ma ġiex imġedded.

In kontro-eżami, li tkompla fis-seduta tat-3 ta' Ottubru 2017 quddiem il-Periti Ġudizzjarji l-Avukat Dr. Anna Mifsud Bonnici u l-Awditur Michael Spiteri Bailey (*a fol.* 68 *et seq.* tar-rapport), Marangoni jgħid li huma qatt ma tkellmu ma' l-inkwilin preċedenti dwar il-problemi mal-Awtorita' Maltija għat-Turiżmu. Jikkonferma li qatt ma għamlu tibdiliet strutturali fil-fond in kwistjoni iżda jgħid li wettqu *refurbishment* tas-sit. Mistoqsi jgħid jekk jafx li Macciardi kien f'kuntatt ma' l-Awtorita' Maltija għat-Turiżmu qabel ma ħa l-kirja tal-post, jgħid li x'aktarx kien qed jagħmel il-verifiki tiegħu. Jikkonferma li l-uffiċjal tal-Awtorita' qallu li kellu jagħlaq il-*guest house* u kien preżenti meta ngħata dan l-ordni. Jgħid ukoll li tal-Awtorita' ma riedux jitkellmu miegħu u li riedu jitkellmu mas-sid tal-liċenzja. Jikkonferma li huma għalqu l-*guest house* għal madwar tliet xhur. Jispjega li huwa attenda laqgħa waħda mal-Awtorita' iżda dan kien biss b'eċċezzjoni minħabba li l-Awtorita' kienu jiddiskutu biss mas-sid tal-liċenzja. Jispjega li waqt dawn it-tliet xhur bdew jaħdmu sabiex jilħqu r-rekwiżiti mitluba mill-Awtorita'. Dwar meta ġiet inkorporata s-soċjeta' attriċi, jgħid li din ġiet inkorporata qabel il-ftehim u jikkonferma li dan kien qabel it-3 ta' Awwissu 2007. Jikkonferma li bħal issa s-soċjeta' hija *dormant* u li ma kienux għadhom għamlu *audited accounts*. Jikkonferma li qabbdu lil Anthony Vella sabiex iżomm l-*accounts* tal-kumpanija.

In kontro-eżami, li tkompla fis-seduta tat-28 ta' Novembru 2018 quddiem il-Periti Ġudizzjarji l-Avukat Dr. Anna Mifsud Bonnici u l-Awditur Michael Spiteri Bailey (*a fol.* 82 *et seq.* tar-rapport), Marangoni jikkonferma li kien hu li kien jgħaddi l-informazzjoni

lill-awditur skont ma' kienu l-eżiġenzi u jispjega li l-Awditur Vella kien marbut ma' l-eżerċizzju tal-kumpanija u għalhekk meta waqaf ix-xogħol kellu jinbidel. Mistoqsi numru ta' domandi fuq l-infieq, jgħid li ma jiftakarx. Jikkonferma li sar xi nfieq sabiex il-*guest house* tiġi msebbħa u li kellhom ipproġettat li jwettqu manutenzjoni l-ħin kollu. Dwar ir-rati li kienu jitħallsu għall-kmamar, jispjega li dawn ġew stabbiliti bil-quddiem minn min għamel il-*business plan*.

Illi, fis-seduta tat-28 ta' Jannar 2010, xehed **Noel Agius** (in rappreżentanza tal-Awtorita' Maltija għat-Turiżmu – *a fol.* 102 *et seq.*) fejn meta ġie mistoqsi dwar 'Hacienda Guest House' li tinsab f'35, Triq Wilġa, Paceville jikkonferma li l-permess jgħajjat lil John Bartolo. Eżebixxa kopja ta' dokument biex juri l-indirizz ta' Bartolo liema dokument ġie mmarkat bħala Dok. "NA 1" (*a fol.* 81). Dwar l-ispezzjonijiet jispjega li l-ewwel rapport huwa dwar spezzjoni li għamel huwa personalment fid-9 ta'April 2008 u jibqa' sejjer sa l-aħħar ispezzjoni li għamel huwa fis-6 ta' Ottubru 2008. Jgħid li kien hemm dejjem preżenti l-*manager* jew Marangoni u jgħid ukoll li fir-rapporti hemm rimarki u kif ukoll *implementation plan*. Jixhed li meta hu u l-kollega tiegħu Andre' Zammit marru fuq il-post l-ewwel darbu sabu li l-post ma kienx f'kundizzjoni tajba u kienu spjegaw dan lill-konvenut Bartolo. Jispjega l-proċess li ġie segwit u li reġgħu marru fuq is-sit fit-13 ta' Ġunju 2008 fejn raw progress sinjifikanti u reġgħu marru fit-28 ta' Awwissu 2008 u fl-aħħar fis-6 ta' Ottubru 2008 fejn is-sitwazzjoni kienet kważi mija fil-mija (100%). Jgħid li huma reġgħu marru fuq is-sit fis-26 ta' Marzu 2009 u sabu operatur ġdid. Eżebixxa: elenku tan-nuqqasijiet li kien hemm fis-sit inkluż *covering letter* datata 17 ta' April 2008 u l-ftehim li kien sar ma' Bartolo (Dok. "NA 2" – *a fol.* 82 *et seq.*), l-ispezzjonijiet tat-13 ta' Ġunju 2008 (Dok. "NA 3" – *a fol.* 88 *et seq.*), tat-28 ta' Awwissu 2008 (Dok. "NA 4" – *a fol.* 91 *et seq.*) u tas-6 ta' Ottubru 2008 (Dok. "NA 5" – *a fol.* 94 *et seq.*). Jikkonferma li fis-26 ta' Marzu 2009 sab operatur ieħor li kien jismu Justin Gambin u li Marangoni ma kienx jirriżulta u lanqas Scienzio Limited.

Jispjega li meta mar fuq is-sit fis-sena 2008 l-ewwel li ltaqa' kien ma' Marangoni iżda, peress li ma kienx irreġistrat bħala operatur, ir-rapporti u l-ordni sabiex jitranġa l-post kien jgħaddihom lil John Bartolo bħala l-*licensee*. Mistoqsi dwar rapporti li saru qabel

Awwissu 2007 jispjega li kienet saret spezzjoni fil-25 ta' Ottubru 2006 u jippreżenta dokumentazzjoni li ġiet immarkata bħala Dok. "NA 6" (*a fol.* 97 *et seq.*). Jgħid li kien hemm ittra fid-19 ta' Novembru 2004 fejn John Bartolo intalab isewwi nuqqasijiet. Jikkonferma li nħarġet liċenzja temporanja u jikkonferma wkoll li dawn in-nuqqasijiet ġew indirizzati għax kieku ma kinitx toħroġ il-liċenzja. Jikkonferma li l-liċenzja tal-fond fil-passat qatt ma ġiet revokata.

Illi, fis-seduta tad-19 ta' April 2011, xehed **Charles Grech** (*Senior Manager* mal-*Quality Assurance Department* fi ħdan l-Awtorita' Maltija għat-Turiżmu – *a fol.* 209 *et seq.*) fejn qal li l-*licensee* ta' 'Hacienda Guest House', li tinsab f'35, Triq Wilġa, Paceville fis-snin 2008 u 2009 kien John Bartolo. Eżebixxa bħala Dok. "CG 1" (*a fol.* 161 *et seq.*) sommarju ta' spezzjonijiet li saru bejn is-sena 2006 u t-18 ta' April 2011 u dokumenti relatati magħhom li ġew immarkati bħala Dok. "CG 2" (*a fol.* 163 *et seq.*). Jgħid li hu ma għamilx l-ispezzjonijiet pero' jgħid li dawn saru minn spetturi oħra li jagħmlu rapport wara u skont ir-riżultat tar-rapport jittieħdu d-deċiżjonijiet. Jispjega li fl-ispezzjoni tad-9 ta' April 2008 il-*guest house* kienet fi stat mhux tajjeb iżda f'ispezzjonijiet sussegwenti f'Ġunju tas-sena 2008 kien hemm titjib. Jikkonferma li l-*guest house* qatt ma kellha l-liċenzja sospiża pero' jgħid li kienu kkomunikaw mal-*licensee* fejn dan ġie nfurmat li jekk l-affarijiet ma kienux ser jitjiebu kien ser ikollhom jieħdu l-passi li l-*guest house* tagħlaq. Jgħid li qatt ma ltaqa' ma' Bartolo u kien tkellem ma' Marangoni b'dana illi jispjega li Marangoni għas-soċjeta' attriċi kien qallu li kien hemm xi kwistjonijiet mal-*licensee*. Jgħid li huma kienu jinsistu mal-*licensee* li jridu jitwettqu x-xogħlijiet minħabba li jekk ikunu ser jieħdu azzjoni din jeħduha kontra l-*licensee*. Dwar il-fatt li l-*licensee* ma kienx qed jikkoopera jispjega li ma jidħlux f'affarijiet kuntrattwali.

In <u>kontro-eżami</u> jgħid li l-laqgħa tiegħu ma' Marangoni biss nżammet fl-aħħar tas-sena 2008, liema laqgħa nżammet b'taħlita ta' Ingliż ma' Taljan. Jixhed li kien hemm sensiela ta' spezzjonijiet fl-2008 u l-ewwel waħda saret fid-9 ta' April 2008, f'liema spezzjoni nstab li kien hemm nuqqasijiet. Jikkonferma li f'Ottubru 2006 kien hemm spezzjoni oħra u ma jidhirx li dawn in-nuqqasijiet ġew riżolti. Jikkonferma li l-Awtorita' qatt ma talbet li l-*guest house*

tingħalaq. Jgħid li l-ispezzjonijiet li saru fl-2008 juru li kien hemm titjib fil-kundizzjoni tal-*guest house* u l-ewwel waħda fejn ġie reġistrat titjib kienet l-ispezzjoni tat-13 ta' Ġunju 2008. Mistoqsi jgħid jekk ikunx jaf jekk kienx l-operatur jew il-*licensee* li għamel ix-xogħlijiet, jgħid li ma jkunx jaf. Dwar il-kwistjoni li s-soċjeta' attriċi tiġi rikonoxxuta bħala operatur, jgħid li din l-applikazzjoni trid issir kemm mill-operatur u mil-*licensee* u li f'dan il-każ ma jidhirlux li saret.

Illi, fit-18 ta' Ottubru 2011 ġie ppreżentat affidavit ta' **Marco Rino Bertolotti** (*a fol.* 228 *et seq.*) fejn beda billi qal li fit-2 ta' Awwisu 2007 flimkien ma' Diego Macciardi fetaħ is-soċjeta' Scienzio Limited sabiex jikru u jmexxu l-'Hacienda Guest House' u li Mauro Marangoni ġie appuntat direttur tas-soċjeta'. Jixhed li fit-3 ta' Awwissu 2007 hu u Marangoni għas-soċjeta' attriċi ffirmaw kuntratt ta' kiri mas-soċjeta' konvenuta ta' 'Hacienda Guest House' li tinsab f'35, Triq il-Wilġa, Paceville. Jagħmel riferenza għal klawsola ħamsa (5) tal-kuntratt ta' kiri fejn hemm stabbilit li s-sit kellu liċenzja sabiex jopera bħala *guest house.* Jixhed li skont il-pjan li ħejja ma' Diego Macciardi, Marangoni għamel numru ta' tiswijiet sabiex titjieb l-kwalita' tal-*guest house.* Jgħid li Marangoni kien għamel pjan li għall-ewwel sena jżomm l-ispejjeż baxxi u li kien daħal fi ftehim ma' numru ta' skejjel tal-madwar. Jikkonferma li fid-9 ta'April 2008, l-Awtorita' Maltija għat-Turiżmu bagħtet l-ispetturi tagħha li nnutaw numru ta' nuqqasijiet li skont huwa kienu hemm minn qabel ma ffirmaw il-ftehim. Jispjega li l-Awtorita' saħqet li l-*guest house* kellha tkun skont *standards* imfassla fil-liġi. Jikkonferma li esprimew it-tħassib tagħhom numru ta' drabi nkluż *b'email* mibgħuta minn Diego Macciardi (Dok. "DM 1" – *a fol.* 233 *et seq.*). Jgħid li qabel ġara dan, huma qatt ma kellhom il-possibilita' li jivverifikaw il-kundizzjoni tal-post minħabba li Bartolo kien assigurahom li l-*guest house* kienet tilħaq ir-rekwiżiti tal-Awtorita'. Jixhed li l-Awtorita' kienet ordnat li tingħalaq il-*guest house* u ma jistax jifhem kif din l-ordni ma tirriżulta minn imkien kif qal Grech meta xehed fid-19 ta' April 2011 u dana tenut kont li kieku ma kienx għal din l-ordni ma kienux ser jagħlqu wara li kienu nefqu tant flus sabiex jattiraw il-klijenti.

