QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tallum il-Ġimgħa 21 ta' Frar, 2025

Rikors Ġuramentat Nru.: 326/2007/1 MH

Numru: 5

Joseph Muscat; Jane Pullicino; l-Imħallef Dr Alberto Magri; Alessandro Magri; Renato Magri; Andrew deDomenico; Elizabeth deDomenico; Kathleen Knopp; Nathalie Borg Barthet; u Alexandra D'Amato

vs

Alfred Joseph Baldacchino; Regency Estates Limited; Westminister Securities Limited; u Westminister Holdings Limited

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tal-atturi tat-22 ta' Marzu 2007** li permezz tiegħu ippremettew u talbu -

1. *"Illi l-atturi huma komproprjetarji tal-fond 249/249A Republic Street, Valletta liema fond jikkonsisti f'diversi ambjenti u appartamenti kummercjali;*

2. *Illi l-konvenuti qiegħdin jiddetjenu mingħajr titolu validu fil-liġi diversi ambjenti ġewwa l-fond premess u minkejja li ġew interpellati biex jiżgumbraw minn dawn l-ambjenti baqgħu inadempjenti;*

3. *Illi l-kumpanija Regency Estates Limited kienet iżżomm il-proprjetá tal-atturi, u ċjoe' l-fond 249/249A, Republic Street, fuq deskritt, ai termini ta' konċessjoni emfitewtika li skadiet fit-13 ta' Frar 1996, wara li skadiet dik il-konċessjoni l-intimati baqgħu jivvantaw drittijiet fuq l-istess proprjetá;*

4. *Illi l-intimati frawdolentement immanuvraw u ħolqu strutturi ta' kumpaniji bl-iskop li, f'egħluq iċ-ċens iċaħħdu lill-atturi mill-proprjetá tagħhom; F'dan ir rigward jingħad, u dan ser jiġi ppruvat matul il-kawża, li il-kumpaniji intimati ma huma xejn ħlief il-lunga manus tal-intimat Baldacchino;*

5. *Illi kaġun ta' dawn il-manuvri l-esponenti tpoġġew fl impossibiltá li jgawdu fis-sħiħ il-proprjetá tagħhom. L esponenti kellhom jipproċedu ġudizzjarjament kontra diversi nies li kienu qedgħin jokkupaw diversi partijiet maqsuma tal-fond u li kienu tpoġġew in okkupazzjoni mill-intimati. Uħud minn dawn il-proċeduri għadhom għaddejjin;*

6. *Illi inoltre l-intimati għamlu pressjoni fuq u wżaw mezzi qarrieqa fil-konfront tat-terzi ndikati sabiex iżommu lil dawn milli jirrikonoxxu lill-atturi;*

7. *Illi wara 1-14 ta' Frar 1996 l-intimati ġabru u għadhom qegħdin jiġbru flejjes mingħand id-diversi nies li minn żmien għal żmien okkupaw taħt kwalsiasi titolu u anke mingħajr titolu partijiet tal-proprjetá tal-atturi u għalhekk għamlu qliegħ mill-proprjetá tal-atturi.*

8. *Illi kaġun tal-aġir abbusiv tal-konvenut Alfred Baldacchino personalment u tramite l-kumpaniji tiegħu l-esponenti sofrew danni konsistenti f'telf ta' qligħ, fi spejjeż inkorsi u danni oħra kif ser jiġi ppruvat tul is smiegħ tal-kawża.*

9. *Illi għalkemm interpellati sabiex jirrilaxxjaw il-pussess vakanti tal-proprjetá tal-atturi fuq deskritta l-intimati baqgħu inadempjenti.*

10. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;*

11. *Jgħidu il-konvenuti għalhekk għaliex din il-Qorti ma għandhiex:*

11.1 *Tordna lill-konvenuti sabiex fit-terminu qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tipprefiġġi jiżgombraw minn kull ambjent tal-korp tal-bini magħruf bħala Regency House bin-numru 249/249A Republic Street, Valletta u dan prevja kull dikjarazzjoni opportuna li 1-intimati qegħdin jokkupaw l-istess mingħajr titolu validu fil-liġi.*

11.2 *Tiddikjara lill-konvenuti responsabbli għad-danni minnhom ikkaġunati bl-okkupazzjoni bla titolu tal-fond de quo u tikkundannahom iħallsu l-istess bl-imgħaxijiet sad-data tal-pagament effettiv.*

11.3 *Tiddikjara lill-konvenuti responsabbli għad-danni minnhom frawdolentement ikkaġunati lir-rikorrenti bl-aġir tagħhom kif premess brevement f'dan ir-rikors u kif ser waqt is-smiegħ tal-kawża, u tikkundannahom iħallsu d-danni likwidati bl-imgħaxijiet sad-data tal-pagament effettiv.*

11.4 *Tikkundanna lil l-intimati jroddu lill-atturi kull somma li huwa ġabar mingħand persuni li, f'kull żmien wara 1-14 ta' Frar 1996 għamlu użu, taħt kwalsiasi titolu, u anke bla titolu mill-proprjetá tal-atturi premessa u dan prevja l-likwidazzjoni tal-ammont dovut.*

B'riserva ta' kull azzjoni ulterjuri spettanti lill-atturi għad danni u jew kumpens mod ieħor skond il-liġi u bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittri bonarji u tal-ittra uffiċjali u kull att kawtelatorju maħruġ in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri.

Ir-rappreżentanti tal-kumpanija konvenuta u l-konvenut Baldacchino huma minn issa nġunti għas-subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument anness mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti tal-10 ta' Awwissu 2007** li permezz tiegħu ippremettew u talbu -

1. *"Illi preliminarjament u fi kwalunke każ l-atturi f'din il kawża jridu jipprovaw it-titolu li huma qed jallegaw fir-rikors maħluf promotorju tagħhom tal-fond 249/249A, Triq ir-Repubblika, Belt Valletta;*

2. *Illi preliminarjament ukoll, il-konvenut Alfred Joseph Baldacchino proprio m'huwiex il-leġittimu kontradittur f'din il-kawża liema konvenut proprio ddaħħal fil kawża biss ħalli jiġi ġġustifikat fil-konfront tiegħu mandat ta' sekwestru kawtelatorju li nħareġ ukoll fil konfront tiegħu a bażi ta' din il-kawża. Għalhekk il-konvenut proprio għandu minnufih jinħeles mill osservanza tal-ġudizzju;*

3. *Illi preliminarjament ukoll, is-socjeta' kummerċjali Westminister Holdings Limited hija llum kumpanija ineżistenti u ilha stralċjata mir-Reġistru tal-Kumpaniji sa mit-13 ta' Jannar 1995. Għalhekk ċertament li ma jista' qatt ikollha 'locus standi' f'dawn il-proċeduri.*

4. *Illi preliminarjarnent ukoll, l-azzjoni attriċi hija waħda intempestiva u dana billi għad hemm proċeduri ġudizzjarji li għadhom pendenti u li jolqtu dan l-istess mertu u dana hekk kif qed jiġi ammess mill-istess atturi fi premessa numru ħamsa [5] tar-rikors maħluf promotorju;*

5. *Illi preliminarjament ukoll l-azzjoni attriċi in linea ta' danni u għal dak li jirrigwardja t-tieni, it-tielet u r-raba' talba attriċi dawn huma preskritti bil-preskrizzjoni ta' sentejn ai termini tal-Artikolu 2153 u / jew ta' ħames snin ai termini tal-Artikolu 2156[f] tal-Kapitolu 12 tal Liġijiet ta' Malta;*

6. *Illi l-iskritturi magħmula mill-konvenuti jew min minnhom huma assolutament validi ai fini u effetti kollha tal-liġi;*

7. *Illi l-iskritturi magħmula mill-konvenuti jew min minnhom saru skond il-liġi u ma kien hemm l-ebda għemil qarrieqi u / jew frawdolenti fihom;*

8. *Illi l-pretensjoni attriċi hija wkoll infondata fil-fatt u fid dritt billi m'huwa minnu xejn illi dak li qed jallegaw l atturi u anzi huma l-istess atturi li qed jiġbru l-kera ta' fondi, jibagħtu fatturi lill-okkupanti tal-fondi in kwistjoni in konnessjoni mal-ġbir tal-kera u jirreklamaw fondi li huma formanti parti mill-fond 249/249A, Triq ir-Repubblika, Belt Valletta;*

9. *Illi l-konvenuti m'għandhom iwieġbu għall-ebda danni versu l-atturi;*

10. *Illi fi kwalunkwe każ l-atturi jridu jipprovaw li effettivament sofrew danni [‘telf effettiv’] bħala kawża diretta ta’ xi għemil da parti tal-konvenuti jew min minnhom.*

11. *Salv difiżi ulterjuri hekk kif permessi mill-liġi."*

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-rikors ġuramentat.