Jispjega li l-perjodu li fih kienu magħluqin kien perjodu diffiċli minħabba li kellhom iħallsu lura d-depożiti li kienu tħallsu iżda minkejja kollox huma xorta ħallsu l-kera. Il-fatt li għalqu ħalla s-soċjeta' attriċi mingħajr dħul u għalhekk kellhom jissellfu l-flus minn għand il-bank HSBC. Jispjega li dan seħħ minħabba li Bartolo qatt ma qalilhom xejn u ħallihom jiffirmaw il-kuntratt daqs li kieku kien kollox sew. Magħdud ma' dan kien hemm il-fatt li Bartolo qatt ma rreġistrahom bħala operatur u b'hekk baqgħu fl-għama ta' dak li kien qed jiġri. Jispjega li minkejja dawn id-diffikultajiet, il-konvenut Bartolo kien insista li l-kera kellha titħallas u jtenni li huma ppruvaw jinnegozjaw ftehim miegħu u saħansitra kitbulu mingħajr preġudizzju bl-avukat tagħhom fejn talbuh sabiex jirreġistrahom u sabiex iwettaq ix-xogħlijiet neċessarji. Ikompli jispjega li huma ltaqgħu ma' Malta Hotel & Restaurant Association għal għajnuna u permezz tal-intervent tagħhom saret laqgħa bejn is-soċjeta' attriċi, l-Awtorita' Maltija għat-Turiżmu u Leanne Bartolo, waqt liema laqgħa ħareġ ċar li Bartolo kellu l-obbligu li jirranġa l-*guest house* u kellu jirreġistra lis-soċjeta' attriċi bħala operatur (Dok. "DM 2" – *a fol.* 235 *et seq.*). Jgħid li mill-korrispondenza mmarkata bħala Dok. "DM 3" (*a fol.* 238) jirriżulta li minħabba li s-soċjeta' attriċi ma ġiet reġistrata bħala operatur kien l-obbligu tas-sid li jwettaq it-tiswijiet. Jixhed li waqt iż-żmien li kienu magħluqa, is-soċjeta' attriċi wettqet ħafna xogħlijiet a spejjeż tagħhom. Jixhed li fit-28 ta' Ottubru 2008 għall-ħabta tas-1.00pm Marangoni nfurmah li l-konvenut Bartolo, martu u binthom Leanne kienu f'daqqa waħda keċċew lilu u lill-ħaddiem l-ieħor mill-*guest house* u żammew numru ta' assi tas-soċjeta' nkluż il-karti kollha. Ikompli jgħid li huma dejjem riedu jkomplu l-kirja iżda tkeċċew minkejja li kienu nefqu ħafna flejjes sabiex itejbuha.

Jikkonferma li l-*accountant* tas-soċjeta' attriċi kien Anthony Vella u li wara li s-soċjeta' attriċi tkeċċiet, il-kontijiet tagħha ngħalqu u ġew mgħoddija lil Steven Naudi li tqabbad mis-soċjeta' attriċi sabiex jikkomputa d-danni li sofrew u ppreżenta rapport f'dan ir-rigward, liema rapport jinsab immarkat bħala Dok. "SN 1" (*a fol.* 239 *et seq.*). Jgħid li skont il-kalkoli li saru, is-soċjeta' attriċi titlob li titħallas minn għand is-soċjeta' konvenuta l-ammont ta' €240,000 bħala telf ta' qligħ u l-ammont ta' €111,050 bħala spejjeż li saru fil-*guest house*.

In kontro-eżami, li sar fis-seduta tas-26 ta' Ottubru 2017 quddiem il-Periti Ġudizzjarji l-Avukat Dr. Anna Mifsud Bonnici u l-Awditur Michael Spiteri Bailey (*a fol.* 72 *et seq.* tar-rapport), Bertolotti jgħid li huwa u Macciardi kienu soċji u kull wieħed kellu ħamsin fil-mija (50%) tal-ishma mis-soċjeta' attriċi waqt li Marangoni kien direttur. Jispjega li x-xogħol ta' Marangoni kien li jiġġestixxi l-*guest house* u li huma ma kellhomx esperjenza ta' tmexxija ta' *guest house* u li din kienet l-ewwel u l-aħħar waħda. Mistoqsi jgħid jekk ivverifikawx x'kien neċessarju meta bdew dan il-proċess, jgħid li huma qabbdu lill-avukat u lill-*accountant* Anthony Vella. Ġie muri l-kuntratt iffirmat fit-3 ta' Awwissu 2007 u ġie mistoqsi jgħid min iffirmah. Jispjega li fuq il-kuntratt huma ħallsu somma lil Bartolo u lil Di Caro. Jispjega wkoll li ma jiftakarx li tkellem ma' Di Caro fuq xogħlijiet li kellhom isiru. Mistoqsi dwar x'għamlu meta daħlu fil-*guest house*, jgħid li huma naddfu u bdew jagħmlu l-arranġamenti sabiex jibdew joperaw. Dwar l-ispezzjoni mill-Awtorita' Maltija għat-Turiżmu fid-9 ta' April 2008, jgħid li huwa ma kienx hemm u li Marangoni kien informah mill-ewwel u li kien qallu li kien hemm xi affarijiet li riedu jiġu rranġati bil-konsegwenza li jekk ma jiġux rranġati kien ikollhom jagħlqu. Jikkonferma li fit-23 ta' April 2008 huma kienu magħluqin. Dwar jekk kienx jaf bil-kundizzjoni tal-fond, jgħid li kien jaf li kien hemm xi nuqqasijiet iżda meta kienu ser jiffirmaw staqsew lil Bartolo jekk kienux issewew u huwa qalilhom li l-post kien qed jinkera bil-liċenzja u li kien jista' jopera bħala *guest house* u għalhekk għalihom kien kollox sewwa. Jgħid li huma kellhom jirrifjutaw il-klijenti mill-ġurnata li għalqu sal-ġurnata li reġgħu fetħu. Mistoqsi dwar dak li jgħid fl-affidavit tiegħu dwar is-self mill-bank HSBC, jgħid li dan kien l-ewwel self mill-bank u li qabel kienu jħallsu mill-investiment li kienu għamlu s-soċji tal-kumpanija. Jixhed li huma għamlu numru ta' xogħlijiet żgħar iżda kien hemm xogħlijiet ikbar li kellhom isiru minn Bartolo. Jisħaq li Bartolo ma għamel xejn mix-xogħlijiet in kwistjoni.

In kontro-eżami, li tkompla fis-seduta tad-19 ta' April 2018 quddiem il-Periti Ġudizzjarji l-Avukat Dr. Anna Mifsud Bonnici u l-Awditur Michael Spiteri Bailey (*a fol.* 77 *et seq.* tar-rapport), meta ġie mistoqsi dwar ir-rapport li għamel Steven Naudi, Bertolotti jgħid li Naudi kellu aċċess għad-dokumenti kollha li kellu Anthony Vella għax kien hu li għaddihom lilu. Jispjega l-ammonti li qed jitolbu

iżda jgħid ukoll li minħabba t-trapass taż-żmien ma kienx ċert minn kollox. Mistoqsi dwar l-ispejjeż amministrattivi, jikkonferma li dawn ittieħdu mill-*operations file* u li suppost hemm kważi d-dokumenti kollha minbarra dak li baqa' fl-uffiċju ta' Bartolo. Jispjega kif ġew ikkalkulati d-danni u f'punt minnhom, meta ġie mistoqsi dwar xi entraturi fid-dokumenti, jgħid li dawn irid jispjegahom l-*accountant*. Dwar kif kienu qed jipproġettaw żieda fil-kummerċ meta l-flus għar-riklami kien żgħir, jgħid li huma kienu qed jiftehmu ma' skejjel tal-Ingliż u kienu ser jużaw riklami *online*. Jispjega li fil-kalkoli tad-danni ma għamlux l-assunzjoni li l-*guest house* kienet ser tkun dejjem mimlija u jgħid li kien hemm ħafna varjanti, inkluż jekk jiffirmawx kuntratti ma' skejjel. Jispjega li fost f'dawn il-varjanti ma jiftakarx kienx hemm il-prezz ta' kamra.

Illi, fis-seduta tat-23 ta' April 2014 miżmuma quddiem il-Periti Ġudizzjarji l-Avukat Dr. Anna Mifsud Bonnici u l-Awditur Michael Spiteri Bailey, xehed **Anthony Vella** (*a fol.* 49 *et seq.* tar-rapport) fejn jgħid li huwa *accountant* u li kien iżomm il-kotba tas-soċjeta' attriċi sa l-1 ta' Awwissu 2008 u li wara dan iż-żmien kien tqabbad Steven Naudi. Jixhed li huwa ma kienx għamel *audited accounts* minħabba li meta għadda x-xogħol lil Naudi kienet għadha ma għalqitx is-sena finanzjarja. Jispjega li d-dokumenti kien jgħaddihomlu Mauro Marangoni u fuq din id-dokumentazzjoni huwa pprepara l-*book of accounts.* Jgħid li huwa ta *hand over* lil Steven Naudi. Eżebixxa numru ta' dokumenti li ġew immarkati bħala Dok. "AV 1" sa "AV 4".[2]

Illi, fis-seduta tad-9 ta' Diċembru 2015 miżmuma quddiem il-Periti Ġudizzjarji l-Avukat Dr. Anna Mifsud Bonnici u l-Awditur Michael Spiteri Bailey, xehed l-i**Spettur Trevor Micallef** (*a fol.* 53 tar-rapport) fejn eżebixxa bħala Dok. "TM 1"[3] kopja tar-rapport tal-Pulizija datat 10 ta' Novembru 2008 magħmul minn Mauro Marangoni fl-Għassa ta' San Ġiljan. Mistoqsi jekk ittieħdux passi ulterjuri, jgħid li x'aktarx le għax dan ir-rapport kien ta' natura ċivili.

[2] *Arch lever file* ta' kulur iswed.
[3] *Ibid.*

Illi, fis-seduta tad-19 ta' Frar 2016 miżmuma quddiem il-Periti Ġudizzjarji l-Avukat Dr. Anna Mifsud Bonnici u l-Awditur Michael Spiteri Bailey, xehdet **Audrey Ghigo** (in rappreżentanza tal-bank HSBC – *a fol.* 55 tar-rapport) fejn tagħti lista tal-kontijiet bankarji tas-soċjeta' attriċi. Eżebiet erba' dokumenti li ġew immarkati bħala Dok. "AG 1" sa "AG 4".

In <u>kontro-eżami</u> tikkonferma li l-kontijiet illum huma kollha magħluqa.

Illi, fis-seduta tat-8 ta' Marzu 2017 miżmuma quddiem il-Periti Ġudizzjarji l-Avukat Dr. Anna Mifsud Bonnici u l-Awditur Michael Spiteri Bailey, xehed **Lawrence Seychell** (*a fol.* 58 *et seq.* tar-rapport) fejn jispjega li kien kera post *tramite* l-aġenzija Dhalia lis-soċjeta' attriċi u jikkonferma li-ħlasijiet tal-kera kienu saru kollha.

In <u>kontro-eżami</u> jikkonferma li l-post inkera bħala residenza għal perjodu ta' sena u li ġol-post kien joqgħod Mauro Marangoni.

Illi, fis-seduta tat-3 ta' April 2017 miżmuma quddiem il-Periti Ġudizzjarji l-Avukat Dr. Anna Mifsud Bonnici u l-Awditur Michael Spiteri Bailey, xehdet **Alexia Attard Montalto** (*a fol.* 60 *et seq.* tar-rapport) fejn tikkonferma l-firma tagħha fuq kuntratt datat 18 ta' Frar 2008 liema kuntratt kienet ġie ffirmat minnha għan-nom ta' skola tal-Ingliż bl-isem ta' Bell Malta Limited u Mauro Marangoni għan-nom tas-soċjeta' attriċi. Tispjega li din il-kumpanija ma għadhiex teżisti u li l-ftehim kien mid-29 ta' Ġunju 2008 sat-30 ta' Awwissu 2008. Dwar jekk sarux pagamenti, tispjega li l-kuntratt inżamm iżda peress li l-iskola għalqet ma għandhiex aċċess għad-dokumenti.

In <u>kontro-eżami</u> tikkonferma li l-kuntratt ma ġiex estiż għax is-sena ta' wara s-sodod ma kienux għadhom disponibbli. Tikkonferma li Bell Malta Limited għalqet f'Novembru 2009 għax ma kinitx qed tagħmel biżżejjed flus.

Illi, fis-seduta tat-12 ta' Ġunju 2017 miżmuma quddiem il-Periti Ġudizzjarji l-Avukat Dr. Anna Mifsud Bonnici u l-Awditur Michael Spiteri Bailey, xehed **Steve Zarb** (in rappreżentanza tal-bank HSBC

– *a fol.* 64 *et seq.* tar-rapport) fejn jispjega li fid-19 ta' Frar 2008 inħarġet *sanction letter* a favur is-soċjeta' attriċi għal ammont ta' €47,200. Jispjega wkoll li x'aktarx dan is-self kien ingħata diġa' fis-sena 2007 iżda ma sabx is-*sanction letter*. Jgħid li r-raġuni li ngħatat f'din is-*sanction letter* kienet li kien *working capital* tas-soċjeta' attriċi u l-operat kien *guest house* f'San Ġiljan. Jikkonferma li l-faċilita' intużat bħala *overdraft* sat-3 ta' Frar 2009 u wara nqalbet bħala *loan* li tħallset fid-19 ta' Settembru 2012. Eżebixxa seba' dokumenti li ġew immarkati bħala Dok. "SZ 1" sa "SZ 7".[4]

Illi, fil-31 ta' Mejju 2018, ġie ppreżentat affidavit ta' **Leanne Montebello ġia Bartolo** (*a fol.* 443 *et seq.*)[5] fejn tispjega li hija s-segretarja tas-soċjeta' Bartolo Properties Limited ġestita minn missierha l-konvenut John Bartolo u tgħid li kienet involuta fil-kiri ta' 'Hacienda Guest House' ġewwa Triq Wilġa, Paceville. Tixhed li s-soċjeta' konvenuta kienet ilha għaxar snin sid tal-*guest house* u meta kienu joperawha huma kienet fi stat tajjeb ħafna u ma kienx hemm problemi pero' wara li bdew jikruha ma kienux imorru hemm ta' spiss. Tispjega li permezz ta' kuntratt datat 15 ta' Frar 2006 (Dok. "LB 1" – *a fol.* 450 *et seq.*)[6] il-*guest house* inkriet lil Francesco Di Caro għal perjodu ta' disa' snin u li Di Caro kellu l-obbligu li jsegwi l-liġijiet kollha relatati mat-turiżmu. Tgħid li minkejja dan, fil-25 ta' Ottubru 2006 irċevew ittra mingħand l-Awtorita' Maltija għat-Turiżmu fejn ġew infurmati li kien hemm xi nuqqasijiet fil-fond in kwistjoni. Tgħid li imkien ma kien hemm li l-permess tal-*guest house* ser jiġi revokat. Tkompli tgħid li huma għaddew dan lil Di Caro iżda ma marrux fil-fond biex jivverifikaw li x-xogħlijiet li kellu jagħmel Di Caro twettqu. Tispjega li fis-17 ta' Mejju 2007 irċeviet telefonata minn Diego Macciardi li qal li kien interessat jikri jew jixtri l-*guest house* u hija qaltlu biex jikkuntattja lil Di Caro peress li kien qed jopera l-*guest house* u jekk wara jkunu interessati huma jibdew bil-proċess. Tgħid li rċeviet *email* minn għand Macciardi u li t-tweġibiet li kitbilha l-avukat tagħha għaddiethom lil Macciardi. Tgħid li talbet lil Macciardi n-numru tal-*fax* sabiex tibgħatlu d-dokumenti dwar l-assigurazzjoni u d-dokumenti relatati mal-permessi u eżebiet kopja ta' dawn id-

4 *Ibid.*
5 *Ibid.*
6 *Ibid.*

dokumenti li ġew immarkati bħala Dok. "LB 2" (*a fol.* 456 *et seq.*).[7] Tispjega li f'dan l-istadju Macciardi kien diġa' jaf bil-kwistjoni mal-Awtorita' u tkompli billi tgħid li huma qatt ma ħadu responsabilita' tan-nuqqasijiet u li dawn kellhom ikunu responsabilita' tal-inkwilin u għalhekk kellu jirreferi dawn id-domandi lil Di Caro. Tgħid li fit-28 ta' Mejju 2007 Marco Bertolotti bagħat *email* fejn indika li seta' kien hemm nuqqas ta' konformita' mal-liġijiet u r-regolamenti viġenti u li l-avukat tal-konvenuti wieġeb għall-*email* billi qal li ma setgħux jieħdu responsabilita' għal din il-ħaġa. Eżebiet korrispondenza in sostenn ta' dan li ġiet immarkata bħala Dok. "LB 3" (*a fol.* 461).[8]

Tispjega li fit-3 ta'Awwissu 2007 (Dok. "LB 21")[9] ġie ffirmat il-kuntratt ta' kirja ġdida bejn is-soċjeta' attriċi u s-soċjeta' konvenuta u li l-ewwel kirja tħallset waqt li Di Caro rċieva s-somma ta' Lm9,000 talli aċċetta li tiġi tterminata l-kirja. Tgħid li l-problemi bdew meta saret spezzjoni mill-Awtorita' Maltija għat-Turiżmu fid-9 ta' April 2008. Tgħid li rċeviet telefonata minn għand Marangoni fejn qal li l-uffiċjali bdew jhedduh li ser jagħlqu l-*guest house* immedjatament minħabba ħafna nuqqasijiet li bihom il-*guest house* ma setgħetx titħalla topera. Tispjega li hi flimkien ma' missierha marru l-Awtorita' fejn tkellmu ma' Noel Agius li spjega li l-kundizzjoni tal-*guest house* kienet ħażina u kien hemm diżordni u ħmieġ iżda qatt ma ġie msemmi li l-*guest house* kellha tingħalaq pero' li kellhom isiru xogħlijiet b'mod urġenti. Tgħid li saret laqgħa oħra din id-darba fil-preżenza tal-inkwilin u r-rappreżentant tal-Awtorita' u tispjega li n-nuqqasijiet kienu l-istess li rriżultaw fis-sena 2006 taħt Di Caro u għalhekk s-soċjeta' attriċi kienet diġa' taf bihom. Tgħaddi sabiex tagħti lista ta' dawn in-nuqqasijiet. Waqt il-laqgħa mal-Awtorita', Marangoni aċċetta li jagħmel ix-xogħlijiet kollha iżda talab li l-ispezzjoni li jmiss issir f'Ġunju 2008. Tispjega li wara din il-laqgħa marru l-*guest house* biex jaraw kif jistgħu jgħinu u ndunaw li kien saru xi xogħlijiet strutturali estensivi u permanenti mingħajr il-kunsens tagħhom u huma reġgħu rritornaw dik il-parti għall-istat oriġinali tagħha. Tgħaddi sabiex tagħti lista tax-xogħlijiet li wettqu minn naħa tagħhom minkejja li ma kellhom l-ebda

---

[7] *Ibid.*
[8] *Ibid.*
[9] *Ibid.*

obbligu. Tgħid li minn naħa tagħhom tqabbdu P.D. Security Installations Limited sabiex jinstallaw u jiċċertifikaw *fire alarm system* u tippreżenta l-fattura relattiva (Dok. "LB 4" – *a fol.* 462 *et seq.*).[10] Tgħid ukoll li għamlu xogħol ta' manutenzjoni tal-*lift* u tippreżenta d-dokumentazzjoni relattiva (Dok. "LB 5" – *a fol.* 464 *et seq.*).[11] Tispjega li ndunaw li Marangoni ma kienx qed jikkoopera mal-Awtorita' minħabba li f'ġimgħatejn żebagħ biss kamra waħda. Tgħid li meta kellmet lil Anthony Grech li kien ukoll mqabbad mis-soċjeta' attriċi u nkarigat bl-operat tal-*guest house*, qalilha li ma kienx hemm flus biex isiru x-xogħlijiet u li hu kien ilu sitt xhur ma jitħallas.

Tkompli tispjega li meta l-uffiċjali tal-Awtorita' reġgħu marru f'Ġunju 2008, bis-saħħa tax-xogħlijiet li wettqu huma, sabu titjib iżda kien għad fadal x'isir. Tgħid li l-uffiċjali ma kienux kuntenti iżda Marangoni reġa' wiegħed li jwettaq ix-xogħlijiet kollha neċessarji. Ittenni li l-ispetturi nfurmaw lil Marangoni li kienu ser jerġgħu jagħmlu spezzjoni oħra f'Settembru 2008. Tgħid ukoll li x-xogħlijiet li saru minn naħa tagħhom bħala Bartolo saru b'mod volontarju u ma kienx jeżonera lis-soċjeta' attriċi milli jagħmlu x-xogħlijiet huma. Tgħid li ma semgħu xejn aktar għal xahar, meta irċevew ittra minn għand l-avukat tas-soċjeta' attriċi datata 30 ta' Lulju 2008 is-soċjeta' konvenuta ġiet mitluba tersaq għal-likwidazzjoni ta' danni kaġunati lis-soċjeta' attriċi minħabba ksur tal-kondizzjonijiet tal-kuntratt tal-kirja. Tgħid li din l-ittra ġiet imwieġba mill-konsulent legali tal-konvenuti (Dok. "LB 6" – *a fol.* 471)[12]. Tispjega li fil-21 ta' Awwissu 2008 il-konsulent legali tas-soċjeta' attriċi bagħat ittra li ġiet eżebita u mmarkata bħala Dok. "LB 7 " (*a fol.* 472)[13] fejn saret l-allegazzjoni li l-*guest house* kellha tingħalaq mid-9 ta' April 2008 sat-13 ta' Ġunju 2008 kif ukoll li l-*guest house* tilfet kamra li kienet tesgħa erba' persuni. Tiċħad bis-saħħa li l-*guest house* qatt kellha kamra li kienet tesgħa erba' persuni u tispjega li s-soċjeta' attriċi talbet li tiġi eżentata milli tħallas ir-rata tal-kera li kien imiss. Tgħid li meta kienet dovuta l-kera huma ġew mistednin għal laqgħa fil-*guest house* fejn spjegaw li ma setgħux