Rat **is-sentenza ta’ din il-Qorti diversament preseduta fil-kawża fl-ismijiet premessi tat-8 ta’ Jannar 2016** permezz ta’ liema ddeċidiet il-kawża -

“......billi filwaqt li tillibera lis-soċjeta’ Westminster Holdings Limited u lill-konvenut Baldacchino personalment mill-osservanza tal-ġudizzju għar-raġunijiet imsemmija:

1. *Tilqa’ l-ewwel talba u għal dan l-iskop tipprefiġġi terminu ta’ xahrejn;*

2. *Tilqa’ t-talbiet l-oħra u tordna lill-konvenuti l-oħra jħallsu s-somma ta’ €80,728*[1] *lill-atturi għar raġunijiet imsemmija (dovuti sal-aħħar tas-sena 2012 u b’riserva għal somom oħrajn dovuti wara dik id-data), u l-imgħaxijiet kif mitluba. L-ispejjeż tal-kawża li għandhom jiġu mħallsa mis soċjetajiet konvenuti, Regency Estates Limited u Westminister Securities Limited.”*

Rat illi minn din is-sentenza tressaq appell mill-atturi u appell inċidentali mill-konvenuti.

[1] **U b’digriet tal-20 ta’ Jannar 2016 l-ammont €80,728 ġie kkoreġut u sostitwit bl-ammont ta’ €87,028**

Rat li l-atturi appellanti talbu lill-Qorti tal-Apell tirriforma tali sentenza billi tiċħadha u tirrevokaha safejn ħelset lill-konvenut Alfred Joseph Baldacchino mill-osservanza tal-ġudizzju u wkoll fil-parti fejn illikwidat id-danni fl-ammont ta' sebgħa u tmenin elf, tmienja u għoxrin ewro (€87,028), u, minflok, tgħaddi biex tiċħad it-tieni eċċezzjoni u ssib lill-appellat Baldacchino responsabbli solidament mal-imħarrkin l-oħra, tillikwida d-danni mġarrba mill-atturi f'somma akbar u tikkundanna lill-imħarrkin solidament bejniethom għall-ħlas tal-ammont ogħla hekk likwidat, flimkien mal-ħlas tal-ispejjeż taż-żewġ istanzi tal-kawża.

Rat illi fit-tweġiba tal-konvenuti appellati huma mhux biss talbu lill-Qorti tiċħad l-aggravji tal-atturi imma ressqu huma stess appell inċidentali mis-sentenza li bih, fost l-oħrajn, qajmu l-eċċezzjoni tan-nullita` tas-sentenza billi l-ewwel Qorti naqset li tiddeċiedi dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni li tqajmet fil-bidu tal-kawża u dan bi ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 730 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Talbu lill-Qorti tħassar is-sentenza appellata u terġa' tibgħat l-atti tal-kawża lura lill-ewwel Qorti sabiex tiddeċiedi dwar dik l-eċċezzjoni. Fin-nuqqas, talbu li t-tieni aggravju jintlaqa' u t-talbiet attriċi jiġu miċħuda. F'każ li l-Qorti tiċħad it-tieni aggravju, talbu li din il-Qorti tilqa' it-tielet aggravju u tvarja s-sentenza appellata billi tħassar, tirrevoka u tikkanċella dik il-parti tas-sentenza li titratta l-kap tal-ispejjeż u tordna li parti mill-ispejjeż ikunu a karigu tal-atturi appellanti.

Rat li b'sentenza datata 28 t'April 2021 il-Qorti tal-Appell għamlet diversi kunsiderazzjonijiet fosthom li –

i) il-kwistjoni tal-iżgumbrament tal-konvenuti mill-ġid tal-atturi appellanti ġiet sorvolata fil-mori tal-proċeduri quddiem l-ewwel Qorti meta l-konvenuti appellati ddepożitaw iċ-ċwievet tal-fond fir-Reġistru tal-Qorti;

ii) Għaldaqstant, il-kwistjoni li l-ewwel Qorti kien fadlilha tistħarreġ kienet dik marbuta mad-danni mġarrba mill-atturi, fid-dawl tal-eċċezzjonijiet li tressqu mill-imħarrkin bħala difiża għat-talbiet attriċi;

iii) Illi mill-atti tal-kawża joħroġ ċar li l-ħames eċċezzjoni mqajma mill-appellati fit-Tweġiba Maħlufa tagħhom għall-att promotur tal-azzjoni tal-appellanti, hija dik li tgħid li t-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet attriċi kienu waqgħu bil-preskrizzjoni maħsuba fl-Artikolu 2153 u/jew l-Artikolu 2156(f) tal-Kapitolu 123 tal-Liġijiet ta' Malta. Mill-istess atti, jidher ċar ukoll li min qajjem dik l-eċċezzjoni baqa' ma rtiraha fl-ebda waqt sa qabel ma ngħatat is-sentenza appellata u kienu saru saħansitra sottomissjonijiet dwarha bil-miktub qabel l-għoti tal-istess sentenza;

iv) L-ewwel Qorti mhux biss ma tatx deċiżjoni dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni b'kap separat għaliha, imma jidher li lanqas qisitha. Nuqqas bħal dan jista' jitqies li jġib ma tiswiex is-sentenza li ngħatat;

v) Illi fiċ-ċirkostanzi, il-Qorti tqis li ladarba r-riżultanzi ta' din l eċċezzjoni tolqot il-quantum tad-danni pretiżi mill-appellanti bħala kumpens mistħoqq għall-okkupazzjoni bla titolu mill-appellati, u ladarba din il-kwistjoni dwar il-kumpens hija saħansitra raġuni li wasslet lill-appellanti li jressqu l-appell prinċipali, huwa għal kollox xieraq li, ladarba l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni mqajma mill-appellati ma ġietx mistħarrġa mill-ewwel Qorti, b'rispett lejn il-garanzija li parti f'kawża għandha tingħata tal-jedd tal-eżami doppju, is-sentenza appellata għandha titħassar u l-atti jintbagħtu mill-ġdid lura lill-ewwel Qorti biex tqis is-siwi tal-imsemmija eċċezzjoni.

Rat illi l-istess Qorti tal-Appell iddeċidiet li -

1. Tilqa' l-ewwel aggravju tal-Appell Inċidentali tal-intimati appellati u tħassar is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-8 ta' Jannar, 2016, fil-kawża fl-ismijiet premessi,

2. Tordna li l-atti jintbagħtu lura lill-ewwel Qorti sabiex tiġi deċiża l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni u, jekk ikun il-każ, sabiex il-kawża tiġi deċiża mill-ġdid fil-mertu.

Rat illi l-każ ġie appuntat għas-smiegħ quddiem din il-Qorti għas-27 t'Ottubru 2021;

Rat id-digriet tagħha tad-19 ta' Jannar 2021 permezz ta' liema laqgħet it-talba tal-atturi sabiex ikun hemm l-inverżjoni tal-provi fejn b'rabta mal-eċċezzjoni numru 5 dwar il-preskrizzjoni kellhom ikunu l-konvenuti li qabel xejn iressqu l-provi tagħhom;

Rat illi waqt is-seduta tat-22 ta' Mejju 2024 id-difensur tal-konvenuti ddikjara li m'għandux provi u għamel referenza għall-atti gia kompilati u talab li jippreżenta nota ta' sottomissjonijiet;

Rat li fl-istess seduta entrambi l-partijiet ingħataw terminu sabiex iressqu Noti ta' Sottomissjonijiet pero' ħadd minnhom ma preżenta Noti;

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni l-atturi jallegaw li l-konvenuti qegħdin iżommu l-binja Regency House bin-numru 249/249A Republic Street, Valletta bla ebda titolu validu fil-liġi u kwindi qegħdin jitolbu lill-Qorti sabiex tordna l-iżgumbrament tagħhom mill-binja mill-aktar fis. L-istess atturi qed iressqu pretensjoni ta' danni kaġunati mill-konvenuti b'riżultat tal-fatt li dawn żammew il-fond f'idejhom mingħajr titolu flimkien mal-imgħaxxijiet dovuti fuqhom. Inoltre, l-atturi jitolbu l-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni kaġunati minnhom b'mod frawdolenti bl-imgħaxxijiet fuqhom u anke r-rifużjoni mingħand il-konvenuti tal-ammonti li huma ġabru mingħand terzi li kienu utilizzaw il-binja msemmija wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika fl-14 ta' Frar, 1996.