[10] *Ibid.*
[11] *Ibid.*
[12] *Ibid.*
[13] *Ibid.*

jikkonċedu eżenzjoni mill-ħlas ta' kera anke minħabba l-fatt li kienu għamlu ħafna xogħlijiet huma stess. Tgħid li minn naħa tagħha, tas-soċjeta' attriċi bdew jheddu li kienu ser jibqgħu fil-*guest house* mingħajr ma jħallsu l-kera. Tispjega li Bertolotti wara bagħat *email* fejn ipprova jiġbor ġieħu (Dok. "LB 8" – *a fol.* 473 *et seq.*).[14]

Tixhed li l-konsulent legali tal-konvenuti bagħat ittra reġistrata datata 22 ta' Settembru 2008 (Dok. "LB 9" – *a fol.* 475 *et seq.*)[15] u wara ppreżenta ittra uffiċjali datata 24 ta' Settembru 2008 (Dok. "LB 10" – *a fol.* 477 *et seq.*)[16] u minħabba li ma kienu rċevew l-ebda risposta, fis-27 ta' Ottubru 2008 ċemplu lil Marangoni sabiex jaraw meta setgħu jiġbru l-kera u huwa qalilhom li din ser titħallas l-għada. Tgħid li l-għada marret il-*guest house* flimkien mal-ġenituri tagħha ħalli jiġbru l-kera u meta waslu Anthony Grech qalilhom biex jistennew għax Marangoni kien jinsab waqt telefonata u wara li għaddiet nofs siegħa huma telgħu fuq u sabu xi għamara żarmata u lesta biex tiġi mneħħija mill-post. Tispjega li huma għarfu din l-għamara bħala tagħhom u dan wassalhom sabiex jagħmlu inventarju u ħadu ritratti tal-post (Dok. "LB 11" – *a fol.* 479).[17] Huma nfurmaw lill-operatur sabiex ineħħi l-klijenti mill-post u jirritorna ċ-ċwievet lura. Tgħid li ħadu qari tal-*meters* tad-dawl u ilma u qalu lil Marangoni jiffirma għat-terminazzjoni tas-servizzi (Dok. "LB 12" – *a fol.* 480 *et seq.*).[18] Tgħid li Marangoni talab li jieħu l-kompjuter imma dak il-ħin ma aċċettawx u għalhekk ħa miegħu basket u *file* personali biss. Tixhed li l-konsulent legali tagħha qalilha sabiex ma żżommx affarijiet tas-soċjeta' attriċi u għalhekk hija ppruvat tagħmel kuntatt ma' Marangoni u wara xi ġranet qalilha sabiex tiddepożithom il-Qorti. Wara dan tgħid li rċevew protest ġudizzjarju datat 3 ta' Novembru 2008 (Dok. "LB 13" – *a fol.* 483 *et seq.*)[19] minn għand is-soċjeta' attriċi. Tikkonferma li huma wieġbu permezz ta' kontro-protest datat 26 ta' Novembru 2008 u li sussegwentement s-soċjeta' attriċi fetħet kawża. Tgħaddi sabiex

[14] *Ibid.*
[15] *Ibid.*
[16] *Ibid.*
[17] *Ibid.*
[18] *Ibid.*
[19] *Ibid.*

tagħti lista tal-kontijiet li tħallsu minnhom u li kellhom jitħallsu mis-soċjeta' attriċi.

In kontro-eżami, li sar fis-seduta tas-27 ta' Marzu 2019 quddiem il-Periti Ġudizzjarji l-Avukat Dr. Anna Mifsud Bonnici u l-Awditur Michael Spiteri Bailey (*a fol.* 88 *et seq.* tar-rapport), Montebello tikkonferma li l-*guest house* inxtrat minnhom ċirka fis-sena 1997 u meta nxtrat ma kienx hemm bżonn ta' xogħlijiet strutturali u li kienu jagħmlu l-manutenzjoni neċessarja. Ma tiftakarx kemm is-soċjeta' konvenuta damet tmexxi l-*guest house* pero' tikkonferma li Di Caro ma kienx l-ewwel kerrej u tgħid li ma tiftakarx min kien hemm qabel. Tikkonferma wkoll li hija bdiet tidħol fil-ġestjoni tan-negozju minn Di Caro 'il quddiem għax missierha ma kienx jaf bit-Taljan. Tgħid li qabel ma kien hemm Di Caro kienet tmur kull erba' jew sitt xhur fil-*guest house* u kienet tidħol sar-*reception* u forsi tara xi kmamar. Tgħid li qabel il-kuntratt ma' Di Caro kienet għamlet l-inventarju tal-*guest house* u tikkonferma li l-*guest house* kienet f'kundizzjoni tajba. Tgħid li huma kienu krew il-*guest house* lil Di Caro għal żmien twil u tgħid hekk: *"Peress li hu ċeda postu lil Scienzio, huma kienu aċċettaw l-fond fil-kondizzjoni li kien. Huma anke għandhom fil-kuntratt. Scienzio kienu marru jaraw il-fond qabel ma ffirmaw u għalhekk jekk kien hemm xi ħaġa illegali misshom indunaw"* (*a fol.* 89 tar-rapport). Mistoqsija dwar iċ-ċessjoni tal-kuntratt minn naħa ta' Di Caro a favur tas-soċjeta' attriċi tikkonferma li sa fejn taf hija ma kienx kuntratt ġdid. Mistoqsija dwar il-verifiki magħmula mis-soċjeta' attriċi, tgħid li hija rċeviet *email* u kellmu lill-konsulent legali tagħha b'dana allura li kienu jafu. Tikkonferma wkoll li l-*emails* li qed tagħmel riferenza għalihom huma dawk immarkati bħala Dok. "LB 2" u Dok. "LB 3" (*a fol.* 456 *et seq.*)[20] li tgħid intbagħtu qabel il-kuntratt. Dwar kif setgħu jiggarantixxu li l-liċenzja kienet tajba jekk ma marrux fuq il-post, tispjega li l-Awtorita' Maltija għat-Turiżmu dejjem jagħmlu spezzjoni u kieku jkun hemm xi ħaġa nieqsa kienu jgħidulhom u jwaqqfu l-liċenzja. Mistoqsija tgħid x'riedet tfisser meta fl-affidavit tagħha qalet li Di Caro kellu jieħu ħsieb li l-permessi jibqgħu viġenti, tispjega li kien l-obbligu tal-inkwilin li jara li jekk ikun hemm xi nuqqas jagħmel il-manutenzjoni neċessarja. Mistoqsija tgħid jekk l-affarijiet relatati

[20] *Ibid.*

mal-liċenzja kienu responsabilita' tas-soċjeta' konvenuta, tgħid li huma kienu responsabbli għal manutenzjoni straordinarja waqt li l-inkwilin kien responsabbli għal manutenzjoni ordinarja. Tixhed li s-senjaletika kienet hemm meta krew il-post lil Di Caro iżda ma setgħetx tkun taf jekk dawn kienux għadhom hemm meta daħlet is-soċjeta' attriċi għax hi ma daħlitx fil-fond. Taħseb li ladarba n-negozju mis-soċjeta' attriċi sar ma' Di Caro kienu wkoll talbuh xi affarijiet. Tiċħad li l-kuntratt mas-soċjeta' attriċi kien kuntratt dirett magħhom peress li Di Caro kien it-tieni parti fuq il-kuntratt. Tikkonferma li l-kwistjoni tal-*fire safety* ma kinitx għadha riżolta sakemm sar il-kuntratt mas-soċjeta' attriċi. Tispjega li huma kienu jieħdu ħsieb l-affarijiet straordinarji biss u tikkonferma li kienu ilhom ma jersqu lejn il-*guest house* imma skont l-Awtorita' Maltija għat-Turiżmu kien hemm nuqqasijiet ta' manutenzjoni biss.

In <u>kontro-eżami</u>, li tkompla fis-seduta tas-16 ta' April 2019 quddiem il-Periti Ġudizzjarji l-Avukat Dr. Anna Mifsud Bonnici u l-Awditur Michael Spiteri Bailey (*a fol.* 93 *et seq.* tar-rapport), Montebello tikkonferma li qabel iż-żmien tas-soċjeta' attriċi kien hemm xi problemi ta' manutenzjoni li ġew innutati mill-Awtorita' Maltija għat-Turiżmu. Tisħaq li s-soċjeta' attriċi kienet taf bihom għax saqsietha dwarhom. Mistoqsija tgħid jekk dawn ix-xogħlijiet sarux, tgħid li ma tiftakarx jekk issewwex. Tispjega li taf bl-ispezzjoni tal-Awtorita' minħabba li Marangoni kien ċempel u nformaha bis-sitwazzjoni. Tikkonferma li hija mill-ewwel għamlet laqgħa ma' Noel Agius tal-Awtorita' u tikkonferma wkoll li minkejja li ma kinitx fil-post waqt l-ispezzjoni hija riedet tiltaqa' mal-Awtorita' biex tkun taf direttament x'ġara. Dwar ix-xogħlijiet neċessarji, tgħid li hemm rapport u li l-iktar waħda importanti hija li ma kienx hemm indafa. Mistoqsija dwar jekk il-*lift* kienx prijorita', tgħid li ma tiftakarx u lanqas dwar il-*fire safety services*. Dwar il-*public toilets* li nbidlu fi kmamar għall-ewwel tgħid li ma kinitx taf bihom iżda mid-domandi tal-avukat jirriżulta li kienu parti mill-inventarju li kien anness mal-kuntratt ta' kera. Tgħid illi minkejja dan ma tiftakarx dwar dan kollu. Iżżid li reġgħu biddluhom huma f'*toilets* mentri kien biddilhom fi kmamar Di Caro. Dwar jekk l-Awtorita' kienux qed jeżiġu li Bartolo jagħmlu x-xogħlijiet, tgħid li l-Awtorita' qatt ma ndaħħlu f'min ried iwettaq ix-xogħlijiet peress li l-importanti kien li x-xogħlijiet isiru. Tgħid li l-ftehim mal-Awtorita'

kien dwar ix-xogħlijiet li kellhom isiru u tgħid ukoll li l-ftehim ġie ffirmat mis-soċjeta' konvenuta li obbligat ruħha li jitwettqu x-xogħlijiet. Tikkonferma li l-kamra tal-banju, il-*lift* u l-*interphone* isewwew minn Bartolo. Tispjega ukoll li l-Awtorita' kienet tikkomunika kemm magħhom u kemm ma' Marangoni.

In kontro-eżami, li tkompla fis-seduta tat-13 ta' Mejju 2019 quddiem il-Periti Ġudizzjarji l-Avukat Dr. Anna Mifsud Bonnici u l-Awditur Michael Spiteri Bailey (*a fol.* 99 *et seq.* tar-rapport), Montebello tikkonferma li meta nkera l-fond lis-soċjeta' attriċi, il-kamra tat-televiżjoni ma kinitx għadha teżisti. Dwar il-kontijiet pendenti, tgħid li dawn suppost tħallsu kollha mill-konvenuti. Dwar għalfejn il-kontijiet tħallsu mis-soċjeta' konvenuta, tgħid li kieku ma sarx hekk ma kienx ikun possibbli li jibqgħu joperaw.

Fl-affidavit addizzjonali (Dok. "LBX")[21] ppreżentat fis-seduta tal-5 ta' Ġunju 2019 miżmuma quddiem il-Periti Ġudizzjarji l-Avukat Dr. Anna Mifsud Bonnici u l-Awditur Michael Spiteri Bailey, **Leanne Montebello** tagħmel riferenza għal dak li xehdet fit-13 ta' Mejju 2019 u tgħid li wara li verifiki li għamlet irriżultalha li jista' jagħti l-każ li ż-żewġ kontijiet datati 31 ta' Ottubru 2008 b'total ta' €1,230.31 ma tħallsux mis-soċjeta' konvenuta u dana peress li ma sabitx l-irċevuti relattivi. Eżebiet rċevuta ta' meta huma ħallsu l-kont tad-dawl u l-ilma li ħalliet warajha s-soċjeta' attriċi.