Minn naħa tagħhom il-konvenuti, apparti xi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, jirrespinġu l-pretensjonijiet tal-atturi bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Mill-atti jirriżulta li –

i. Permezz ta' **kuntratt datat 14 ta' Frar 1945**[2] Giuseppe Muscat, l-awtur tal-atturi ikkonċeda lil Edgar Baldacchino pro et noe u lil Paolo Grech pro et noe l-binja in kwistjoni b'ċens temporanju għall-perjodu ta' 51 sena taħt diversi termini u kundizzjonijiet. Dan il-perjodu kien jagħlaq fit-13 ta' Frar 1996;

ii. Sussegwentement, b'kuntratt datat 13 t'April 1966[3] Walter Baldacchino pro et noe flimkien ma' oħrajn, ikkonċedew il-binja in kwistjoni lil Regency Estates Ltd ("REL") kif rappreżentata minn Alfred Joseph Baldacchino et b'titolu ta' sub-ċens temporanju għal żmien 51 sena li bdew jiddekorru mill-14 ta' Frar 1945;

iii. **Xehed l-attur Joseph Muscat**[4], wieħed mill-komproprjetarji tal-binja fejn fost affarijiet oħra qal li –

- B'rabta mal-kuntratt surreferit, Regency Estates Limited daħlet fi ftehim ta' kirja ma' terzi li fl-għeluq tat-terminu tal-kuntratt tal-14 ta' Frar 1945, u ċioe' fit-13 ta' Frar 1996 kienu għadhom qed jokkupaw l-ambjenti mikrija lilhom minn REL. Ikkonferma

[2] Fol 586 et seq
[3] Fol 592 et seq
[4] Fol 48 et seq u fol 487 et seq

pero' li mill-għada 14 ta' Frar 1996 sad-data ta' meta xehed viva voce quddiem il-Qorti fit-3 ta' Diċembru 2013, ma kinux saru kirjiet ġodda;

- Nonostante li l-atturi kitbu lil dawn l-inkwilini bl-intenzjoni li jieħdu l-fondi lura għax iċ-ċens kien wasal biex jagħlaq, ir-rispons ta' uħud mill-inkwilini kien li dawn kellhom kuntratt ta' kera validu. L-atturi kienu disposti li jirrikonoxxu lil dawn l-inkwilini purche' dawn kellhom kirjiet b'kundizzjonijiet tajba;
- Madankollu, f'Marzu 1996 l-inkwilini bdew jirċievu ittri mingħand is-soċjeta' Westminister Securities Limited ("WSL") għall-ħlas tal-kera mingħandhom. Din kienet waħda mill-kumpaniji ta' Alfred Joseph Baldacchino;
- Il-pretensjoni ta' Baldacchino kienet li REL kriet il-binja lil WSL u mal-kirja ġew trasferiti l-kirjiet eżistenti;
- Skont parir legali li ħadu l-atturi, l-arranġament bejn REL u WSL ma kienx jiswa f'għajnejn il-liġi u għalhekk huma ma rrikonoxxewx lil WSL. Madankollu l-konvenuti m'aċċettawx din il-pożizzjoni u bdew jagħmlu pressjoni fuq l-inkwilini biex iħallsu l-kera lilhom. Uħud ċedew għax kellhom kuntratt ta' kirja mal-konvenuti u oħrajn bdew jiddepożitaw il-kera l-Qorti;

- L-atturi ntavolaw diversi kawżi kontra l-inkwilini sabiex jieħdu lura l-pussess tad-diversi ambjenti. Mill-kawżi li nqatgħu, huma ngħataw raġun;
- L-attur elenka t-telf ta' qligħ u danni materjali. Trattativi li saru bejn il-partijiet ma wasslu għall-ebda ftehim.

iv. Fix-xhieda tiegħu, fost affarijiet oħra **l-konvenut Alfred Joseph Baldacchino** qal hekk[5]–

- Huwa d-direttur ta' REL u WSL pero' WSL ilha 14 -il sena stralċjata;
- Irrefera għall-kuntratt oriġinali tal-14 ta' Frar 1945 speċifikament klawsola 11 *"jibqa' miftiehem illi peress illi Grech u Baldacchino fl-istess ismijiet kienu l inkwilin tas-Cinema Regent, f'każ li għal kwalunkwe raġuni prevista jew imprevista din il-konċessjoni tiġi riżolta għandu jirrivivu favur l-istess Grech u Baldacchino d-drittijiet kollha rikonoxxuti mil-Liġi biex jibqgħu jgawdu l-lokazzjoni tal-istess fond … ".*

[5] Fol 217 et seq; fol 230 et seq; fol 254 et seq; fol 270 et seq; fol 293 et seq; fol 303 et seq; fol 316 et seq

- Fuq parir li rċeviet REL din għaddiet il-kirja tal-fond lil WSL li tagħha kien azzjonist il-konvenut. L-inkwilini ġew infurmati b'dan it-trasferiment u għalhekk intalbu jħallsu lil WSL;
- Wara li għalaq iċ-ċens fit-13 ta' Frar 1996, minn naħa tal-konvenuti baqgħu jinġabru l-kirjiet tal-binja in kwistjoni mingħand it-terzi li ġew ukoll mitluba biex ma jħallsux lis-sidien sakemm il-kawżi pendenti fil-Qrati jiġu konklużi;
- Uħud mill-inkwilini kienu jħallsu regolarment skont il-ftehim ta' kera, oħrajn kienu jiddepożitawha l-Qorti u oħrajn ma baqgħux iħallsu
- Sussegwentament il-kuntratt ta' lokazzjoni bejn REL u WSL ġie dikjarat bħala null mill-Qorti. Qal li l-kirjiet ġew irriversjati b'dan illi WSL ma kienx għad baqagħlha flejjes derivanti mill-kirjiet;
- Huwa saħaq li l-atturi żbankaw diversi kirjiet depożitati l-Qorti mill-inkwlini pero' nonostante dan l-istess atturi reġgħu nkludew dawn l-ammonti fil-prospett tad-danni preżentat fil-kawża. Xehed ukoll illi l-atturi qed jitolbu l-kera mingħand il-konvenuti b'rabta ma' nkwilini oħra li kontra tagħhom ma jidhirx li nbdew proċeduri. Sostna illi din il-kera kellha tintalab direttament mill-atturi mingħand l-inkwilini;

- Kien minħabba eviction order li fit-28 ta' Frar 2009 REL irrilaxxat il-binja in kwistjoni u ma baqgħetx tokkupaha. Sa dakinhar, il-konvenuti kellhom l-amministrazzjoni tal-kondominju. REL kienet tiċċarġja lill-inkwilini miżata għall-amministrazzjoni;
- Saħaq li mhux biss kien ingħata rendikont tal-amministrazzjoni lis-sidien imma wkoll li tħallsu lil Enemalta l-flejjes miġbura mingħand l-inkwilini;

v. Xehdu diversi nkwilini tal-binja fosthom:

- **Kishin Mohnani** xehed[6] li meta skada ċ-ċens fl-1994 hu kien diga' jikri l-fond. Wara tali skadenza kien irċieva ittra mis-sidien u l-kera li kien iħallas lil Baldacchino beda jħallasha lil Muscat. Baqa' jħallas xi ammont wara 1994 u kien iħallas xi ammonti lil REL u ammonti oħra lil WSL. Spjega wkoll li kienet saritlu kawża mis-sidien. Mill-ktieb tal-kera minnu esebit, ix-xhud qal li l-aħħar pagament kien għall-perjodu li jagħlaq il-31 ta' Diċembru 1997. Dwar il-ħanut u parti mill-basement mikrija lilu kien hemm ftehim ġdid mal-atturi meta spiċċa ċ-ċens tal-konvenuti. Permezz tal-ftehim ġdid huwa kien iħallas lill-atturi skont ir-rati maqbula b'żieda

[6] Fol 356 et seq; fol 498 et seq u fol 539

kull erba' snin filwaqt li l-elettriku kien jitħallas skont il-meter partikolari tiegħu. Ikkonferma li kien iħallas miżata għall-amministrazzjoni lill-konvenuti. Huwa esebixxa dokumenti relatati mal-ħlasijiet effettwati in konnessjoni mal-kirja, dawl u elettriku u miżati għall-amministrazzjoni;

- **Martin Debono** xehed[7] illi d-ditta tiegħu Debono Bros Co. Ltd kienet tokkupa shops 2 u 3. Spjega li l-kera ta' qabel is-sena 1996 kienet titħallas lil REL. Imbagħad ġew infurmati b'ittra u l-kera bdiet titħallas lill-atturi. Spjega li riċevuti kellu biss mis-sena 2000. Xehed li qabel is-sena 1996 huwa kien iħallas il-kera lil REL iżda qatt ma ħallas lil WSL. Il-maintenance fee kien iħallasha lil REL iżda mhux lill-atturi. Xehed li kien jaf li kien hemm pendenza mal-Enemalta u kien hemm proposta li l-ammont dovut jiġi maqsum pro rata. Esebixxa diversi dokumenti fosthom kopja tal-kuntratt tal-kirja[8];

vi. **Reuben Bonnici**, rappreżentant tal-ARMS ippreżenta dokumenti b'rabta ma' ftehim li saru bejn l-ARMS u l-inkwilini ta' Regency House dwar arretrati ta' €120,000 li ġew imqassmin f'partijiet perċentwali fuq

[7] Fol 388 et seq
[8] Fol 403 et seq

kull inkwilin. Esebixxa wkoll dokument li juri bilanċ ta' €192,946.07 dovut minn Regency House[9];

vii. **Eric Montfort**[10], in rappreżentanza tal-Korporazzjoni Enemalta esebixxa dokumenti marbuta mal-kont maħruġ b'rabta mal-fond mertu tal-kawża;

viii. Ġew ukoll esebiti traskrizzjonijiet ta' xhieda mill-każ *Imħallef Dr Alberto Giuseppe Magri et vs Aeroflot Russian International Airlines*[11] u mill-każ *Gladys Magri et vs Market Intelligence Services Company Ltd*[12].

<u>Eċċezzjonijiet Preliminari</u>

1. **Fl-ewwel eċċezzjoni preliminari** l-konvenuti jinsistu li l-atturi jridu jipprovaw it-titolu li huma qed jallegaw fir-rikors maħluf promotorju tagħhom tal-fond 249/249A, Triq ir-Repubblika, Belt Valletta.

Il-Qorti ma għandhiex għalfejn tiddilunga fuq din l-eċċezzjoni in kwantu t-titolu tal-atturi huwa provenjenti mill-kuntratt surreferit tal-14 ta' Frar 1945, liema titolu del resto ġie wkoll konfermat mill-Qrati fis-sentenzi diġa' mogħtija fil-

[9] Fol 504 u fol 521 et seq
[10] Fol 249 et seq u fol 278 et seq
[11] Fol 83 et seq
[12] Fol 149 et seq

kawżi ntavolati mill-atturi odjerni u l-awturi tagħhom b'rabta mal-istess binja kif elenkati fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-atturi a fol 660 tal-proċess.

Il-Qorti sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

2. **Fit-tieni eċċezzjoni** jingħad li l-konvenut Alfred Joseph Baldacchino proprio m'huwiex il-leġittimu kontradittur f'din il-kawża stante li fil-fehma tal-konvenuti huwa proprio ddaħħal fil-kawża biss ħalli jiġi ġġustifikat fil-konfront tiegħu mandat ta' sekwestru kawtelatorju li nħareġ ukoll fil-konfront tiegħu a bażi ta' din il-kawża. Għalhekk isostnu li dan il-konvenut proprio għandu minnufih jinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju.

Fil-ġurisprudenza in materja fosthom fil-każ **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et deċiż fil-15 ta' Diċembru 2017**[13] ingħad hekk -

> *"Kif qalet riċentement din il-Qorti stess fil-każ* ***Joseph Grech et vs Nikka Developments Company Limited et*** *deċiż fit-3 ta' Novembru 2017 -*
>
> *Dwar l-argument tas-soċjeta' li hija mhijiex legittimu kontradittur, kif qalet din il-Qorti fil-każ* ***Pauline MacDonald vs Medistar Healthcare Services Limited et deciz fit-28 ta' Settembru 2016***[14] ***-***

[13] Rik Kost 14/15
[14] Rik Gur 700/14

"Il-kriterji li jirrendu parti f'kawża bħala leġittimu kontradittur jirriżultaw ben ċari mill-ġurisprudenza:

Focal Maritime Services Company Limited vs Top Hat Company Limited** deċiża fid-9 t'April 2008 mill-Qorti tal-Appell**:

"In linea ta' prinċipju ġenerali huwa, bla dubju, indiskuss illi d-deduzzjoni ta' konvenut f'ġudizzju trid, neċessarjament, titwieled minn rapport ġuridiku, sija jekk dan jemani minn kuntratt, leżjoni ta' dritt minn intervent delittwuż jew akwiljan, ope successionis jew minn sitwazzjonijiet strutturalment komuni (ad eżempju, f'kondominju jew il-krejazzjoni ta' ċerti servitujiet). Li jfisser, b'konsegwenza, illi kawża ma tkunx tista' tikkonsegwi l-iskop tagħha jekk mhux fil-konfront ta' dak li miegħu l-attur, għal xi waħda mill-konnessjonijiet aċċennati, għandu relazzjoni ġuridika.

Fil-każ fl-ismijiet ***Edgar Urpani pro et noe vs Continental Meat Co. Ltd deciz fit-23 t'Ottubru 2009***[15] *intqal hekk:*

"Huwa ben risaput illi, u apparti mill-operat tal-liġi, il-kostituzzjoni in ġudizzju ta' parti mħarrka tinsel minn qagħda ta' rapport ġuridiku preċedenti, sija kontrattwali, extra-kontrattwali, delittwuz jew akwiljan. Ara Artikolu 959 Kodiċi Ċivili. Dan neċessarjament ifisser illi l-azzjoni proposta jrid ikollha bejn il-partijiet konnessjoni ma' l-oġġett jew it-titolu tal-kawża."

Illi inoltre l-ġurisprudenza tkompli hekk:

"Għal fini tal-valutazzjoni ta' l-integrita` tal-kontradittorju rigward irid isir b'mod esklussiv għal dak prospettat mill-attur bit-talba tiegħu. Dan għaliex il-kontradittorju hu determinat fuq il-bażi tad-domanda proposta." ***(Avukat Dr Aaron Mifsud Bonnici noe vs European Institute of Education Limited)***[16]**.**

Inoltre fil-każ ***Av. Michael Psaila noe vs Joseph Pace et deciz fit-3 ta' Ottubru 2008***[17] *ingħad li -*

"Min jeċċepixxi li hu mhux il-leġittimu kontradittur jeħtieġ illi jipprova li hu ma kienx il-persuna li kellu jirrispondi għat-talba proposta bl-istanza għaliex hu ma kienx daħal f'ebda rapport mar-rikorrent noe jew li m'għadx għandu tali rapport."

[15] Rik 1758/99 Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)

[16] (Nru 777/06) Deciz 13 ta' Marzu 2009 mill-Qorti ta' l-Appell

[17] Cit Nru 1236/07

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern, il-Qorti tqis li skont il-provi mressqa, Alfred Joseph Baldacchino dejjem aġixxa f'isem is-soċjetajiet li huwa kien qed jirrappreżenta u li kif xehed bil-ġurament huwa kien biss direttur tagħhom[18].

Il-kotba tal-kera esebitti in atti, fosthom dak tal-inkwilin Kishin Mohnani[19] wkoll juru li Baldacchino kien qiegħed jiffirma għan-nom ta' REL u WSL.

Anke fil-kuntratti tal-kirjiet li saru ma' terzi, dan il-konvenut qatt m'aġixxa f'ismu personalment. Fosthom hemm il-kuntratt tal-kirja ta' żewġ ħwienet f'Regency House, Valletta lil Debono Brothers Company Ltd, fejn il-konvenut Alfred J. Baldacchino deher fuq il-kuntratt bħala direttur u għan-nom ta' REL[20]. L-atturi jallegaw il-*mala fede* tal-konvenut Baldacchino fis-sens li fil-fehma tagħhom, huwa bħala direttur u azzjonist tal-kumpaniji kollha nvoluti fil-kwistjoni, kien qed juża dawn l-istess kumpaniji biex jidħol fi skritturi sabiex jimmanuvra modi biex iċaħħad lill-atturi milli jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom mal-iskadenza taċ-ċens fl-1996.

---

[18] Xhieda a fol 217 kif ukoll lista tad-diretturi a fol 232

[19]

[20] Fol 403

Il-Qorti pero' tqis li fil-proċeduri odjerni din il-prova ma tressqitx sal-grad rikjest mil-liġi. Fil-proċeduri Rik Nru 149/99 fl-ismijiet **Imħallef Dottor Alberto Giuseppe Magri et vs Aeroflot Russian International Airlines et deċiżi fil-15 t'April 2002 u konfermati fl-appell fl-1 ta' Lulju 2005** b'rabta mat-talba tal-atturi għall-ħlas tal-kera mingħand il-kumpanija tal-ajru Aeroflot u li fiha ssejjaħ fil-kawża Alfred Joseph Baldacchino f'ismu proprju –

"Il-fatti li wasslu għall-kwistjoni tal-lum ġraw hekk:

B'kuntratt tad-9 ta' Frar 19456 u ieħor ta' l-14 ta' Frar 1945, it-tnejn fl-atti tan Nutar Giorgio Borg Olivier, Giuseppe Muscat, awtur ta' l-atturi, kien ta lil Edgar Baldacchino u lil Paolo Grech, f'isimhom u f'isem oħrajn, il-fond li parti minnu huwa l-meritu tal-kawża tallum b'titolu ta' ċens għal wieħed u ħamsin (51) sena minn dak in-nhar meta saru l-kuntratti. Fit-30 t'April 1966 Grech u Baldacchino taw il-fond b'sub-ċens għaż-żmien li kien fadal lis-soċjetà Regency Estates Limited.