Illi, fis-seduta tal-10 ta' Lulju 2018 miżmuma quddiem il-Periti Ġudizzjarji l-Avukat Dr. Anna Mifsud Bonnici u l-Awditur Michael Spiteri Bailey ġie ppreżentat affidavit ta' **John Bartolo**[22] fejn qal li kien jaqbel ma' dak li xehdet bintu Leanne Montebello fis-sens li kien ħalla f'idejha u f'idejn l-avukat f'kull ħaġa li s-soċjeta' konvenuta kellha x'taqsam mas-soċjeta' attriċi u dan minħabba li ma kienx jikkomunika sew bit-Taljan iżda kien ikun preżenti għal laqgħat. Jispjega li fl-aħħar ta' Ottubru 2008 kien mar il-*guest house* flimkien ma' martu u binthom Leanne biex jiġbru l-kera fejn kien fetħilhom Anthony Grech li nformahom li Marangoni kien jinsab waqt telefonata. Jgħid li wara li stennew nofs siegħa ddeċidew li

[21] *Ibid.*
[22] *Ibid.*

jitilgħu fuq u sabu xi għamara (li tinkludi settijiet tal-kamra tas-sodda) u kif ukoll kutri u mħaded ippakkjati. Jgħid li ndunaw li dawn kienu tal-g*uest house* u wara li raw dan, bdew jagħmlu inventarju u bdew iduru l-post fejn raw ħafna ħsara u vandaliżmu u li bintu bdiet tieħu r-ritratti. Jikkonferma li ħafna mill-kmamar kienu okkupati mill-klijenti iżda ħadd minnhom ma kien preżenti dak il-ħin li kienu hemm huma.

In <u>kontro-eżami</u>, li sar fis-seduta tat-13 ta' Mejju 2019 quddiem il-Periti Ġudizzjarji l-Avukat Dr. Anna Mifsud Bonnici u l-Awditur Michael Spiteri Bailey (*a fol.* 100 *et seq.* tar-rapport), Bartolo jgħid li huwa kien għaraf is-settijiet tal-għamara għax il-kaxxi ma kienux magħluqa. Jgħid li kien ilu xi xahar jew xahrejn ma jmur il-*guest house* u jispjega li normalment kien jasal sar-*reception*. Jikkonferma li sa dak inhar il-post kien għadu mikri. Jikkonferma wkoll li l-Awtorita' Maltija għat-Turiżmu kienu għarrfuh b'nuqqasijiet li skont huwa ma kienux strutturali u ma kienux responsabilita' tiegħu li jagħmel it-tiswijiet. Jikkonferma li s-soċjeta' konvenuta wettqet xi xogħlijiet wara li tal-Awtorita' marru u għamlu spezzjoni. Dwar il-vandaliżmu jispjega li issa għadda ħafna żmien u jista' jkun nesa, biss jiftakar ħmieġ li ġie mtella' fuq il-bejt u *geyser* mitfugħ ma' l-art u jgħid li dan jidher fir-ritratti. Ikkonferma li r-ritratti ttieħdu wara li ħadu l-post lura u dwar il-fatt li l-kmamar kienu okkupati, jispjega li filgħaxija wara li ħadu ċ-ċwievet bdew iċemplu n-nies għall-affarijiet tagħhom.

Ikkunsidrat

Illi mill-atti proċesswali jirriżulta li permezz ta' skrittura (Dok. "SC 1" – *a fol.* 7 *et seq.*) tat-3 ta' Awwissu 2007 is-soċjeta' konvenuta Bartolo Properties Limited hekk kif rappreżentata mill-konvenut John Bartolo kkonċediet b'titolu ta' kera lis-soċjeta' attriċi Scienzio Limited debitament rappreżentata minn Marco Bertolotti u Mauro Marangoni l-fond bl-isem ta' 'Hacienda Guest House', liema fond jinsab f'Triq Wilġa, Paceville. Fl-iskrittura deher ukoll Francesco Di Caro f'ismu personali u f'isem is-soċjeta' Cescohotel Compagnia Mediterranea Limited minħabba li kien qed jikri l-fond in kwistjoni minn għand is-soċjeta' konvenuta u permezz tal-ftehim *de quo* aċċetta li jiġi tterminat il-ftehim li bih kien qed jikri l-fond imsemmi.

Illi mill-ftehim (Dok. "SC 1" – *a fol.* 7 *et seq.*) jirriżulta, fost l-oħrajn, is-segwenti:

- it-terminu tal-kirja kien dak ta' seba' (7) snin (klawsola bin-numru wieħed (1));
- il-kera pagabbli kienet ta' Lm4737.70 kull sitt xhur u ċioé mill-1 ta' Settembru 2007 sat-28 ta' Frar 2008 ((klawsola bin-numru tnejn (2));
- il-kerrej kellu d-dritt jittermina l-kera u dana billi jagħti pre-avviż ta' sitt xhur lis-sid (klawsola bin-numru wieħed (1));
- il-kuntratt ta' kera kien jiġi *ipso jure* itterminat mingħajr avviż jew proċeduri ġudizzjarji jekk il-kerrej jonqos milli jħallas il-kera u jibqa' ma jħallasx sa xahar minn meta jiġi intimat permezz ta' ittra reġistrata jew ġudizzjarja mibgħuta mis-sid (klawsola bin-numru tlettax (13));
- il-*guest house* Hacienda ġiet mikrija b'liċenzja sabiex topera bħala *guest house* u kien hemm l-obbligu li din il-liċenzja tinżamm f'isem is-sid u l-kerrej kellu jgħaddi lis-sid il-flus neċessarji sabiex jkun jista' jġeddidha (klawsola bin-numru ħamsa (5));
- il-manutenzjoni u/jew tiswija ta' natura ordinarja u straordinarja kellha ssir spejjeż tal-inkwilin waqt li kull tiswija ta' natura straordinarja li ma kinitx konsegwenza ta' negliġenza jew tort minn naħa tal-inkwilin kienet responsabilita' tas-sid (klawsola bin-numru disgħa (9)).

Illi mill-atti proċesswali jirriżulta wkoll is-segwenti:

- Fil-25 ta' Ottubru 2006, ċioé waqt li l-inkwilin kien għadu Francesco Di Caro, l-Awtorita' Maltija għat-Turiżmu għamlet spezzjoni fil-*guest house* in kwistjoni u sabet numru ta' infrazzjonijiet u dana skont kif jirriżulta minn Dok. "CG 2" (*a fol.* 163 *et seq.*). Jirriżulta paċifiku li s-soċjeta' attriċi kienet taf

b'dawn in-nuqqasijiet meta ffirmat l-iskrittura ta' kirja mas-soċjeta' konvenuta. Dan jirriżulta wkoll minn Nota ta' Sottomissjonijiet ta' l-istess soċjeta' attriċi.

- F'April 2008, ċioé waqt il-ftehim ta' kiri tas-soċjeta' attriċi saret spezzjoni oħra mill-ispetturi tal-Awtorita' Maltija għat-Turiżmu u din id-darba l-lista ta' infrazzjonijiet żdiedu b'mod konsiderevoli tant li kważi rduppjaw. Da parte tagħha, is-soċjeta' attriċi tisħaq li minħabba dawn l-infrazzjonijiet, il-*guest house* kellha tinżamm magħluqa għal madwar disgħin (90) jum u b'konsegwenza ta' hekk is-soċjeta' attriċi tilmenta li ġarrbet danni u li ma setgħetx tonora l-obbligi kuntrattwali tagħha u għaldaqstant ma setgħetx tħallas il-kera meta kienet dovuta f'Settembru 2008. Minkejja li s-soċjeta' attriċi ppruvat tinnegozja ftehim sabiex tpatti għall-fatt li kienet magħluqa u b'hekk tiġi eżentata milli tħallas ir-rata tal-kera li kien imiss, il-konvenuti ma aċċettawx tali talba.

- Fl-24 ta' Settembru 2008 is-soċjeta' konvenuta bagħtet ittra uffiċjali (Dok. "LB 10" – *a fol.* 477 *et seq.*)[23] fejn intimat lis-soċjeta' attrici sabiex tħallas il-kera dovuta bejn l-1 ta' Settembru 2008 u t-28 ta' Frar 2009. Jirriżulta li s-soċjeta' attriċi ġiet notifikata b'din l-ittra uffiċjali fis-27 ta' Settembru 2008 (*a fol.* 477 *tergo*).[24]

- Fit-28 ta'Ottubru 2008 is-soċjeta' konvenuta talbet, permezz tal-familja Bartolo, u kisbet lura ċ-ċavetta tal-fond in kwistjoni.

Illi permezz ta' dawn il-proċeduri s-soċjeta' attriċi titlob li l-Qorti sabiex tiddikjara li s-soċjeta' konvenuta kisret il-ftehim ta' kera u li konsegwentement hija tpoġġiet fl-impossibilita' li topera u li b'konsegwenza ta' dan hija sofriet danni konsiderevoli li fid-depożizzjoni tiegħu Marco Rino Bertolotti jgħid li jammontaw għal €240,000 bħala telf ta' qligħ u €111,050 bħala spejjeż li saru fil-*guest house*. Is-soċjeta' attriċi titlob ukoll li jiġu mrodda lura xi affarijiet li nżammu mill-konvenuti.

---

[23] *Ibid.*
[24] *Ibid.*

Illi, minn naħa tagħhom, il-konvenuti jwieġbu li l-konvenut Bartolo f'ismu proprju ma huwiex il-leġittimu kontradittur. Il-konvenuti jeċċepixxu wkoll, fost l-oħrajn, li l-mankanzi li kien hemm fil-fond *de quo* kienu jaqgħu taħt l-obbligi tas-soċjeta' attriċi sabiex jiġu rranġati u li bil-kontra ta' dak li tgħid is-soċjeta' attriċi l-*guest house* qatt ma għalqet u għalhekk baqgħet topera. Dwar id-dokumenti li jappartjenu lis-soċjeta' attriċi, il-konvenuti jiċħdu li qatt irrifjutaw li jrodduhom lura.

Illi qabel il-Qorti tgħaddi sabiex tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha fir-rigward tat-talbiet mitluba mis-soċjeta' attriċi u tal-eċċezzjonijiet mressqa mill-konvenuti, il-Qorti tinnota li jkun opportun li l-ewwel tagħmel riferenza għar-rapport li ġie mħejji mill-Periti Ġudizzjarji li ġew maħtura u ċioé l-Perit Legali l-Avukat Dr. Anna Mifsud Bonnici u l-Perit Komputista l-Awditur Michael Spiteri Bailey. F'dan ir-rapport l-Esperti Ġudizzjarji kkonkludew hekk:

> "Għalhekk skond l-umli opinjoni tal-esponenti fuq l-premessi surriferiti:
>
> i) Illi l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut John Bartolo għandha tiġi milqugħa u għalhekk John Bartolo mhuwiex l-leġittimu kontradittur ta' dawn il-proċeduri;
>
> ii) Illi t-tieni eċċezzjoni għandha tiġi milqugħa u jiġi ddikjarat li kienet is-soċjeta' attriċi li kienet responsabbli għal manutenzjoni tal-post *de quo*;
>
> iii) Illi t-tielet eċċezzjoni għandha tiġi milqugħa u jiġi ddikjarat li kienet is-soċjeta' attriċi li kissret il-ftehim bejn il-partijiet li għalhekk wassal għat-terminazzjoni tal-kirja;
>
> iv) Illi r-raba' eċċezzjoni għandha tiġi milqugħa u jiġi ddikjarat li s-soċjeta' attriċi ma kienitx impossibilitata milli tkompli topera l-*guest house* u ma ngħatax ordni mill-awtoritajiet sabiex tagħlaq tali *guest house*;

v) Illi l-ħames eċċezzjoni għandha tiġi milqugħa u jiġi ddikjarat li s-soċjeta' konvenuta qatt ma aġixxiet b'mod illegali u/jew abbużiv lejn s-soċjeta' attriċi.

vi) Illi s-sitt u s-seba' talbiet tas-soċjeta' attriċi għandhom jiġu milqugħa u għalhekk s-soċjeta' konvenuta qegħda tiddetjeni illegalment ħwejjeġ li jappartjenu lis-soċjeta' attriċi u li dawn għandhom jiġu rritornati lis-soċjeta' attriċi;

vii) Illi l-bqija tat-talbiet tas-soċjeta' attriċi għandhom jiġu miċħuda".

Illi fuq <u>nota ġenerali</u> l-Qorti tinnota li bħala stat ta' fatt l-insenjament ġurisprudenzjali f'materja ta' prova peritali huwa fis-sens li, għalkemm ir-rapport tekniku huwa kontrollabbli mill-Ġudikant bħal kull prova oħra u l-Qorti mhijiex tenuta li taċċetta l-konklużjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni tagħha, il *giudizio dell'arte* kif espress mill-Perit Tekniku m'għandhux jiġi skartat sakemm ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli. Fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Aquilina et vs. Dione Bartolo** mogħtija fid-29 ta' Settembru 2011 (Numru 667/2006), din il-Qorti diversament preseduta għamlet riferenza għal sentenzi oħra u qalet hekk:

"Din il-Qorti sejra tqis il-portata legali ta' l-prova teknika.

Fis-sentenza tagħha tad-19 ta' Novembru 2001 fil-kawża "**<u>Calleja vs. Mifsud</u>**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

"Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta' fatt li kellhom bħala tali jiġu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu

tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika".

In linea ta' prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konkluzjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata*), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravement ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("**Grima vs. Mamo et noe**" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).

Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. ("**Cauchi vs. Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; **"Saliba vs. Farrugia"** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u **"Calleja noe vs. Mifsud"** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).

Il-*giudizio dell'arte* espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("**Bugeja et vs. Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta' Gunju 1967).

> Fil-każ tal-lum, jirriżulta bħala fatt li wara li kienu preżentati u maħlufa mhux biss l-ewwel iżda anke t-tieni u tielet rapporti peritali, saret biss eskussjoni tal-perit tekniku."

Illi bħala stat ta' fatt għandu jingħad li ma saru l-ebda domandi in eskussjoni lill-Periti Ġudizzjari, la mis-soċjeta' attriċi u anqas mill-konvenuti.

Illi l-Qorti ser tibda billi tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha billi l-ewwel tqis l-ewwel eċċezzjoni mressqa mill-konvenuti u ċioé li John Bartolo f'ismu proprju ma huwiex il-leġittimu kontradittur.

L-Ewwel Eċċezzjoni
(Leġittimita' passiva tal-konvenut John Bartolo):
Illi rigward din l-eċċezzjoni s-soċjeta' attriċi tilmenta li ġialadarba l-liċenzja hija f'isem il-konvenut John Bartolo u mhux f'isem is-soċjeta' konvenuta allura jeżisti n-ness ġuridiku neċessarju sabiex tingħeleb l-eċċezzjoni tal-leġittimita' passiva.

Illi l-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fl-10 ta' Jannar 2007 fil-kawża fl-ismijiet **Korporazzjoni għas-Servizzi ta' l-Ilma noe et vs. Emanuel Grixti** (Numru 506/2003/1) fejn il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) qalet hekk:

> "B'relazzjoni ġuridika wieħed neċessarjament jifhem l-eżistenza ta' rapport bejn żewġ partijiet in virtu' ta' liema l-wieħed, kreditur, għandu d-dritt jippretendi mingħand l-ieħor, id-debitur, li dan jissodisfa l-obbligazzjoni tiegħu. Obbligazzjoni din li tista' tkun waħda kemm *"di dare"* jew *"di fare"* jew *"di non fare"*. Tali rapport obbligatorju jista' jkun wieħed f'sens strett u jista' jkun ikollu wkoll dimensjoni aktar wiesgħa."

Illi fis-sentenza mogħtija fil-5 ta' Ottubru 2001 fl-ismijiet **Frankie Refalo noe vs. Jason Azzopardi et** (Numru 1365/92), il-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) saħqet is-segwenti:

> "Din il-Qorti allura tikkonsidra illi biex tistabilixxi jekk parti in kawża kienetx jew le leġittimu kontradittur tal-parti l-oħra, kellha bilfors tivverifika prima facie jekk il-persuna ċitata fil-ġudizzju kienetx materjalment parti fin-negozju li, skond l-attur, ħoloq ir-relazzjoni ġuridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti.
>
> Jekk dan in-ness jiġi stabbilit, il-persuna ċitata setgħet titqies li kienet persuna idoneja biex tirrispondi għat-talbiet attriċi, inkwantu dawn ikunu jaddebitawlha obbligazzjoni li kienet mitluba tissodisfa dan inkwantu l-premessi għaliha, jekk provati, setgħu iwasslu għall-kundanna mitluba f'każ li jinstab li l-istess konvenut ma jkollux eċċezzjonijiet validi fil-liġi x'jopponi għaliha. Dan naturalment ma jfissirx li jekk il-Qorti tiddeċiedi – kif iddeċidiet korrettement f'dan il-każ - illi l-konvenut kien ġie sewwa ċitat inkwantu jkun stabbilit li l-interess ġuridiku tiegħu fil-mertu kif propost mill-attur illi hu kellu neċessarjament ikun finalment tenut bħala l-persuna responsabbli biex tirrispondi għat-talbiet attriċi kif proposti. Kif lanqas ifisser li l-istess konvenut ma jkollux eċċezzjonijiet validi fil-mertu, fosthom dik li t-talbiet attriċi kellhom fil-fatt ikunu diretti lejn ħaddieħor jew lejn ħaddieħor ukoll inkwantu dan ikun involut fl-istess negozju u li allura seta' jiġi wkoll ċitat bħala leġittimu kontradittur fil-kawża." a)

Illi mit-talbiet mitluba fir-Rikors Maħluf tas-soċjeta' attriċi jirriżulta li t-talba ewlenija hemm kontenuta hija ndirizzata kontra s-soċjeta' konvenuta. F'din it-talba s-soċjeta' attriċi titlob li jiġi ddikjarat li l-ftehim ta' kera nkiser mis-soċjeta' konvenuta u ma ssemmi mkien lill-konvenut Bartolo fil-kwalita' personali tiegħu.

Illi l-argument marbut mal-fatt li l-liċenzja kienet f'isem il-konvenut Bartolo u mhux f'isem is-soċjeta' konvenuta ma huwiex ta' fejda minħabba li l-obbligu lejn is-soċjeta' attriċi li l-post kien qed jinkera *fully licensed* ngħata mis-soċjeta' konvenuta u jekk kien ser ikun hemm nuqqas twieġeb għal dan in-nuqqas is-soċjeta' konvenuta u mhux il-konvenut Bartolo personalment.

Illi meħud in konsiderazzjoni tal-fatt li l-ftehim ta' kirja kien iffirmat bejn is-soċjeta' attriċi u s-soċjeta' konvenuta u tenut kont li soċjeta' għandha personalita' ġuridika distinta mid-diretturi u mis-sidien tagħha, il-firma tal-konvenut Bartolo fuq il-kuntratt in rappreżentanza tas-soċjeta' konvenuta għandha l-funzjoni li torbot is-soċjeta' konvenuta u mhux lilu personalment. B'hekk il-Qorti jirriżultalha li s-soċjeta' attriċi naqset milli tipprova n-ness neċessarju sabiex tintlaqa' d-difiża tagħha għal din l-eċċezzjoni u għalhekk l-Qorti ser tilqa' l-ewwel eċċezzjoni u ser tillibera lill-konvenut John Bartolo mill-osservanza tal-ġudizzju.

Illi l-Qorti ser tgħaddi issa sabiex tistħarreġ it-talbiet tas-soċjeta' attriċi.

<u>L-Ewwel Talba</u>
<u>(Is-soċjeta' konvenuta kisret il-ftehim ta' kirja)</u>:
Illi l-Qorti tifhem li din it-talba ġiet imressqa abbażi ta' żewġ raġunijiet. L-ewwel raġuni hija relatata man-nuqqasijiet li ġew riskontrati fil-*guest house* mill-Awtorita' Maltija għat-Turiżmu u fuq dan il-punt is-soċjeta' attriċi tgħid li waqt il-firma tal-ftehim ġiet assigurata li l-fond kien qed jinkera *fully licensed.* Minn naħa l-oħra, t-tieni raġuni hija relatata ma kif ittieħdu lura ċ-ċwievet.

<u>Nuqqasijiet li ġew riskontrati fil-*guest house* mill-Awtorita' Maltija għat-Turiżmu</u>
Illi s-soċjeta' attriċi tilmenta mill-fatt li l-konvenuti aġixxew in *mala fede* meta huma krew il-fond in kwistjoni bħala *fully licensed* filwaqt li kienu jafu ben tajjeb li kien hemm numru ta' nuqqasijiet. B'dan l-argument il-Qorti tifhem li, kif indikat mill-Periti Ġudizzjarji fir-rapport tagħhom, is-soċjeta' attriċi tindirizza l-lanjanza tagħha lejn il-fatt li ħadd ma jista' jagħti xi ħaġa b'kirja meta din fiha mankament li jxekkel t-tgawdija tagħha. Dan huwa rifless f'Artikolu 1545(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jistabbilixxi s-segwenti:

> "Sid il-kera għandu jagħmel tajjeb li l-ħaġa mogħtija b'kiri m'għandhiex mankamenti jew difetti li jfixxklu jew inaqqsu l-użu tagħha; u, meta jinsab li hemm dawn il-

> mankamenti jew difetti, il-kerrej jista' jagħżel li jitlob jew il-ħall tal-kuntratt jew it-tnaqqis tal-kera."

Illi jidher li peress li s-soċjeta' attriċi kienet qegħda titlob li taqbeż rata ta' kera hija kienet għażlet it-tieni għażla li jippermetti dan l-artikolu. Iżda dan il-paragrafu ma jistax jinqara waħdu minħabba li Artikolu 1545(3) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi s-segwenti:

> "Iżda, sid il-kera ma jweġibx għall-mankamenti jew difetti li jidhru, u li l-kerrej seta' jinduna bihom huwa nnifsu fiż-żmien tal-kuntratt."

Illi fuq dan il-punt Artikolu 1546 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxi hekk:

> "Meta, minħabba mankamenti jew difetti moħbija li jkun hemm fil-ħaġa mikrija fiż-żmien tal-kuntratt, il-kerrej ibati ħsara, sid il-kera, jekk kien jaf b'dawk il-mankamenti jew difetti, jew kellu raġuni jissuspetta fihom, hu obbligat għall-ħlas tad-danni, kemm-il darba ma jkunx għarraf lill-kerrej li hemm, jew li jibża' li hemm, dawk il-mankamenti jew difetti."

Illi l-Qorti tikkunsidra li jirriżulta paċifiku li s-soċjeta' attriċi kienet taf ben tajjeb li kien hemm xi mankamenti fil-proprjeta' *de quo* qabel ma ffirmat il-ftehim u konsegwentement ma jistax jingħad li kien hemm xi difetti moħbija. Għalhekk ġialadarba kienet mgħarrfa bihom, is-soċjeta' attriċi ma tistax tgħid li ma kinitx taf għalxiex kienet dieħla. Minbarra dan, rappreżentanti tas-soċjeta' attriċi setgħu faċilment iżuru s-sit qabel ma ġie ffirmat il-ftehim biex jaraw jekk sarux ix-xogħlijiet. Il-fatt li s-soċjeta' attriċi kienet taf b'dawn in-nuqqasijiet jirriżulta kemm mill-*email* (Dok. "LB 3" – *a fol.* 461)[25] mibgħuta fit-28 ta' Mejju 2007 minn Marco Bertolotti kif ukoll mix-xiehda mogħtija minnu in kontro-eżami fis-26 ta' Ottubru 2017 quddiem il-Periti Ġudizzjarji l-Avukat Dr. Anna Mifsud Bonnici u l-Awditur Michael Spiteri Bailey (*a fol.* 74 tar-rapport) fejn Bertolotti

[25] *Ibid.*

jikkonferma li kien jaf bin-nuqqasijiet. Jgħid ukoll li l-konvenut Bartolo kkonfermalu li l-fond kien qed jingħata *fully licensed* u għalhekk għas-soċjeta' attriċi dan fisser li kien kollox sew.

Illi l-Qorti għandha diffikulta' temmen l-aħħar parti mill-verżjoni mogħtija minn Bertolotti speċjalment meta dan jiġi mqabbel mar-risposta ferm skjetta mogħtija mill-Avukat Norval Desira *f'email* (Dok. "LB 3" – *a fol.* 461)[26] mibgħuta minnu fid-29 ta' Mejju 2007. Il-Qorti żżid tgħid li permezz ta' *email* (Dok. "LB 2" – *a fol.* 456 *et seq.*)[27] mibgħuta mill-Avukat Norval Desira fil-21 ta' Mejju 2007, liema *email* ġiet iġġirata minn Leanne Montebello dakinhar Bartolo lil Diegio Macciardi, Maccardi ġie mgħarraf li kien obbligu tal-kerrej li jara li l-post kien skont il-liġi u ma kinitx qed tingħata l-ebda garanzija f'dan ir-rigward.

Illi fil-fehma tal-Qorti ma huwiex ta' fejda lanqas l-argument imressaq mis-soċjeta' attriċi li klawsola bin-numru ħamsa (5) tal-ftehim ta' kirja (Dok. "SC 1" – *a fol. 7 et seq.*) kien jistabbilixxi li l-fond kien qed jinkera *fully licensed* u li konsegwentement dan kien ifisser li n-nuqqasijiet kienu ġew sanati. Minn qari ta' din il-klawsola jidher li dak li ried jingħad kien li l-post kien mogħni b'liċenzja sabiex jopera bħala *guest house* u li din riedet tibqa' valida għat-tul tal-kirja u mhux li l-fond in kwistjoni kien fi stat pristin. *Di fatti*, fi klawsola bin-numru sitta (6) tal-ftehim hemm ċar li l-kerrej kellu fuqu l-obbligu li jassigura li jżomm ma' kundizzjonijiet tal-liċenzja. Minbarra dan, il-Qorti tikkunsidra li ħafna mill-problemi riskontrati mill-Awtorita' Maltija għat-Turiżmu fit-tieni spezzjoni kienu ħtija tal-operatur u dana peress li żgur li wieħed ma jistax jaddebita ċertu ħmieġ u ċertu nuqqas ta' manutenzjoni lis-sid! Dwar il-fatt li l-*public toilets* ġew mibdula f'kamra ma għandu l-ebda piż u dana *stante* li ġie ppruvat mix-xhieda li l-Awtorita' Maltija għat-Turiżmu ma ħarġitx ordni sabiex il-*guest house* tingħalaq u fl-aħħar mill-aħħar l-ispejjeż sabiex jissewwa dan in-nuqqas ħallashom is-sid. Il-Qorti tinnota wkoll li fl-affidavit tiegħu (*a fol.* 228 *et seq.*), Marco Bertolotti jgħid li ħadd minn naħa tas-soċjeta' attriċi ma spezzjona s-sit qabel ġie ffirmat il-ftehim. Dan ikompli jżid man-

[26] *Ibid.*
[27] *Ibid.*

nuqqasijiet tas-soċjeta' attriċi peress li dan il-fatt faċilment seta' jingħeleb.

Illi għal dawn ir-raġunijiet, sa fejn it-talba tas-soċjeta' attriċi hija msejsa fuq ir-raġuni in eżami din ser tiġi miċħuda *stante* li jista' faċilment jingħad li dak li ġara kien riżultat ta' traskuraġni u, fl-aħjar ipoteżi, nuqqas ta' preparazzjoni min naħa tas-soċjeta' attriċi u r-rappreżentanti tagħha.

Terminazzjoni tal-kirja

Illi t-tieni parti tal-ilment jirrelata mal-fatt kif is-soċjeta' attriċi kellha tirritorna ċ-ċavetta tal-fond. Skont is-soċjeta' attriċi hija kienet qed titlob li ma tħallasx il-kera minħabba li skont hija sofriet danni inġenti meta ġiet imxekkla milli topera. Magħdud ma' dan, hemm il-punt imressaq mis-soċjeta' attriċi li ma kienx hemm raġuni għat-tkeċċija minħabba li l-kera kienet qiegħda f'idejn is-soċjeta konvenuta taħt forma ta' garanzija ta' elfejn lira Maltin (Lm2,000).

Illi l-Qorti ser tibda billi tistħarreġ x'jgħid il-ftehim fir-rigward ta' morożita' fil-ħlas tal-kera. F'dan ir-rigward, il-Qorti tinnota li klawsola bin-numru tlettax (13) tal-ftehim (Dok. "SC 1" – *a fol.* 7 *et seq.*) jistabbilixxi li l-ftehim kellu jitqies terminat jekk jgħaddi aktar minn xahar minn meta l-kerrej jiġi intimat permezz ta' ittra ġudizzjarja jew ittra reġistrata u l-kerrej jibqa' ma jħallasx il-kera. Huwa paċifiku li l-ittra uffiċjali (Dok. "LB 10" – *a fol.* 477 *et seq.*)[28] ippreżentata fl-24 ta' Settembru 2008 ġiet notifikata lis-soċjeta' attriċi fis-27 ta' Settembru 2008 (*a fol.* 477 *tergo*)[29] waqt li l-familja Bartolo ħadu ċ-ċavetta tal-fond fit-28 ta' Ottubru 2008 u b'hekk it-terminu ta' xahar ġie rispettat. L-istħarriġ li trid tagħmel il-Qorti huwa jekk il-konvenuti setgħux jieħdu lura ċ-ċavetta. F'dan ir-rigward il-Qorti tinnota li l-kundizzjoni nkluża fi klawsola bin-numru tlettax (13) hija kundizzjoni riżoluttiva u f'dan ir-rigward Artikolu 1066(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi s-segwenti:

[28] *Ibid.*
[29] *Ibid.*

> "Il-kondizzjoni riżoluttiva hija dik illi, meta sseħħ, tħoll l-obbligazzjoni, u terga' tqiegħed il-ħwejjeġ fl-istess stat bħal kieku l-obbligazzjoni ma kienet ġiet qatt magħmula."

Ill f'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel riferenza għal sentenza mogħtija fit-18 ta' Mejju 2007 fil-kawża fl-ismijiet **L-Avukat Dottor Anthony Rutter Giappone et vs. Energy Limited** (Numru 275/2002/1) fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet is-segwenti:

> "Il-Qorti, fl-ewwel lok, tirrileva li, skond il-liġi, meta l-kundizzjoni riżoluttiva hija espressa fil-kuntratt, dak il-kuntratt, meta l-kundizzjoni seħħ, jinħall *ipso jure*, u l-Qorti ma tista' tagħti ebda żmien lill-konvenut (Artikolu 1067 tal-Kodiċi Ċivili). F'dan il-każ, pero', il-kundizzjoni riżoluttiva kontemplata fil-klawsola 14 ma tistax titqies bħala kundizzjoni riżolutiva espressa. Kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawża "Abela vs. Bonello noe", deċiża fil-31 ta' Mejju, 2002, meta l-klawsola tkun fis-sens li, f'każ ta' ksur ta' obbligazzjoni minn parti, l-parti l-oħra jkollha d-dritt tittermina l-kuntratt, dik il-klawsola ma jkollhiex in-natura ta' kondizzjoni riżoluttiva espressa. Klawsola li ma tasalx li tittermina hi awtomatikament il-ftehim ma titqies li tkun kondizzjoni riżoluttiva espressa." [emfażi miżjuda]

Illi ġialadarba l-kundizzjoni maħsuba fi klawsola tlettax (13) tal-ftehim seħħet, il-ftehim għandu jitqies terminat u għalhekk ma kienx għadu jeżisti, b'konsegwenza li kien hemm obbligu fuq is-soċjeta' attriċi li tirritorna ċ-ċavetta f'dak l-istadju. Meta tgħid dan, il-Qorti qed tieħu in konsiderazzjoni wkoll il-fatt li s-soċjeta' attriċi fil-fatt irritornat iċ-ċavetta u vvakat, sa fejn tħalliet, is-sit.

Illi m'huwiex ta' fejda l-argument imressaq mis-soċjeta' attriċi li s-soċjeta' konvenuta kellha f'idha depożitu ta' elfejn lira Maltin (Lm2000) u għalhekk il-kera setgħet titħallas minn dak l-ammont. Meta wieħed jikkunsidra li l-kera dovuta, skont klawsola bin-numru tnejn (2) tal-ftehim (Dok. "SC 1" – *a fol* 7 *et seq.*), kienet ċirka d-doppju ta' dan l-ammont wieħed jinduna li dan l-argument imur kontra dak li jipprovdi Artikolu 1156 tal-Kodiċi Ċivili li jistabbilixxi li ħadd ma jista' jġiegħel lill-kreditur jaċċetta biċċa mill-ħlas.

Għamlet tajjeb is-soċjeta' konvenuta li ma kkunsidratx id-depożitu bħala ħlas ta' kera. F'dan ir-rigward issir riferenza għas-sentenza mogħtija fit-30 ta' Mejju 2014 fl-ismijiet **Dr. Joseph Ralph Grech et vs. Calamatta Cuschieri & Co. Limited et** (Numru 1222/2005/1) fejn il-Qorti ta' l-Appell (Sede Superjuri) qalet hekk:

> "Da parti tal-atturi, darba ma sarx depożitu tas-somma kollha in kontestazzjoni kellhom kull dritt ma jqisux l-istess depożitu bħala pagament, għax skont il-liġi kreditur mhux obbligat jaċċetta biċċa mid-dejn (Artikolu 1156 tal-Kodiċi Ċivili). Kwindi, kif qalet l-ewwel Qorti, la darba ċ-ċedola ma kinitx tkopri l-ammont kollu ma jistax jingħad li s-socjeta' konvenuta ma baqgħetx responsabbli anke għall-imgħax, u jekk żammet il-flus f'*cheque book account*, jiġifieri f'kont li ma jrendix imgħax, ir-responsabbilita' għal dan hu tagħha."

Illi għal dawn ir-raġunijiet sa fejn it-talba tas-soċjeta' attriċi hija msejsa fuq din ir-raġuni in eżami, din ser tiġi miċħuda wkoll. Konsegwentement, l-ewwel (1) talba tas-soċjeta' attriċi ser tiġi miċħuda.

<u>It-Tieni (2), it-Tielet (3), ir-Raba' (4) u l-Ħames (5) Talba</u>
<u>(Dikjarazzjoni li s-soċjeta' attriċi ġiet fl-impossibilita' li topera)</u>
<u>(Dikjarazzjoni li s-soċjeta' attriċi soffriet danni)</u>
<u>(Likwidazzjoni tad-danni sofferti)</u>
<u>(Ordni lill-konvenuti sabiex iħallsu d-danni)</u>:

Illi minħabba li l-Qorti ser tiċħad l-ewwel talba tas-soċjeta' attriċi jsegwi li, għall-istess raġunijiet, il-Qorti ser tiċħad ukoll it-tieni (2), it-tielet (3), ir-raba' (4) u l-ħames (5) talba minħabba li jorbtu sfiq mal-ewwel (1) talba.

<u>Is-Sitt (6) u s-Seba' (7) Talba</u>
<u>(Dikjarazzjoni li l-konvenuti jew min minnhom qed jiddetjenu illegalment ħwejjeġ li jappartjenu lis-soċjeta' attriċi)</u>
<u>(Ordni li jiġu ritornati l-oġġetti proprjeta' tas-soċjeta' attriċi)</u>:

Illi dak li titlob is-soċjeta' attriċi taħt dawn iż-żewġ talbiet huwa li jiġu ritornati lilha l-affarijiet, fosthom dokumenti u kompjuter, li huma tagħha u li baqgħu fl-uffiċju tal-*guest house de quo*. Il-Qorti

tinnota li fis-sitt (6) eċċezzjoni hekk kif kontenuta fir-Risposta Maħlufa, il-konvenuti jgħidu li disposti jirritornaw kollox għajr għal kompjuter li qed jinżamm bħala riżarċiment tal-flejjes li kellhom jitħallsu minħabba l-kontijiet li ħalliet warajha s-soċjeta' attriċi.

Illi l-Qorti għalhekk tara li hemm ċerta konverġenza bejn dak li qed titlob is-soċjeta' attriċi u dak li jingħad fir-Risposta Maħlufa. Għalhekk jifdal li din il-Qorti tistħarreġ jekk iż-żamma tal-kompjuter tas-soċjeta' attriċi jikkwalifikax, kif jiġi allegat fir-Risposta Maħlufa, bħala *jus retentionis*. F'dan ir-rigward il-Qorti tibda billi tirreferi għas-sentenza mogħtija fit-2 ta' Diċembru 2004 fil-kawża fl-ismijiet **Emmanuel Cuschieri et vs. Michael Mifsud et** (Numru 1006/1998/1) fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili qalet is-segwenti:

> "Illi t-tieni kunsiderazzjoni tirreferi għat-tielet eċċezzjoni. Hemmhekk, l-imħarrkin qegħdin jgħidu li għandhom jedd jibqgħu jżommu l-pussess tal-fond, ladarba l-attur naqas li jroddilhom lura s-somma li kien irċieva mingħandhom akkont tal-prezz qabel ma sar il-konvenju. Fi kliem ieħor, l-imħarrkin qegħdin jinvokaw il-jedd għar-ritenzjoni: li qabel ma jingħataw lura l-flus li ħallsu, l-attur ma jistax jippretendi li jneħħihom mill-pussess tal-post. Il-*jus retentionis* ġie mfisser bħala *"la facolta' attribuita al detentore di una cosa contro tutti, di ritenerla fino a quando gli sia stato completamente pagato il dovuto"*[30];
>
> Illi l-liġi tagħna tagħti għarfien limitat f'dan ir-rigward[31]: madankollu torbot il-jedd taż-żamma tal-ħaġa mal-eżistenza ta' jedd mogħti mil-liġi. Fi kliem ieħor, mhux kull min jemmen li għandu jedd jitnissel favurih il-*ius retentionis*: tali jedd irid ikun mogħti lilu espressament mil-liġi. Dan għaliex id-dritt taż-żamma huwa meqjus bħala *"una forma di autotutela e di legittima difesa...consentito soltanto nei casi espressamente previsti, in cui il legislatore ha*

[30] Buadry-Lacantinerie et Tissier, <u>*Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile*</u>, Vol. XXVI, par 228, paġ. 316.
[31] Art. 1997(1) tal-Kap. 16.

ritenuto, perche' ragioni speciali giustificavano la tutela del creditore, di derogare al principio che l'ordinamento giuridico non permette ai singoli di farsi giustizia da se'"[32];

Illi, madankollu, għalkemm il-*jus retentionis* huwa meqjus bħala istitut ta' għamla eċċezzjonali li jorbot biss fejn il-liġi espressament tistabilih, mhux kulħadd jilqa' l-fehma li d-dritt taż-żamma ma jistax japplika għal każijiet oħrajn li jħaddnu l-istess kundizzjonijiet essenzjali bħal dawk espressament imsemmija mil-liġi. Dan japplika wkoll fejn ikun hemm rabta bejn il-ħaġa miżmuma u l-kreditu tal-persuna li tippretendi li tista' tibqa' żżomm dik il-ħaġa[33]. Jidher li l-fehma hija li fil-liġi tagħna minkejja li d-dritt ta' ritenzjoni m'huwiex minnu nnifsu jedd ta' privileġġ jew kawża ta' prelazzjoni[34], l-istess kawżi ta' preferenza ma jnaqqsu xejn mis-saħħa ta' tali jedd fejn japplika. Jidher għalhekk li, fejn il-*ius retentionis* japplika, dan jista' jiġi oppost kontra t-terzi persuni li jkollhom interess fil-ħaġa miżmuma u mhux biss kontra d-debitur li mingħandu l-ħaġa għaddiet għand il-kreditur."

Illi fis-sentenza mogħtija fis-27 ta' Jannar 2006 fil-kawża fl-ismijiet **Alexia Vella et noe vs. David Jones et noe** (Numru 89/1991/1), il-Qorti ta' l-Appell (Sede Superjuri) qalet is-segwenti:

"Il-liġi nostrana tirrikonoxxi lill-kreditur id-dritt li jżomm il-ħaġa fil-pussess tiegħu u ċioe' il-*jus retentionis*, in kwantu il-beni tad-debitur huma garanzija tal-kredituri tiegħu[35]. Il-liġi iżda trid li, sabiex jiġi eżerċitat dan id-dritt, għandu jkun hemm relazzjoni diretta u ċioé ta' kreditur u debitur u li inoltre l-beni tad-debitur ikunu jinsabu fil-pussess tal-kreditur."

---

32 Torrente, Manuale di Diritto Privato (9a Ediz.), par 284, paġ. 460.
33 App. Ċiv. 26.3.1968 fil-kawża fl-ismijiet **Frank Gulia et vs. Joseph Agius et** (mhix pubblikata) li fiha studju tal-oriġini u l-għejjun tal-Artikolu 1997 tal-Kodiċi Ċivili tagħna.
34 Art. 1996 tal-Kap 16.
35 Artikoli 1995 u 1997 tal-Kodiċi Ċivili.

Illi dwar il-kreditu, **Giorgio Giorgi** fil-ktieb tiegħu "_Teoria Delle Obbligazioni Nel Diritto Moderno Italiano_" jispjega s-segwenti:

> "386. c) *Condizione terza. Un credito certo, liquido e connesso cum eo quod a nobis petitur, nisi ex eo genere sit petitio, quod nec compensationem admittat, nec retentionem.*
>
> *Questa condizione ci fa capire tre cose, vale a dire: 1º che ha da esservi un credito certo del detentore verso colui, il quale pretende la consegna; 2º che questo credito deve essere connesso col subietto della ritenzione; 3º che niuna disposizione speciale diretta o indiretta si deve trovare che faccia ostacolo all'esercizio del gius di ritenzione.*"

Illi b'applikazzjoni ta' dawn il-prinċipji esposti hawn fuq għall-każ odjern, il-Qorti tinnota li ma hemmx ness bejn il-kompjuter u l-kreditu pretiż mis-soċjeta' konvenuta. Minbarra dan il-Qorti tara li ma tressqitx Kontro-Talba għal ħlas ta' xi somom. F'eċċezzjoni bin-numru sitta (6) fir-Risposta Maħlufa hemm indikazzjoni li s-soċjeta' konvenuta nefqet ammonti li jaqbżu l-ħamest elef Euro (€5,000) u f'eċċezzjoni bin-numru sebgħa (7) ta' l-istess Risposta Maħlufa hemm riżerva għal azzjonijiet futuri li jistgħu jitressqu kontra s-soċjeta' attriċi għal kera arretrata dovuta u danni marbuta ma' ħsarat li nstabu fil-fond in kwistjoni. Minn naħa tagħha, is-soċjeta' attriċi ma ammettietx li hija taf xi flejjes lill-kontro-parti.

Illi għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li dawn iċ-ċirkostanzi ma jikkwalifikawx bħala talba sabiex jiġi aċċertat xi danni sofferti mis-soċjeta' konvenuta u ġialadarba ma hemmx tali talba, hemm nieqes wieħed mill-prinċipji tal-*jus retentionis* u ċioé li dejn ikun ċert.

Illi, in vista ta' dak li ngħad hawn fuq, il-Qorti tikkunsidra li jonqos il-pretensjoni ta' kreditu neċessarju sabiex tkun tista' tikkunsidra l-argument tas-soċjeta' konvenuta. Konsegwentement il-Qorti ma tistax taqbel li l-kompjuter qed jinżamm legalment mis-soċjeta' konvenuta b'applikazzjoni tal-istitut legali tal-*jus retentionis*. Għaldaqstant, il-Qorti sejra għalhekk tilqa' s-sitt (6) u s-seba' (7) t-talba tas-soċjeta' attriċi hekk kif dedotti fir-Rikors Maħluf bil-konsegwenza li ser tordna lis-soċjeta' konvenuta sabiex fi żmien

xahar mid-data tas-sentenza hija tirritorna lura l-affarijiet li jappartjenu lis-soċjeta' attriċi.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

1. Tilqa' l-ewwel (1) eċċezzjoni u b'hekk tillibera mill-osservanza tal-ġudizzju lill-konvenut John Bartolo;

2. Tilqa' it-tieni (2) eċċezzjoni u tiddikjara li kienet is-soċjeta' attriċi li kienet responsabbli għal manutenzjoni tal-fond *de quo*;

3. Tilqa' it-tielet (3) eċċezzjoni u tiddikjara li kienet is-soċjeta' attriċi li kissret il-ftehim bejn il-partijiet li għalhekk wassal għat-terminazzjoni tal-kirja;

4. Tilqa' r-raba' (4) eċċezzjoni u tiddikjara li s-soċjeta' attriċi ma kinitx impossibilitata milli tkompli topera l-*guest house* u ma ngħatatx ordni mill-awtoritajiet sabiex tagħlaq tali *guest house*;

5. Tilqa' l-ħames (5) u s-sitt (6) eċċezzjoni (sa fejn kompatibbli ma' din is-sentenza) u tiddikjara li s-soċjeta' konvenuta qatt ma aġixxiet b'mod illegali u/jew abbużiv lejn s-soċjeta' attriċi;

6. Tiċħad l-ewwel (1), it-tieni (2), it-tielet (3), ir-raba' (4) u l-ħames (5) talba tas-soċjeta' attriċi;

7. Tilqa' s-sitt (6) u seba' (7) talba tas-soċjeta' attriċi b'dana illi l-Qorti tiddikjara li s-soċjeta' konvenuta Bartolo Properties Limited qed iżżomm illegalment ħwejjeġ li jappartjenu lis-soċjeta' attriċi Scienzio Limited u għalhekk tordna lis-soċjeta' konvenuta Bartolo Properties Limited sabiex fi żmien xahar millum tirritorna lis-soċjeta' attrici Scienzio Limited dak li huwa tagħha (inkluż il-kompjuter) li nżammu mis-soċjeta' konvenuta.

Finalment, il-Qorti tordna li l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jinqasmu hekk: tmenin fil-mija (80%) għandhom

jitħallsu mis-soċjeta' attriċi u għoxrin fil-mija (20%) mis-soċjeta' konvenuta.

Onor. Dr. Neville Camilleri
Imħallef

Alexia Attard
Deputat Reġistratur