Wara li ħadet is-sub-utli dominju, Regency Estates Limited kriet l-ambjenti meritu tal-kawża tallum lill-konvenuta Aeroflot Russian International Airlines. Fit-30 ta' Mejju 1995, ftit xhur biss qabel ma kellhom jagħalqu ċ-ċens u s-sub-ċens fi Frar ta' l-1996, Regency Estates Limited għamlet ftehim ma' Westminster Securities Limited li bih Regency Estates Limited kriet il-fond Regency House kollu — u għalhekk l-ambjenti ġà mikrija lill-konvenuta ukoll — lil Westminster Securities Limited. Fl-istess ftehim Regency Estates Limited ċediet lil Westminster Securities Limited il-kirjiet ta' ambjenti ta' Regency House li kienu ġà saru favur terzi, fosthom il-kiri lill-konvenuta. Din il-parti tal-ftehim tgħid hekk:

This Lease incorporates the cession and assignment by the Lessor [i.e. Regency Estates Limited] to the Lessee [i.e. Westminster Securities Limited] of the Lessor's interest in all existing Leases previously granted by the Lessor to third parties, in respect of shops and offices located in the premises hereby granted on lease to the Lessee

Bis-saħħa tal-ftehim tat-30 ta' Mejju 1995 il-partijiet riedu joħolqu relazzjoni ta' sid-il-kera ma' kerrej bejn Regency Estates Limited u

Westminster Securities Limited, u jibdlu t-titolu tal-konvenuta minn kiri mingħand Regency Estates Limited għal sub-kiri mingħand Westminster Securities Limited. Il-ħsieb wara dan l-eserċizzju kollu kien sabiex, meta jintemm iċ-ċens, Westminster Securities Limited tkun tista' tgħid illi għandha kiri li jiswa wkoll kontra s-sidien, bis-saħħa ta' l-art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili, u li huwa wkoll imħares taħt l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini [Kap. 69]. B'dan il-mod il-kera li tħallas il-konvenuta, fost oħrajn, tkompli tieħdu Westminster Securities Limited ukoll wara li jagħlaq iċ-ċens.

Għandu jingħad ukoll illi Westminster Securities Limited hija s-sid ta' Regency Estates Limited għax għandha l-biċċa l-kbira ta' l-ishma fiha.

<u>Minn dan kollu li għidna sa issa jidher illi Alfred Baldacchino proprio ma kien imdaħħal xejn fin-negozji li saru, u ma hu qiegħed jagħmel ebda pretensjoni illi l-kera għandu jitħallas lilu. Għalhekk it-talba tiegħu biex jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju sejra tintlaqa'</u>[21]."

Fid-dawl tas-suespost propjament in mertu, **il-Qorti ser tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut Alfred Joseph Baldacchino u tiddikjara li mhuwhiex il-leġittimu kontradittur għall-azzjoni attriċi. Għalhekk huwa ser jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.**

3. **Fit-tielet eċċezzjoni** l-konvenuti jgħidu li s-soċjeta' kummerċjali Westminister Holdings Limited hija llum kumpanija ineżistenti u ilha stralċjata mir-Reġistru tal-Kumpaniji sa mit-13 ta' Jannar 1995. Għalhekk ma jistax ikollha 'locus standi' f'dawn il-proċeduri.

[21] Sottolinear tal-Qorti

Apparti din l-eċċezzjoni li ġiet maħlufa, Alfred Baldacchino reġa' kkonferma hekk bil-ġurament waqt ix-xhieda tiegħu[22] -

> *"Ngħid illi s-soċjeta' Westminster Holdings Ltd ilha stralċjata għal dawn l-aħħar erbatax -il sena."*

Ebda prova kuntrarja ma tressqet mill-kontro-parti.

Il-Qorti għalhekk tikkonkludi li din is-soċjeta' m'għandhiex u bħala kumpanija stralċjata ma jistax jkollha *locus standi* f'dawn il-proċeduri. L-eċċezzjoni għalhekk ser tiġi milqugħa. Il-Qorti għaldaqstant ser tilqa' t-tielet eċċezzjoni.

4. **Fir-raba' eċċezzjoni** l-konvenuti jargumentaw li l-azzjoni attriċi hija waħda intempestiva u dana billi għad hemm proċeduri ġudizzjarji li għadhom pendenti u li jolqtu dan l-istess mertu u dana hekk kif qed jiġi ammess mill-istess atturi fi premessa numru ħamsa [5] tar-rikors maħluf promotorju.

Mill-atti jirriżulta li l-proċeduri ġudizzjarji li kienu ġew intavolati mill-atturi u l-awturi tagħhom b'rabta mal-binja mertu tal-kawża odjerna huma dawn:

[22] Fol 217

- Rik Nru 1106/2000 - Joseph Muscat et vs L-Avukati Dr Michael Tanti Dougall et
- Rik Nru 149/1999 – Imħallef Dottor Alberto Giuseppe Magri et vs Aeroflot Russian International Airlines et
- Rik Nru 618/1997 – Gladys Magri et vs Balkan Bulgarian Company Ltd et
- Rik 1629/1996 – Gladys Magri et vs Kishinchand Dharamdas Mohnani et
- Rik 422/1997 – Gladys Magri et vs Alfred Baldacchino et
- Rik 619/1997 – Gladys Magri et vs Market Intelligence Services Company Ltd et
- Rik 454/2004 - L-Imħallef Dr Alberto Magri et vs Raymond Borg et

Dawn il-proċeduri llum huma kollha deċiżi u għalhekk l-eċċezzjoni hija ormai sorvolata.

Ir-raba' eċċezzjoni sejra għalhekk tiġi miċħuda.

5. **Il-ħames eċċezzjoni eċċezzjoni** tal-konvenuti tissolleva l-preskrizzjoni. Huma jgħidu li l-azzjoni attriċi in linea ta' danni u għal dak li jirrigwardja t-tieni, it-tielet u r-raba' talba attriċi hija preskritta bil-preskrizzjoni ta'

sentejn ai termini tal-Artikolu 2153 u / jew ta' ħames snin ai termini tal-Artikolu 2156[f] tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta[23].

Intqal hekk in materja fil-każ **Mario Pace vs Corinthia Palace Hotel Company Limited et deċiż fit-13 ta' Ġunju 2013**[24] **-**

> *"Hu ribadit fil-ġurisprudenza tagħna li għall-finijiet ta' preskrizzjoni, il-liġi tagħraf tliet għamliet ta' azzjoni għad-danni, u jiġifieri: (a) azzjoni dwar ħsarat imnissla minn għemil li jikkostitwixxi reat, f'liema każ iż-żmien tal-preskrizzjoni huwa dak imfisser mil-liġi biex issir l-azzjoni kriminali dwar l-istess reat (regolat bl-art.2154(1) tal-Kap.16); (b) azzjoni għall-ħsarat imnisslin minn delitt jew kwazi-delitt ('l hekk imsejħa culpa aquiliana), f'liema każ il-preskrizzjoni hija ta' sentejn - prinċipju rifless fl-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili; u (c) azzjoni għall-ħsarat imnissla minn nuqqas ta' twettieq ta' kuntratt li mhux imfisser f'att pubbliku, f'liema każ il-preskrizzjoni hija dik ta' ħames snin;*
>
> *Hu għalhekk paċifiku li illi l-preskrizzjoni bjennali prevvista mill-Artikolu 2153, tal-Kodiċi Ċivili tikkolpixxi "l' azione per risarcimento del danno derivante dal fatto illecito, e non quello del risaricimento del danno contrattuale, soggetta quest' ultima azione alla prescrizione confacente al determinato contratto" (Kollez. Vol. XXVIII P I p 726)."*

Fit-tieni, t-tielet u r-taba' talba tal-atturi qed jintalbu danni għall-okkupazzjoni mill-konvenuti bla titolu tal-fond, għad-danni frawdolentement ikkaġunati lir-rikorrenti bl-aġir tal-konvenuti u wkoll sabiex il-konvenuti jirrifondu lill-atturi kull somma minnhom miġbura mingħand persuni li, f'kull żmien wara l-14 ta'

[23] B'digriet datat 16 ta' Marzu 2021 a fol 778 il-Qorti tal-Appell laqgħet talba tal-konvenuti għall-korrezzjoni fis-f'din l-eċċezzjoni fejn ai termini tal-artikolu 175 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta tneħħiet ir-referenza għall-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta li minflok ġiet sostitwita bir-referenza għall-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.
[24] Cit 353/05

Frar 1996 għamlu użu, taħt kwalsiasi titolu, u anke bla titolu mill-proprjetá tal-atturi.

L-atturi jelenkaw id-danni pretiżi minnhom fid-dok JM 1 a fol 446 et seq kif aġġornat b'dik X2 a fol 491.

Il-Qorti tqis li tenut kont il-kuntest tal-każ u n-natura tat-talbiet tal-attriċi, applikabbli għall-każ odjern huwa l-**artikolu 2156 (f) tal-Kap 16** li jipprovdi hekk -

> *"2156. L-azzjonijiet hawn taħt imsemmija jaqgħu bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' ħames snin:*
>
> *(....)*
>
> *"(f) l-azzjonijiet għall-ħlas ta' kull kreditu ieħor li ġej minn operazzjonijiet kummerċjali jew minn ħwejjeġ oħra, meta l-kreditu ma jkunx jaqa', skont din il-liġi jew liġijiet oħra, taħt preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jirriżulta minn att pubbliku;"*

Ingħad hekk dwar dan l-artikolu fil-każ **Montebello Enterprises Ltd vs Paolo Soldi et deċiż fil-25 ta' Novembru 2015** -

> *"Illi bħal kull eċċezzjoni oħra l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni għandha tingħata interpretazzjoni restrittiva. Illi huwa principju stabbilit fil-ġurisprudenza nostrana illi l-preskrizzjoni taħt l-**Artikolu 2156 (f) tal-Kap. 16** hija soġġetta għal interpretazzjoni eiusdem generis.*
>
> *Għaldaqstant, il-kelma "kreditu" minħabba fir-restrizzjoni tar-regola ta' interpretazzjoni ta' eiusdem generis, tiġbor fiha biss jeddijiet li*

*huma ta' l-istess natura bħal jeddijiet l-oħra imsemmija fl-**Artikolu 2156.** F'dan il-kuntest, ta' min igħid li l-ebda wieħed mill-krediti imsemmija fl-**Artikolu 2156** ma huwa kreditu ta' obbligazione di fare, imma huma kollha obbligazzjonijiet għall-ħlas ta' flus. Dan iġib miegħu l-effett li l-obligazzjoni li kontra tagħha titressaq eċċezzjoni bħal din trid tkun waħda għall-ħlas ta' flus.*

*Illi f'dan ir-rigward il-Qorti rat sentenza tal-Prim'Awla tal Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet '**Giovanni Mifsud vs Giuseppe Pullicino'** deċiża fid-19 ta' Ottubru 1954, fejn ingħad illi:*

"Jidher illi l-krediti imsemmija fid-dispożizzjoni tal-liġi 'l fuq indikata jirrigwardaw bħala regola dawk li jkollhom bħala oġġett flus; jiġifieri dawk tal-prestazzjonijiet aċċessorji, jirrigwardaw dejjem oġġett li jkun flus, u dawk tal-prestazzjonijiet prinċipali jirrigwardaw oġġett li jkun jew flus jew ħaġa funġibbli bħal ma huma l-flus. Kull kreditu ieħor, hemm imsemmi ma għandux jiftiehem illi jista' jkun kwalunkwe kreditu jkun li jkun, imma dak biss li mhux imsemmi espressament fl-istess dispozizzjoni u li jkollu l-istess natura bħal flus."

Illi dan ifisser li din il-preskrizzjoni tapplika għal żewġ ordni ta' krediti, jiġifieri l-prestazzjonijiet aċċessorji jkunu liema jkunu, u wħud mill-prestazzjonijiet ewlenin jew prinċipali. Tal-ewwel jirrigwardaw dejjem oġġett li jkun flus, filwaqt li tat-tieni jirrigwardaw flus jew ħaga funġibbli bħalma huma l-flus."

Fir-rigward ta' din il-preskrizzjoni l-Qorti ta' l-Appell kellha dan xi tgħid fir-rigward fid-deċiżjoni fl-ismijiet **GM Western Company Limited (C-19994) v. Salvu Pisani u martu Mary Pisani[25].:-**

"37. Bħala oppożizzjoni għal din it-talba, il-konvenuti ressqu leċċezzjoni tal-preskrizzjoni taħt l-Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili, liema artikolu jaqra hekk:

[25] 30 ta' Novembru, 2023. Numru 4 Rikors numru 718/22/1

«2156. L-azzjonijiet hawn taħt imsemmija jaqgħu bi preskrizzjoni blegħluq ta' ħames snin: ...

(f) azzjonijiet għall-ħlas ta' kull kreditu ieħor li ġej minn operazzjonijiet kummerċjali jew minn ħwejjeġ oħra, meta l-kreditu ma jkunx jaqa', skont din il-liġi jew liġijiet oħra, taħt preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jirriżulta minn att pubbliku.»

38. Ġie mtenni mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza Francis Paris et v. Maltacom plc deċiża fis-7 ta' Lulju, 2008, li l-frażi «kull kreditu ieħor ... minn ħwejjeġ oħra», tiġbor fiha kemm krediti li jitnisslu minn rabtiet kuntrattwali jew kważi-kuntrattwali, kif ukoll krediti li huma mnissla mil-liġi jew minn kawżi oħra li kapaċi jagħtu lok għall-kreditu li jista' jinġabar b'azzjoni.

39. Fost il-krediti li ġew meqjusa li jaqgħu taħt l-Artikolu 2156(f) talKodiċi Ċivili hemm talbiet għall-kumpens minħabba appalt li ġie mwettaq b'mod ħażin (ara Joseph Busuttil v. Emanuele Schembri deċiża millQorti tal-Appell fid-19 ta' Frar, 1954 u Rita Nicolosi v. Louis Carter et deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-29 ta' Jannar, 2010), azzjonijiet tal-assigurat għad-danni fil-kontront tal-assiguratur tiegħu (ara Donald Pirotta et v. England Insurance Agency Ltd deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fis-6 ta' Ottubru, 2010), azzjoni għad-danni minħabba li bank ikun eżegwixxa ħlas taħt letter of credit b'mod ħażin (ara Frank P. Borg v. Limited v. Bank of Valletta p.l.c. deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Settembru, 2007), talbiet għall-kumpens minħabba serviġi (ara George Portelli v. Nicole Galea deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Jannar, 1959), talbiet għall-kumpens minħabba okkupazzjoni ta' post b'mod illegali (ara Josephine Azzopardi pro et noe v. Carmelo Borg et deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2023) u talbiet għallkumpens taħt l-actio de in rem verso (ara Philip Grima v. Dr Joseph Cassar Galea deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Diċembru, 1966 u Aldrin Muscat v. Charles Sacco et deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Ġunju, 2023).

40. L-importanti huwa li l-kreditu jkun wieħed li jirreferi għall-kreditu ta' flus jew li jkollu l-istess natura ta' flus (ara Lorenza Buttigieg et v. Gio Batta Caruana deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Frar, 1955) għaliex jekk il-kreditu jkun dwar it-twettiq ta' xi obbligazzjoni di fare u mhux di dare, allura l-preskrizzjoni applikabbli ma tkunx dik tal-ħames snin (ara Anthony Abela et v. Public Broadcasting Services Limited deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' April, 2023). Hekk pereżempju l-Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili ġie meqjus li ma jgħoddx f'azzjoni fejn ikunu qegħdin jiġu rivendikati d-drittijiet fundamentali tal-bniedem (ara A.I.Ċ. Joseph Barbara et v. Onorevoli Prim Ministru deċiża mill-

Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Ottubru, 1997 u Evelyn Montebello et v. LAvukat Ġenerali et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta' Lulju, 2018), f'azzjoni dwar kreditu li jkun imnissel mill-actio pauliana (ara Carmel Curmi v. Saviour sive Sammy Spiteri et deċiża mill-Qorti tal-Appell fid29 ta' Marzu, 2023 u Francesco Spiteri v. Eustratio Petrococchino et deċiża mill-Qorti tal-Kummerċ fid-9 ta' Jannar, 1919) u f'azzjoni biex tiġi osservata obbligazzjoni kuntrattwali sabiex tiġi mnedija skema ta' pensjoni għas-servizz (ara Francis Paris et v. Maltacom plc deċiża millQorti tal-Appell fis-7 ta' Lulju, 2008).

41. B'żieda ma' dan, biex tapplika l-preskrizzjoni taħt l-Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili, il-kreditu la jrid ikun ġej minn kuntratt pubbliku (ara Frances Berghedahl nomine v. Carmelo Camilleri deċiża mill-Qorti talAppell fil-11 ta' Marzu, 2016 u Norbert McKeon et v. Emanuele Azzopardi et deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Jannar, 2016) u lanqas ma jrid ikun milqut minn preskrizzjoni li hija aqsar minn dik tal-ħames snin (ara Giuseppe Cassar et v. Alessandro Bonnici et deċiża fil-5 ta' Diċembru, 1932).

42. Jekk l-elementi fuq imsemmija jiġu kollha sodisfatti, allura l-preskrizzjoni tal-ħames snin tibda timxi lil hemm mill-fatt ta' jekk id-debitur kienx ta' rieda tajba jew ta' rieda ħażina (ara Arcangela Grech v. Dr Michel'Angelo Cilia et deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Diċembru, 1874).

43. Issa fil-każ tagħna l-kumpanija appellanti qiegħda targumenta fl-appell tagħha li l-ammont li qiegħed jintalab minnha ma jistax jitqies bħala kreditu li jaqa' taħt l-Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili għaliex dak li hija qiegħda titlob f'din il-kawża huwa li tiġbor lura l-ħlasijiet li għamlet lill-konvenuti ġaladarba l-konvenju ġie ddikjarat bħala wieħed null peress li ma ġiex reġistrat skont il-liġi. Iżżid tgħid ukoll li l-Artikolu 2156(f) ma japplikax għall-kważi-kuntratti għaliex dawn ma jammontawx għall-operazzjonijiet kummerċjali.

44. Din il-Qorti tqis hawnhekk li mhijiex korretta l-affermazzjoni tal-kumpanija appellanti meta donnha tagħti l-impressjoni li l-Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili jgħodd biss sa fejn ikun hemm operazzjonijiet kummerċjali. Dan għaliex l-artikolu ma jitkellimx biss dwar «operazzjonijiet kummerċjali» iżda jikellem ukoll dwar «operazzjonijiet minn ħwejjeġ oħra». U kif rajna aktar kmieni l-ġurisprudenza interpretat din il-frażi bħala li tinkludi wkoll krediti li jkunu ġejjin minn kważi kuntratti bħall-actio de in rem verso."

Issa dwar il-mument li fih l-azzjoni odjerna setgħet tiskatta din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk fil-kaz **Penza Tarmac Ltd vs Zoqdi Hydro Rocks Construction Ltd deċiż fit-28 t'April 2016**[26] **-**

L-Artikolu 2137 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi hekk:

"Bla hsara ta' dispozizzjonijiet ohra tal-ligi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak inhar li din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata; mingħajr ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss, u dan b'applikazzjoni tal-prinċipju li ż-żmien preskrittiv jgħaddi biss minn dakinhar li jkun tnissel id-dritt jew setgħet tinbeda l-azzjoni. Dan il-prinċipju huwa mibni fuq il-massima li "actio non natae non praescribititur"[27] *(Ara wkoll f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet* ***Albert Mizzi noe vs Anthony Cauchi et*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Settembru 2009.)*

Illi inoltre l-inerzja ma timpedix d-dekors tal-perjodu preskrittiv ai fini tad-determinazzjoni tal-preskrizzjoni purche` din l-inerzja mhix dovuta għall-impossibilita` li jaġixxi. Il-kliem testwali tal-artikolu fuq ċitat fis-sens li t-terminu estentiv jibda jiddekorri "minn dakinhar li l-azzjoni tista' titmexxa" jirreferu għall-kawżi ġuridiċi li jistgħu ikunu ta' xkiel għall-azzjoni u mhux għal kawżi purament fattwali, per eżempju, għal xi diffikolta` fattwali li seta' jirriskontra t-titular tad-dritt soġġettiv diment li dawn ma jqegħduhx fl-impossibilita` li jaġixxi."

Għar-rigward tad-danni mitluba b'rabta mal-okkupazzjoni mill-konvenuti bla titolu tal-fond, il-Qorti tal-Appell fil-każ **Francis Camilleri et vs Alfred Ellul et deċiża fil-31 t'Ottubru 2014** ikkonfermat li l-preskrizzjoni tibda tiddekorri mill-mument li tieqaf l-okkupazzjoni llegali:

*"…….**din il-Qorti tirribadixxi illi azzjoni ghall-hlas ta' kumpens wara okkupazzjoni bla titolu hija wahda kuntrattwali, u l-preskrizzjoni***

[26] Rik Gur 1051/2007
[27] **John Grech vs Ivan Mifsud et** P.A. deciza fl-1 ta' April 2003

> ***applikabbli hi dik ta' hames snin, fit-termini tal-Artikolu 2156(f), li jibda jiddekorri mid-data li l-ammont ta' hsara jkun determinat, jigifieri mat-tluq tal-persuni mill-fond okkupat illegalment***[28] *(ara Schembri et v. Zahra noe deciza minn din il-Qorti fit 28 ta' Settembru 2012 u Montanaro Gauci v. Rapa, deciza minn din il-Qorti fit-28 ta' Frar 2014).*

Fil-każ odjern, għalkemm il-pretensjoni għad-danni hija maqsuma fi tlett talbiet, dawn il-pretensjonijiet huma kollha naxxenti minn u konsegwenzjali għal fatt wieħed: **l-okkupazzjoni bla titolu tal-konvenuti wara l-għeluq tal-konċessjoni enfitewtika fit-13 ta' Frar 1996.**

Mill-provi rriżulta li din l-okkupazzjoni llegali da parti tal-konvenuti ntemmet fit-28 ta' Frar 2009. Il-kawża odjerna ġiet intavolata fis-27 ta' Lulju 2007 meta tali okkupazzjoni kienet għadha fis-seħħ u kwindi ebda waħda mit-talbiet għad-danni avvanzata mill-atturi ma hija meqjusa preskritta.

L-eċċezzjoni numru ħamsa sejra għalhekk tiġi miċħuda.

<u>Mertu</u>

Fl-ewwel talba tal-atturi l-Qorti ġiet mitluba tordna lill-konvenuti sabiex f'terminu qasir u perentorju jiżgombraw minn kull ambjent tal-korp tal-bini mertu

[28] Tipa grazza b'enfasi tal-Qorti

tal-kawża u dan prevja kull dikjarazzjoni opportuna li l-istess konvenuti qegħdin jokkupaw l-istess mingħajr titolu validu fil-liġi.

Kif ingħad diġa', fil-mori tal-proċeduri l-konvenuti rritornaw iċ-ċwievet tal-fond lill-atturi u żgumbraw mill-korp ta' bini in kwistjoni. Għaldaqstant, il-parti tal-ewwel talba marbuta mal-iżgumbrament hija llum sorvolata u l-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

Jifdal pero' l-parti marbuta mal-okkupazzjoni tal-binja mill-konvenuti mingħajr titolu validu fil-liġi.

Mill-atti tal-kawża, ġie muri bl-aktar mod ampju li l-konċessjoni enfitewtika mogħtija mll-awturi tal-atturi fil-kuntratt tal-14 ta' Frar 1945 skadiet fit-13 ta' Frar 1996. Il-konvenuti mhux talli ma rrilaxxjawx il-binja in kwistjoni talli rriżulta li huma kienu daħlu f'kuntratti ta' kirjiet ma' terzi u kienu anke jiġbru huma l-ħlasijiet dovuti. Dan mhuwhiex biss konfermat mix-xhieda mressqa mill-atturi fil-kawża odjerna imma ammess anke minn Alfred Joseph Baldacchino stess fix-xhieda tiegħu[29]:

> *"Nikkonferma illi wara li għalaq iċ-ċens jiena komplejt niġbor il-kirjiet tal-blokk u ċioe' wara t-13 ta' Frar 1996. Meta qed ngħid blokk qed nirreferi dejjem għal 249, Republic Street.*

[29] Fol 230 et seq

(.......)

Qed niġi mistoqsi dwar jekk qatt ikkomunikajna ma' l-inkwilini biex ma jħallsux lis-sidien iżda jħallsu lilna. Ngħid li iva konna bgħatna ittra u dan pendenti l-kawżi li kien hemm kontra l-inkwilini."

Il-kawżi ntavolati mill-atturi u li ġew elenkati aktar qabel f'din is-sentenza ukoll stabbilew l-okkupazzjoni tal-binja bla titolu validu fil-liġi da parti tal-konvenuti wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitwetika. Dak li ngħad fir-rigward f'waħda mis-sentenzi **Imħallef Dottor Alberto Giuseppe Magri et vs Aeroflot Russian International Airlines et** diġa' ġie riprodott fis-sentenza.

Il-Qorti għalhekk fid-dawl tas-suespost u fid-dawl tas-sentenzi l-oħra ġja deċiżi tasal għall-konklużjoni li konċessjoni li saret mill-konvenuta REL lill-konvenuta WSL hija nulla u konsegwentement ħadd mill-konvenuti ma kellu dritt bil-liġi li jibqa jokkupa l-binja wara t-13 ta' Frar 1996. U lanqas REL ma kellha xi titolu validu fil-konfront tal-atturi ai termini tal-artikolu 1530 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta[30].

[30] "(1) Il-għoti b'kiri minn dak li jkun jippossjedi l-ħaġa taħt fedekommess jew b'użufrutt, jew taħt titolu ieħor temporanju jew li jista' jinħall, jiswa wkoll kwantu għas-suċċessuri tiegħu, jekk ikun sar taħt kondizzjonijiet ġusti, u għal żmien mhux iżjed minn tmien snin, fil-każ ta' raba', jew erba' snin, fil-każ ta' bini, jew għal żmien soltu skont l-użu, fil-każ ta' ħwejjeġ mobbli, jew għal kull żmien aqsar minn kull wieħed miż-żminijiet fuq imsemmija, fil-każ ta' beni li l-kiri tagħhom għal aktar minn dak iż-żmien aqsar huwa ipprojbit.

(2) Il-kiri mogħti għal żmien itwal mill-persuna li tipposjedi l-ħaġa kif jingħad hawn fuq, jiġi, fuq talba tas-suċċessuri tiegħu fil-pussess tal-ħaġa, imnaqqas għaż-żmien xieraq, u dan iż-żmien jibda jgħodd minn dak in-nhar tal-kuntratt."

L-ewwel talba tal-atturi sejra għalhekk tintlaqa' limitatament b'dana li l-Qorti tqis li mill-14 ta' Frar 1996 sat-28 ta' Frar 2009 il-konvenuti kienu qegħdin jokkupaw il-binja mertu tal-kawża mingħajr titolu validu fil-liġi.

Fil-bqija tat-talbiet l-atturi qed jitolbu l-ħlas tad-danni konsegwenzjali.

L-attur Joseph Muscat xehed hekk dwar id-danni pretiżi[31] -

"Id-danni jinkludu –

(1) telf ta' qligħ billi r-rikorrenti ma humhiex qegħdin jirnexxilhom jikru l-ambjenti vakanti fil-proprjeta' in kwistjoni u dan prinċipalment minħabba l-aġir abbużiv tal-intimati u minħabba li l-intimati ma ħadux ħsieb il-maintenance tal-fond kif kienu marbutin jagħmlu.

(2) Danni materjali konsistenti:

- *r-rikorrenti ma rnexxilhomx jiġbru l-kirjiet dovuti mingħand terzi għall-użu tad-diversi ambjenti u dan unikament tort tal-intimati;*

- *fi ħsarat u modifiki li għandhom neċessarjament isiru fil-partijiet komuni tal-proprjeta' in kwistjoni li huma meħtieġa minħabba l-aġir tal-intimati;*

[31] Fol 50

- *Inoltre l-intimati ħadu, bi frodi, diversi kirjiet u flejjes oħra li ma kinux intitolati għalihom u li kienu jispettaw lir-rikorrenti. Dawn għandhom jiġu ritornati lir-rikorrenti.....Dawn is-somom jinkludu wkoll il-maintenance charges li l-intimati ġabru mingħand l-inkwilini mingħajr ma wettqu l-maintenance dovut liema maintenance ser ikollu jsir mir-rikorrenti u għall-liema għalhekk għandhom jiġu rimborsati mill-intimati."*

L-atturi preżentaw prospett tad-danni (Dok JM 1[32]) li ġew segwit b'Dok X1[33] u Dok X 2[34]. Il-Qorti tqis dan li ġej:

Dwar punt A f'Dok JM 1:

i. l-atturi elenkaw il-lista tal-ħlasijiet tal-kirjiet li rċevew WSL u REL mill-14 ta' Frar 1996 u li ma għaddewhomx lill-atturi. It-total jammonta għal €69,388;

ii. Madankollu, kif ikkonferma l-attur Joseph Muscat stess fix-xhieda[35], uħud mill-inkwilini elenkati kienu dawk li fil-konfront tagħhom l-atturi kienu fetħu proċeduri fil-Qrati u ċioe' Mohnani, Aeroflot I u Aeroflot II., Tanti Dougal, Simons u Advantage. Anke jekk, kif jirriżulta min Dok X2 uħud minn dawn il-pagamenti għadhom ma sarux lill-atturi, l-

[32] Fol 446
[33] Fol 453
[34] Fol 491
[35] Fol 487

Qorti tqis li jispetta lill-atturi jieħdu l-miżuri meħtieġa sabiex jenfrozaw is-sentenzi relattivi tal-Qorti;

iii. Il-ħlasijiet tal-Big Bon u tal-Mondial huwa konfermat li dawn saru;

iv. **Jifdal għalhekk pendenti l-ħlas tal-Amerikan fl-ammont ta' €23,810.85 (Lm10,222). Ebda prova li tikkontradixxi din it-talba ma tressqet u kwindi ser tintlaqa**'.

Dwar punt B f'Dok JM 1:

Dan huwa **ammont ta' €22,350.33 (Lm9,595) bħala finishing line** li Arlette Baldacchino kienet żiedet fis-26 t'April.

Ebda prova li tikkontradixxi din it-talba ma tressqet u kwindi ser tintlaqa'.

Dwar punt C f'Dok JM 1:

L-atturi elenkaw dawn iċ-ċifri dovuti mingħand dawn l-inkwilini wara nformazzjoni addizzjonali riċevuta mingħand Arlette Baldacchino[36]:

Balkan – €8,064.29 (Lm3,462)

[36] Is-somma abbinata ma' Tanti Dougall hija sorvolata għar-raġunijiet diġa' msemmija

Mediterranean Research Bureau – €6,559.51 (Lm2,816)

Coopers Lybrand – €26,242.72 (Lm11,266)

Total: € 40,866.52

Ebda prova li tikkontradixxi din it-talba ma tressqet u kwindi ser tintlaqa'.

Dwar punt D f'Dok JM 1:

L-atturi jindikaw hekk: *We have no agreement regarding the office below which was occupied by Alf Baldacchino's various companies etc from 1st January 1997 till surrender of keys.....(fit-28 ta' Frar 2009). L-ammont huwa ta' €174,703 (Lm75,000)*

Il-Qortu hawnhekk m'għandhiex ħjiel mill-provi dwar dawn id-danni pretiżi u kif ġew komputati mill-atturi. Fin-nuqqas ta' prova sal-grad rikjest mil-liġi din il-pretensjoni ser tiġi miċħuda.

Dwar punt E f'Dok JM 1:

L-atturi jgħidu hekk:

In addition material damages to include

Failed provision of access to upper floors except through 3rd party property

Failure to block access to 3rd party property at 1st, 3rd and 4th floors

Lack of toilet facilities on all floors

No access to basement except through 3rd party property

Il-Qorti rat l-elenku taċ-ċifri esebit li fit-total jammonta għal €1,105,910. Madankollu ma jirriżultalhiex li l-atturi ssostanzjaw il-kalkoli tagħhom bi provi konkreti, inkluż fejn meħtieġ, b'ritratti li jikkonfermaw dak allegat u pretiż minnhom. Il-provi f'dan ir-rigward għalhekk m'humiex meqjusa li jilħqu l-grad rikjest mill-liġi.

In fine, dwar l-ammonti allegatament dovuti lill-Enemalta, Alfred Joseph Baldacchino xehed[37] li kien hemm arbitraġġ pendenti dwarhom u allura l-Qorti mhijiex ser tidħol f'dik il-kwistjoni.

Fiċ-ċirkustanzi, **it-total ta' danni li ser ikunu likwidati a favur l-atturi skont kif deċiż fis-suespost huwa ta' €87,027.70. L-imgħaxxijiet mitluba għandhom jibdew jiddekorru millum.**

Il-bqija tat-talbiet tal-atturi sejrin għalhekk jintlaqgħu kif ingħad.

[37] Fol 303 et seq

Għall-istess raġunijiet, il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti ser jiġu miċħuda.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti, tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut Alfred Joseph Baldacchino u tiddikjara li mhuwhiex il-leġittimu kontradittur għall-azzjoni attriċi u tilliberaħ mill-osservanza tal-ġudizzju, tilqa' t-tielet eċċezzjoni u tiddikjara li s-soċjeta' Westminister Holdings Limited m'għandhiex *locus standi* f'dawn il-proċeduri filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom;**

2. **Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara li l-konvenuti Regency Estates Limited u Westminister Securities Limited okkupaw tal-korp tal-bini magħruf bħala Regency House bin-numru 249/249A Republic Street, Valletta mingħajr ebda titolu validu fil-liġi għall-perjodu mill-14 ta' Frar 1996 sat-28 ta' Frar 2009 filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tat-talba;**

3. **Tilqa' limitatament il-bqija tat-talbiet bilmod kif deċiż fis-sentenza u tordna lill-konvenuti Regency Estates Limited u Westminister Securities Limited iħallsu lill-atturi s-somma ta' sebgħa u tmenin elf u sebgħa u għoxrin Ewro u sebgħin ċenteżmu (€87,027.70). L-imgħaxxijiet għandhom jibdew jiddekorru millum.**

4. **L-ispejjeż ikunu a karigu tal-konvenuti Regency Estates Limited u Westminister Securities Limited.**

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ.