



QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

**ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(President)**

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 24 ta' Marzu 2025

Numru : 3

Rikors numru : 442/2010/1 MCH

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

v.

**Alfred Joseph Baldacchino, Regency Estates Limited (C237),
Westminster Securities Limited (C2830) u
Westminster Holdings Limited**

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-konvenuti Alfred Baldacchino u Regency Estates Limited (minn issa 'l quddiem «l-appellanti») kontra sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Ġunju 2020.

2. Il-kawża nbdiet b'rikors ġuramentat li ġie preżentat fit-30 t'April 2010. Permezz tiegħu l-atturi, wara li ppremettew dan li ġej:

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

U Billi inoltre ai termini tal-istess konkezzjoni emfitewtika l-enfitewta kellu l-jedd li jzomm il-fond b'kera għal erba' snin;

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

U Billi wara li spicca c-cens u tterminat il-kirja skond il-ligi u l-kuntratt is-socjeta konvenuta baqgħet izzomm il-fond, u għalkemm interpellata sabiex tadempixxi ruhha mal-kuntratt l-istess socjeta intimata baqgħet tikser il-kondizzjoni tal-istess kuntratt, ma offrietx il-hlas tal-kera u di piu tat partijiet tal-istess b'titolu ta' kiri lil terzi;

U Billi inoltre l-intimati frawdolentement immanuvraw u holqu strutturi ta' kumpaniji u anke mexxew l-istess kumpaniji b'mod li llum huma fi stat fallimentari, bl-iskop li, f'egħluq ic-cens icahhdu lill-atturi mid-drittijiet kollha tagħhom inkluz tal-proprijeta u ta' kumpens għad-danni kaggunati lilhom; u kif ser jigi ppruvat matul il-kawza, il- kumpaniji ntimati ma huma xejn hlief il-lunga manus tal-intimat Baldacchino;

U Billi l-intimati għamlu pressjoni fuq u uzaw mezzi qarrieq fil-konfront tat-terzi sabiex izommu lil dawn milli jirrikonoxxu lill-atturi;

U Billi b'dan il-mannuvri tal-intimati sabiex jevadu l-obbligi fuqhom imposti, ma taw l-ebda xelta ohra lir-rikorrenti hlief li jipprocedu bi proceduri gudizjarji għall- izgumbrament tas-socjeta intimata, u cioe b'kawza fl-istess ismijiet li ggib in-numru 1763/2001 li giet definitivament deciza mill-Qorti tal-Appell biss fit-28 ta' Novembru 2008 fejn il-Qorti

sabet li s-socjeta intimata baqghet izzomm il-fond 254, Triq ir-Repubblika, Valletta minghajr titolu fil-ligi u ordnat l-izgumbrament taghha fi zmien xahrejn;

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

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

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

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

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

U Billi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

issoktaw billi talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex, prevja kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna:

- (1) Tiddikjara lill-intimati responsabbli ghad-danni minnhom ikkagunati bl- okkupazzjoni bla titolu tal-fond de quo u tikkundannahom ihallsu l-istess bl- imghaxijiet sad-data tal-pagament effettiv.
- (2) Tiddikjara lill-intimat Baldacchino u kif ukoll is-socjetajiet intimati l-ohra responsabbli ghad-danni minnhom frawdolentement ikkagunati lir-rikorrenti bl-agir taghhom kif premess brevement f'dan ir-rikors u kif ser jirrizultaw waqt is-smigh tal- kawza u tikkundannahom ihallsu d-danni likwidati bl-imghaxijiet sad-data tal- pagament effettiv.
- (3) Tillikwida l-kumpens dovut mill-intimati lil rikorrenti rikonvenzjonanti ghall-uzu tal- proprjeta taghhom fil-fond 254, Triq ir-Repubblika

Valletta mill-1 ta' Dicembru 1997 sad-data tal-prezentata ta' dan ir-rikors;

- (4) Tikkundanna lill-istess intimati sabiex ihallsu l-ammont hekk likwidat lil rikorrenti bl-imghax skond il-ligi sad-data tal-hlas effettiv;
- (5) Tikkundanna lill-intimati iroddu lir-rikorrenti kull somma li huma gabru minghand persuni li, f'kull zmien wara l-1 ta' Dicembru 1997 ghamlu uzu, taht kwalsiasi titolu, u anke bla titolu mill-proprjeta tal-atturi premessa u dan prevja l-likwidazzjoni tal- ammont dovut.

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

3. Il-konvenuti kkontestaw it-talbiet tal-atturi b'risposta ġuramentata li ġiet preżentata fit-30 ta' Novembru 2010. Permezz tagħha, huma eċċepew kif ġej:

1. “Preliminarjament kull wiehed mill-atturi ghandu jipprova u jispjega l-interess guridiku tieghu.
2. Preliminarjament ukoll, in kwantu diretti kontra l-eccepjenti Alfred Baldacchino personalment u s-socjeta Westminster Securities Limited, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fil-ligi, u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez billi l-istess Alfred Baldacchino personalment u Westminster Securities Limited ma ghandhom ebda relazzjoni guridika mal-atturi fir-rigward tal-fond 254, Triq ir-Repubblika, Valletta.
3. Illi l-eccepjenti Regency Estates Limited bhala l-enfitewta rikonoxxuta, u wara bhala l-inkwilina tal-fond in kwistjoni, agixxiet fit-termini tal-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika u skond il-ligi.
4. Illi f'kull kaz hadd mill-eccepjenti ma agixxa frawdolentement fil-konfront tal-atturi.
5. Illi f'kull kaz ukoll it-talbiet kollha tal-atturi huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tagħhom.
6. Ghal kull buon fini l-eccepjenti Alfred Baldacchino personalment u Westminster Securities Limited qeghdin izommu lill-atturi kollha personalment responsabbli ghad-danni li qeghdin jikkagonawlhom b'dawn il-proceduri u bil-mandati kawtelatorji.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.”

4. B'nota preżentata fit-30 ta' Mejju 2011, l-atturi ċedew it-talbiet tagħhom fil-konfront tal-kumpanija Westminster Securities Limited, billi din ġiet imħassra minn fuq il-lista tal-kumpaniji miżmuma mir-Reġistratur tal-Kumpaniji.

5. L-Ewwel Qorti ddisponiet mill-kawża b'sentenza li ġiet mogħtija fis-17 ta' Ġunju 2020, li permezz tagħha kkonkludiet li kellha:

- (i) "Tastjeni milli tiddeciedi t-talbiet attrici fil-konfront ta' Westminster Properties Limited;
- (ii) Tichad it-tieni eccezzjoni fil-konfront tal-konvenut Alfred Baldacchino;
- (iii) Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet u tilqa' t-talbiet attrici limitatament kif inghad;
- (iv) Tiddikjara lis-socjeta konvenuta Regency Estates Limited u lill-konvenut Alfred Baldacchino solidalment responabbli għad-danni versu l-atturi bl-okkupazzjoni bla titolu tal-fond 254, Triq ir-Repubblika, Valletta;
- (v) Tillikwida d-danni dovuti lill-atturi fl-ammont ta' tmien mija u ghoxrin elf euro (€820,000);
- (vi) Tikkundanna lis-socjeta konvenuta Regency Estates Limited u lill-konvenut Alfred Baldacchino solidalment bejniethom sabiex ihallu lill-atturi s-somma ta' tmien mija u ghoxrin elf euro (€820,000), bl-imghax kif mitlub;

Spejjez tal-kawża jithallu mill-konvenuti Regency Estates Limited u Alfred Baldacchino solidalment bejniethom."

6. Kif inghad, l-appellanti ma qablux ma' din is-sentenza u ressqu dan l-appell fis-7 ta' Lulju 2020 li bih qed jitolbu lil din il-Qorti jogħgobha tvarja

L-imsemmija sentenza billi tikkonfermaha fejn astjeniet milli tiegħu konjizzjoni tat-talbiet tal-atturi fil-konfront tal-kumpanija Westminster Securities Limited u tirrevokaha u tħassarha fil-parti rimanenti tagħha u konsegwentement tiċċad it-talbiet tal-atturi jew alternattivament tnaqqas l-ammont likwidat favur tagħhom. Huma talbu wkoll l-ispejjeż taż-żewġ istanzi.

7. L-aggravji li l-appellanti jressqu għall-konsiderazzjoni ta' din il-Qorti huma tlieta, u jistgħu jiġu riassunti kif ġej:

- i. L-appellanti ma kellhomx jinstabu responsabbli għad-danni, għaliex l-atturi kellhom jipproċedu fil-konfront tat-terzi li qiegħdin jokkupaw il-proprjetà in kwistjoni;
- ii. L-atturi ma ppruvawx l-interess ġuridiku tagħhom għaliex ma ressqux prova dwar it-titolu tagħhom;
- iii. L-appellant Alfred Baldacchino kellu jinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju.

8. L-atturi wiegħbu għal dan l-appell permezz ta' risposta li ġiet preżentata fis-27 t'Awwissu 2020.

9. B'digriet mogħti fis-16 ta' Lulju 2024, il-Qorti laqgħet it-talba tal-appellanti sabiex jingħataw il-benefiċċju tal-garanzija bil-ġurament taħt l-Artikolu 904 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. FI-14 ta'

Novembru 2024 inżamm smiġh li matulu d-difensuri tal-kontendenti għamlu sottomissjonijiet bil-fomm, u l-appell tħalla għall-udjenza tal-lum sabiex jiġi deċiż.

10. Il-fatti tal-każ sa fejn huma rilevanti għall-aggravji miġjuba mill-appellanti huma dawn.

11. B'kuntratt ippubblikat fil-11 ta' Mejju 1953 fl-atti tan-Nutar John Tabone Adami¹, l-awturi fit-titolu tal-atturi kkonċedew il-fond bin-numru mitejn erbgħa u ħamsin (254) fi Triq ir-Repubblika fil-Belt Valletta b'titolu ta' enfitewsi temporanja għaž-żmien ta' ħamsa u erbgħin sena, dekorribbli mill-1 ta' Diċembru 1952, lil terzi. Fost il-kondizzjonijiet miftehma f'din il-konċessjoni enfitewtika, ġie miftiehem li:

“Meta tispicċa l-enfiteusi il-konċessjonarji għandhom jirrestitwixxu il-fond, a xelta tal-konċedenti, illi għandha ssir mhux inkas minn għaxar xhur kabel it-terminazzjoni ta' l-enfiteusi, jew b'hal ma jinsgħab deskritt fil-pjanta u deskrijoni dokumenti 'A' u 'C' fuq imsemmijin u mingħajr komunikazzjonijiet ma fondi viċini tant attwali kemm mghamulin wara dan il-kuntratt, jew mingħajr l-interkomunikazzjonijiet illi ma ikunux iridu iżommu il-konċedenti, jew inkella mibni, taħt id-direzzjoni tal-perit tal-konċedenti, a spejjeż tal-konċessjonarji, skond il-pjanta hawn markata dokument 'B' (final building) f'l-imsemmi kuntratt tat-22 ta' Novembru 1941

Jibqa' però miftiehem illi meta tispicċa l-enfiteusi wara il-periodu ta' ħamsa u erbgħejn sena, il-konċessjonarji jkollhom id-dritt li jieħdu l-post b'titolu ta' lokazzjoni għal-periodu ta' erba snin b'kera li jiġi ffissat mill-Awtorità kompetenti, jekk ikun hemm, u diversament mill-perit approvt miż-żewġ partijiet, li fiż-żewġ każi m'għandux ikun anqas minn disgħa mitt lira (£900) fis-sena, u b'kondizzjonijiet mhux inqas vantaggjusi għal-konċedenti mil-kuntratt enfitewtiku presenti (esklus però ir-rigal ta' erba telef lira) b'dana illi l-konċessjonarji javżaw lill-konċedenti sena qabel l-għeluq ta' l-enfiteusi li iridu il-lokazzjoni; u f'dan il-kas il-konċedenti

¹ Fol.66, kif ukoll fol.524.

jkollhom l-istess drittijiet tal-għażla kif iridu ir-restituzioni (cioè skond il-pjanta dok 'B' jew le), liema għażla tiġi esercitata fi żmien raġionevoli kabej it-terminazzjoni tal-lokazzjoni²."

12. Il-konvenuta Regency Estates Limited kisbet mingħand dawn it-terzi l-jedd ta' *utile dominium* temporanju għaż-żmien rimanenti permezz ta' kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit fil-31 ta' Marzu 1966³ u kuntratt ieħor magħmul fl-atti tal-istess nutar fis-6 t'April 1966⁴.

13. L-enfitewsi kellha tagħlaq fl-1 ta' Diċembru 1997. Għalkemm il-konvenuta Regency Estates Limited għarrfet lill-atturi li xtaqet tibqa' tokkupa l-fond b'titolu ta' kera⁵, jidher li ma ntlehaqx ftehim. L-atturi pproċedew kontra l-istess konvenuta permezz taċ-ċitazzjoni bin-numru 1763 tas-sena 2001. B'sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Novembru 2008⁶, ġiet ikkonfermata d-deċiżjoni tal-ewwel istanza li biha l-konvenuta Regency Estates Limited ġiet ordnata tiżgombra mill-fond fi żmien xahrejn.

14. Il-konvenuta Regency Estates Limited ivvakat mill-fond fit-28 ta' Frar 2009, wara li kisbet estensjoni ta' xahar fuq it-terminu oriġinarjament mogħti⁷.

² Riprodotta *verbatim* mill-kopja dattilografata tal-kuntratt preċitat, li huwa esebit a fol.66.

³ Fol.97.

⁴ Fol.108.

⁵ Fol.507.

⁶ Fol.544.

⁷ Ara x-xieħda bl-affidavit tal-konvenut Alfred Baldacchino, a fol.500.

15. Peress illi l-atturi jgħidu li l-konvenuta Regency Estates Limited baqgħet tikri l-proprjetà, jew partijiet minnha, lil terzi anki wara t-tmiem tal-enfitewsi, huma għamlu din il-kawża sabiex il-konvenuti appellanti jikkumpensawhom għall-okkupazzjoni bla titolu ta' ħwejjighom.

16. Nibdew billi nqisu t-tieni aggravju tal-appellanti, li jolqot l-interess ġuridiku tal-atturi f'din il-kawża, billi jekk dan l-aggravju jirriżulta fondat it-talbiet tal-atturi jiġu miċħuda u ma jkunx meħtieġ li jiġi kkunsidrat il-meritu. Il-kwistjoni tal-interess ġuridiku tal-atturi tiffurma wkoll il-meritu tal-ewwel eċċezzjoni mqanqla mill-konvenuti fir-risposta ġuramentata tagħhom. L-Ewwel Qorti hekk irraġunat dwar dik l-eċċezzjoni:

“Tajjeb li jiġi sottolinjat li din il-kawża kienet issegwi dik ta' zgumbrament deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Novembru, 2008, (Citazzjoni Numru 1763/2001), u mhux imholli li din il-Qorti tagħmel apprezzament gdid jew konsiderazzjonijiet godda, dwar il-mertu trattat f'dik is-sentenza, li illum tikkostitwixxi gudikat bejn il-partijiet u għalhekk hija finali fil-konfront tal-partijiet. Dan jingħad riferibilment fir-rigward tal-konvenuti, sa fejn jattakkaw is-sentenza finali appena msemija, meta jargumentaw li din is-sentenza marret oltre t-talbiet attrici u jgħidu li kienet *miscarriage of justice*. Hekk ukoll, ladarba l-atturi f'dik il-kawża ottjenew ordni ta' zgumbrament fil-konfront tas-socjeta konvenuta, qajla tagħmel sens li f'din il-kawża, li hija wahda limitata ta' danni konsegwenzjali, li titqajjem l-eccezzjoni dwar l-interess ġuridiku tal-istess atturi, ladarba din il-kawża hija konsegwenza logika għal dik precedenti, kwindi l-ewwel eccezzjoni f'dan is-sens qeghda tigi miċħuda.”

17. Min-naħa tagħhom, l-appellanti jgħidu li fil-kawża ta' zgumbrament li ppreċediet din il-kawża, ma kienx neċessarju li l-atturi juru l-interess ġuridiku ta' kull wieħed minnhom, billi l-ġurisprudenza żammet li kull

wieħed mill-komproprjetarji waħdu għandu l-jedd li jmexxi 'l quddiem azzjoni biex possessor bla titolu jrodd lura proprjetà. Jgħidu li min-naħa l-oħra, fl-azzjoni għar-riżarċiment tad-danni huwa indispensabbli li kull attur juri l-interess ġuridiku proprju tiegħu, għaliex jekk jirriżulta li mhux il-komproprjetarji kollha huma preżenti fil-kawża, is-sehem spettanti lil dawk li jkunu assenti mill-ġudizzju ma jistax jiġi kanonizzat favur il-komproprjetarji l-oħra.

18. Din il-Qorti ma taqbilx mal-konvenuti appellanti li l-fatt li l-ewwel kawża kienet dwar żgumbrament ifisser li ma kienx materjali li jiġi stabbilit min mill-atturi tassew kellu l-jedd li jmexxi kawża biex il-proprjetà tintraddlu lura. Anki f'kawża dwar żgumbrament l-attur huwa mistenni li juri l-interess ġuridiku tiegħu u konsegwentement il-konvenut għandu kull jedd li jitlob mingħand l-attur il-prova ta' dak l-interess. Il-fatt li, jekk tingħata dik l-eċċezzjoni, tista' tintlaqa' biss fil-konfront ta' wħud mill-atturi u mhux fil-konfront tal-atturi kollha ma jbidel xejn minn dan il-prinċipju ġenerali li japplika għal kull azzjoni ċivili. Xorta waħda jkun hemm l-effett li t-talba ta' żgumbrament, sa fejn tkun saret minn xi ħadd li ma jurix l-interess neċessarju f'dik l-azzjoni, ma tirnexxix.

19. Il-kwistjoni għalhekk hija jekk il-konvenut f'kawża għar-riżarċiment ta' danni minħabba okkupazzjoni illeċita għandux il-jedd li jikkontesta l-interess ġuridiku tal-attur li jkun kiseb sentenza ta' żgumbrament fil-

konfront tiegħu f'kawża li fiha dak l-interess ġuridiku ma jkunx ġie kontestat.

20. Ġie ritenut: «*Illi kwalunkwe argumentazzjoni kontrarja ta' l-atturi hija bil-fors, fuq dana l-pont, inkompatibbli mal-ġudikat, ħaġa li m'hiex legali. Qalet il-Qorti ta' Torin fis-sentenza tagħha tat-8 ta' Awissu 1891 "Zunino versus Figari" (Coen: voce "Cosa Giudicata" – Materia Civile - § 146) : "Passata in giudicato la sentenza, non sono più ammissibili nuove eccezioni che mirino a distruggere o restringere il giudicato : la regola 'tantum judicatum quantum discussum' procede tanto nel senso che dopo il giudicato si possono proporre, discutere, ed ammettere eccezioni nuove che col giudicato sono conciliabili"... Illi b'dina l-kawża l-atturi qegħdin jippruvaw ibiddlu f'forma oħra dak li kien diġà stabbilit mill-Qorti tal-Appell : ħaġa li mhix lanqas legali. Il-Qorti ta' Genova fis-sentenza tal-15 ta' Frar 1892 "Ricca versus Sant'Agata" (idem § 152) qalet : "È stabilita la cosa giudicata nascente da un precedente giudicato intervenuta tra le stesse parti e relativamente alla stessa 'causa petendi', quando il magistrato, vagliatolo alla stregua dell'antico insegnamento 'tantum decusum quantum disputatum', trovi che, sotto pretesto di nuove eccezioni, si tenti di riaprire o riaccendere una discussione diventata irretrattabile»⁸. L-effetti tal-ġudikat mhux limitati biss għal dawk il-kawzi li fihom isiru l-istess talbiet li jkunu diġà ġew deċiżi, imma wkoll għal dawk*

⁸ **Clemente Farrugia et vs. L-Avukat Dottor Giuseppe Caruana Mamo pro et noe** (Prim'Awla, 20 t'Ottubru 1934 – Kollezz. Vol.XXIX.ii.31).

il-kawżi li jipproponu *ratio petendi* li jkun inkonsistenti ma' *ratio petendi* ta' deċiżjoni definittiva oħra, kif sewwa osservat il-Qorti tal-Appell fil-kawża **Carmelo Camilleri vs. Enrico Frendo**⁹. Rilevanti wkoll dak ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-deċiżjoni tagħha tat-30 ta' Ġunju 1965 fil-kawża **Anni Cuschieri et vs. Paolo Vella noe**¹⁰, u ċjoè li: «... *l-ġudikati preċedenti u l-konstatazzjoni tal-fatti li jimplikaw fil-konfront tal-partijiet għandhom jiġu meħuda bħala deċiżivi għax għall-partijiet jagħmlu stat definitiv*».

21. Għalhekk il-ġudikat jgħodd mhux biss għal dak li jkun ġie effettivament dedott, imma anki għal dak li kien deducibbli (ara, per eżempju, **Charles Cortis vs. Francis X. Aquilina et**, Prim'Awla, 25 ta' Settembru 2003; **Anna Magro vs. Emmanuela Psaila noe et**, Appell Superjuri, 6 ta' Diċembru 2002; **Kontrollur tad-Dwana vs. J.T.E Limited**, Appell Superjuri, 17 ta' Frar 2003; **Anthony Borg et vs. Anthony Francis Willoughby et**, Appell Superjuri, 28 ta' Marzu 2003). Kif ġie spjegat tajjeb mill-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni **Adrian Busietta nomine vs. Marco Attard** (Appell Superjuri, 9 ta' Frar 2001):

“Il-ġudikat jifforma ruħu mhux biss għar-rigward ta' dak li ġie diskuss espresement imma anki ta' dak li messu ġie diskuss u ma ġiex diskuss mill-parti li kellha tidduskutih biex issostni d-domanda jew l-eċċezzjonijiet tagħha. Il-ġudikat ma jiġix nieqes minħabba d-diversita' ta' motivi tal-causa petendi.

⁹ 5 ta' Frar 1934. Kollezz. Vol.XXVIII.i.519. Ara wkoll id-deċiżjoni **David Vincent Libreri vs. Anthony sive Twanny Baldacchino** (Appell Superjuri, 25 ta' Jannar 2023).

¹⁰ Kollezz. Vol.XLIX.ii.1001.

Hemm lok għall-eċċezzjoni tal-ġudikat anki meta l-mertu tal-kawża għalkemm distint minn dak ta' qabel jifforma parti mill-istess ħaġa, jekk il-punt kontrovers ikun l-istess u hemm ġudikat impliċitu meta d-deċiżjoni tkun konsegwenza neċessarja tad-disposizzjoni espressa għax il-volonta' tal-ġudikant tista' tittieħed anki mill-konsiderandi tas-sentenza."

22. Issa l-fatt li l-atturi f'din il-kawża kisbu sentenza ta' żgumbrament kontra l-konvenuta Regency Estates Limited ifisser li dawk l-istess atturi għandhom ukoll sentenza favur tagħhom li tagħraf il-jedd tagħhom għar-radd lura tal-fond. Il-jedd għar-radd lura tal-fond – u d-dewmien fit-twettiq tal-obbligazzjoni li titnissel minn dak il-jedd – jikkostitwixxi l-interess ġuridiku tal-atturi f'din il-kawża, u minħabba l-effett tal-ġudikat miksub mill-atturi permezz tas-sentenza tat-28 ta' Novembru 2018, mhux mogħti lill-konvenuti li issa jikkwerelaw il-baži ta' dak l-interess.

23. Il-fatt li l-konvenut Alfred Baldacchino ma kienx parti fil-kawża ta' żgumbrament ma jbidel xejn minn din il-konklużjoni. F'din il-kawża l-konvenut Baldacchino qed jiġi ċitat bħala azzjonist tal-konvenuta Regency Estates Limited, bil-għan li l-Qorti twarrab l-effett tal-personalità ġuridika distinta minħabba *mala fides* fil-mod kif il-konvenut inqeda bil-konvenuta Regency Estates Limited. Għalhekk ir-responsabbiltà li qed tiġi attribwita lill-konvenut Baldacchino hija solidali mal-kumpanija Regency Estates Limited. Fid-dottrina legali, huwa miżmum li s-solidarjetà passiva tnissel rappreżentanza reċiproka preżunta bejn id-debituri solidali. Propriu għalhekk il-liġi tagħraf, pereżempju, li l-interruzzjoni tal-preskrizzjoni fil-konfront ta' wieħed mill-kondebituri

solidali għandha effett anki fil-konfront tal-oħrajn¹¹. **Baudry Lacantinerie**

u **Barde** kienu osservaw:

«Il creditore di una obbligazione contratta solidalmente, dice l'art.1203¹², può rivolgersi a quello dei debitori ch'egli vuole scegliere...» Questo non significa forse che, rivolgendosi a uno dei condebitori, ottiene lo stesso risultato che se si rivolgesse a tutti? Ed infatti tale è lo scopo della solidarietà passiva; tale la sua ragione di essere... La conseguenza che deriva da esso, riguardo all'autorità della cosa giudicata, è tanto meno dubbia, in quanto in base all'art.1200, *ciascuno dei condebitori può essere costretto per il totale. Costretto*, dice la legge, e non limita la portata di questa parola; essa intende per conseguenza tutti i mezzi per obbligare e specialmente l'azione davanti al giudice. Così, quando il creditore cita uno dei condebitori, è nella stessa situazione che se li citasse tutti.¹³

24. Tal-istess fehma kien ukoll **Giorgi**, li fisser ruħu hekk: «*Noi diamo la preferenza alla scuola inaugurata dal Merlin, che senza distinzione estende gli effetti della cosa giudicata a tutti i coobbligati. E se vuol sapersene la ragione, la preferiamo, perchè corrisponde e armonizza perfettamente con lo scopo della solidalità, in tutto favorevole al creditore, ed impedisce la duplicazione dei giudizi, a cui aprono l'adito le altre due scuole, con possibili e stridenti contrasti di giudicati sulla medesima questione obbiettiva*»¹⁴.

25. Dawn il-prinċipji mhumix ġodda fil-ġurisprudenza tagħna, tant li nsibuhom applikati fid-deċiżjoni **Baruni Lino Testaferrata Bonici pr. et noe. vs. P.L. Joseph Diacono et** (Appell Superjuri, 15 ta' Diċembru

¹¹ Artikolu 1100 tal-Kodiċi Ċivili.

¹² Din id-dispożizzjoni tal-Kodiċi Ċivili Franċiż tikkorrispondi mal-Artikolu 1096 tal-Kodiċi Malti.

¹³ Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile: Trattato delle Obbligazioni, Vol.II, §1231.

¹⁴ Teoria delle Obbligazioni, Vol.I, §175.

1952)¹⁵. Dan kollu lanqas ma jikser l-Artikolu 237 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili¹⁶, billi kif ingħad, il-liġi kif imfissra fid-dottrina u fil-ġurisprudenza tqis id-debituri solidali bħala rappreżentanti leġittimi reċiproki.

26. Għalhekk ladarba l-konvenut Baldacchino ġie ċitat f'din il-kawża sabiex iwieġeb b'mod solidali mal-konvenuta Regency Estates Limited, isegwi li dak deċiż fil-konfront ta' Regency Estates Limited jorbot ukoll lill-konvenut Baldacchino. Naturalment, jekk il-fatti tal-każ kif emergenti mill-provi humiex tali li jsostnu l-pretensjoni tal-atturi li l-konvenut Baldacchino huwa solidament responsabbli flimkien mal-konvenuta Regency Estates Limited hija kwistjoni oħra, li però tiffurma l-meritu tat-tielet aggravju.

27. Għalhekk it-tieni aggravju qed jiġi miċħud.

28. Il-Qorti issa sejra tikkonsidra l-ewwel aggravju tal-konvenuti appellanti, li permezz tiegħu jgħidu li l-atturi kellhom jirrivolġu l-pretensjonijiet tagħhom fil-konfront tal-persuni li fiżikament kienu qed jokkupaw il-proprjetà matul il-perjodu rilevanti, u ċjoè dawk il-persuni li krew mingħand il-konvenuta Regency Estates Limited.

29. Dan l-aggravju wkoll huwa infondat.

¹⁵ Kollezz. Vol.XXXVI.i.299.

¹⁶ «237. Is-sentenza ma tista' tkun qatt ta' ħsara għal min, la huwa nnifsu u lanqas bil-mezz tal-awturi jew ta' rappreżentant leġittimu tiegħu, ma jkunx parti fil-kawża maqtugħa b'dik is-sentenza».

30. Il-Qorti diġà osservat illi l-jedd tal-atturi li qed iservi bħala bażi kemm għall-kawża ta' żgumbrament u kemm għall-kawża odjerna huwa dak għar-radd lura tal-fond mat-tmiem tal-enfitewsi. Dan ifisser li l-konvenuta Regency Estates Limited, bħala l-aħħar utilista tal-fond, kienet fid-dmir li trodd lura l-fond lid-direttarji. In-nuqqas tagħha li trodd lura l-fond lill-atturi hekk kif intemmet l-enfitewsi temporanja huwa allura l-ksur kontrattwali li jnissel ir-responsabbiltà tal-konvenuta Regency Estates Limited. Responsabbiltà li l-imsemmija konvenuta ma tistax teludi sempliciment billi tipponta subgħajha lejn terzi li wkoll kienu qed jokkupaw il-fond, aktarx bi ftehim magħha stess.

31. Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Novembru 2008, ġie deċiż li t-titolu tal-konvenuta Regency Estates Limited fuq il-fond intemm hekk kif skada t-terminu enfitewtiku. Il-Qorti tal-Appell qieset illi l-kuntratt enfitewtiku ma kienx jagħti jeddijiet lokatizji lill-enfitewta, iżda biss wegħda ta' kirja li però qatt ma ġiet implimentata. Għalhekk diġà ġie effettivament deċiż li l-obbligazzjoni tal-konvenuta, *qua* enfitewta, li trodd lura l-fond lid-direttarji ġie fis-sehħ hekk kif intemmet l-enfitewsi. Obbligazzjoni li l-istess konvenuta evidentement naqset milli tosserva b'mod puntwali kif imiss ladarba l-fond ingħata lura lill-atturi fi Frar tas-sena 2009.

32. Issa jekk hu minnu li l-atturi daħlu fi ftehim dirett ma' dawk it-terzi li bih ġie ratifikat mill-atturi xi titolu ta' kera jew inkella tħallsu xi flus lill-atturi għall-okkupazzjoni li seħħet, dawn huma fatti li – jekk ġew ippruvati – jistgħu jinċidu fuq id-danni li għalihom għandha tagħmel tajjeb il-konvenuta Regency Estates Limited, kif korrettement irraġunat l-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata. M'humix però fatti li jistgħu jwasslu għall-estinzjoni tar-responsabbiltà ta' dik il-konvenuta.

33. Għalhekk anki dan l-aggravju huwa miċhud.

34. Niġu b'hekk għall-aħħar aggravju, u ċjoè dak li bih il-konvenuti appellanti jsostnu li l-konvenut Baldacchino kellu jinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju – jew aħjar, mit-talbiet tal-atturi.

35. Dwar ir-responsabbiltà tal-konvenut Baldacchino, l-Ewwel Qorti qieset hekk:

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

Regency Estates Limited biss. Huwa risaput li socjetajiet ghandhom personalita guridika distinta minn dik tal-azzjonisti u d-diretturi taghha.

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

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

Huwa minnu li dik is-sentenza ma nghatatx fil-konfront tal-konvenuta Carmen Taliana, izda limitatament kontra Kashmiri Palace Limited. Madankollu din il-Qorti trid tistharreg ukoll il- pretensjoni tas-socjeta attrici fis- sens li Carmen Taliana, bhala l-unika azzjonista ghandhiex tinzamm personalment responsabbli mas-socjeta Kashmiri Palace Limited.

... izda jibqa' l-fatt li ma jirrizultax li l-konvenuta Carmen Taliana agixxiet korrettement.

Anzi fil-fehma tal-Qorti, d-dewmien li jigu ritornati c-cwieviet u l-istat finanzjarju tas-socjeta Kashmiri Palace Limited kien rizultat ta' numru ta' fatturi li ghalihom trid tirrispondi l-istess Carmen Taliana bhala l-azzjonista principali taghha. Hija bl-agir taghha, direttament responsabbli ghas- sitwazzjoni prezenti ta' Kashmiri Palace Limited, kif ukoll ghal nuqqas ta' ko- operazzjoni u qadi ta' dmirijiet. Bhala konsegwenza ta' dan in-nuqqas ta' qadi ta' dmirijiet, komplew jikbru d-danni subiti mis-socjeta attrici, konsistenti fiz-zmien li hija baqgheet imcahhda mill-gid u l-proprjeta taghha u li tiddisponi minn hwejjigha kif tixtieq.

Issa meta din il-Qorti tapplika dawn il-principji ghall-kaz in ezami u tikkunsidra li (i) l- ghan principali tas-socjeta Regency Estates Limited

kien li tamministra l-proprjetà maghrufa bhala Regency House; (ii) l-assi li kellha s-socjetà konvenuta kienu l-kirjiet li kienet tippercepixxi mill-proprjetajiet li kienet tiggestixxi fil-kumpless kummercjali in kwistjoni; (iii) skont l-istess Baldacchino, l-manutenzjoni u spejjez ohra relatati mal-bini in kwistjoni kienu jithallsu separatament mill-*porterage fees*; (iv) sahansitra entitajiet li kienu jagħmul uzu mill-indirizz postali tagħha kienu jhallsu bhala kumpens il-kontijiet tad-dawl, tat-telefon u tas-segretarja tas-socjetà konvenuta – il-qagħda finanzjarja tas-socjetà konvenuta kellha tkun wahda tajba. Izda meta wiehed jikkunsidra t-transazzjonijiet finanzjarji bejn is-socjetà konvenuta, l-konvenut Baldacchino u s-socjetà Westminster Securities Limited, tabilhaqq jirrizulta li s- socjetà konvenuta kienet isservi bhala l-bank personali tal-konvenut Baldacchino u tas-socjetà l-ohra tiegħu. Fil-fatt, filwaqt li Baldacchino jixhed li s-socjetà konvenuta ma għandha tagħti u lanqas tiehu xejn, hlief minghand il-*parent company* Westminster Securities Limited jew miegħu personali, kif ukoll ix-xhieda tal-perit komputista *ex parte* fis-sens li salv xi arretrati ohra, Westminster Securities Limited hija l-akbar debitrice tas-socjeta konvenuta li għandha thallas l-arretrati tal-kera, qajla jista' jingħad li dan l-agir huwa wiehed korrett jew indikattiv ta' buona fede.

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

36. Fl-aggravju tagħhom, il-konvenuti appellanti jargumentaw li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta qieset li l-konvenut Baldacchino kien jagħmel uzu mill-konvenuta Regency Estates Limited bħala l-bank personali tiegħu, billi l-provi anzi juru li huwa kien abitwalment jivversa flus personali tiegħu f'dik il-kumpanija sabiex din tkompli għaddejja. Jgħidu wkoll li l-Ewwel Qorti ma fehmitx sewwa r-relazzjoni bejn il-konvenuta Regency Estates Limited u l-kumpanija Westminster

Securities Limited, billi din tal-aħħar mhux tassew li kienet tissellef flus mingħand tal-ewwel. Dak li fil-kotba tal-konvenuta Regency Estates Limited kien jidher li huwa kreditu dovut lilha minn Westminster Securities Limited ma kienx self imma riversament ta' flus li l-konvenuta Regency Estates Limited kienet tirċievi minn żmien għal żmien mingħand Westminster Securities Limited għall-kera ta' proprjetà adjaċenti, taħt ftehim li però kien ġie annullat mill-Qrati. Kien proprju minħabba dan l-annullament tal-ftehim ta' kera bejn dawn iż-żewġ kumpaniji li kellu jsir riversament tal-fondi, b'mod li ġie jidher li l-konvenuta Regency Estates Limited kellha tiegħu ħafna flus mingħand il-kumpanija l-oħra.

37. L-Artikolu 4(4) tal-Att dwar il-Kumpaniji jgħid li: «*Soċjetà kummerċjali għandha personalità ġuridika distinta minn dik tal-membri jew tal-membri tagħha, u l-imsemmija personalità ġuridika tibqa' ssejtn sakemm l-isem tas-soċjetà kummerċjali ma jiġix imħassar mir-reġistru, u b'hekk is-soċjetà kummerċjali tiegħa teżisti*». Minkejja dan il-prinċipju, huwa aċċettat – kif sewwa osservat l-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata – li fejn jirriżulta li soċjetà kummerċjali tiġi użata bħala strument jew għodda biex jintlaħqu għanijiet li huma illeċiti jew li jkunu ekwiparabbli ma' *mala fides*, l-istess prinċipju jitlef l-applikazzjoni tiegħu. Għalhekk «...*the veil should be lifted where the defendant acted pursuant to some improper or fraudulent motive creating or utilizing a corporate façade as*

a sham or device to achieve something which it could not otherwise lawfully do»¹⁷.

38. Hekk, pereżempju, fid-deċiżjoni **Dr José Herrera noe et vs. Tancred Tabone et noe** (Appelli Kummerċjali, 22 ta' Jannar 1992)¹⁸ il-prinċipju tal-personalità ġuridika distinta ma ġiex applikat fir-rigward ta' soċjetà kummerċjali li ġiet inkorporata bl-iskop speċifiku sabiex l-azzjonisti tagħha jevadu obbligazzjonijiet kummerċjali li huma kienu assumew favur ħaddieħor. Fl-istess sens hija d-deċiżjoni **Nevada Limited vs. Hubert Mifsud et** (Appell Superjuri, 16 ta' Frar 2004).

39. Fid-deċiżjoni **Citadel Insurance plc vs. Shield Services Limited et** (Appell Superjuri, 25 t'Ottubru 2023) ġie osservat:

33. ... Huwa minnu illi l-kunċett tar-responsabbiltà personali tad-direttur ta' soċjetà ta' responsabbiltà limitata, generalment magħruf bħala *lifting of the corporate veil*, jista' jsib riskontru f'azzjonijiet għal responsabbiltà għal kummerċ bi frodi u kummerċ ħażin. In propositu, jiġi osservat illi huwa wkoll paċifiku illi l-kunċetti ta' *wrongful trading* u *fraudulent trading* jista' jkollhom relevanza biss fil-kuntest ta' proceduri għall-istralċ ta' kumpanija, b'mod illi jekk kumpanija ma tkunx fil-proċess ta' stralċ, kwalunkwe konsiderazzjoni dwar eżerċizzju ta' kummerċ bil-ħsieb ta' frodi tal-kredituri jew dwar kummerċ ħażin, ma hijiex ammissibbli. Però huwa evidenti, illi din il-kawża ma hijiex waħda ta' stralċ, iżda ta' rkupru ta' flus dovuti.

34. Madankollu, kif ġie spjegat fis-sentenza **Salvina sive Sylvia Bugeja v. Albert Debono et**,

“Kien hemm diversi okkażjonijiet fejn il-Qrati tagħna warrbu l-velu ta' soċjetà kummerċjali, b'personalita` ġuridika separata u sabu diretturi jew azzjonisti personalment responsabbli, minkejja li l-proċeduri ma kinux

¹⁷ **Karen Vandekerckhove**, Piercing the Corporate Veil (Kluwer Law 2007), pġa.71.

¹⁸ Kollezz. Vol.LXXVI.ii.321.

*jitrattaw proċeduri ta' stralċ. Hawn mhux każ ta' allegazzjoni ta' fraudulent jew wrongful trading fil-konfront ta' soċjetà kummerċjali fejn allura japplikaw prinċipji oħra. Din il-Qorti fis-sentenza tagħha tal-11 ta' Marzu, 2016 fl-ismijiet **Id-Direttur tal-Artijiet v. Alfred Baldacchino et. irriteniet:***

*“Hija l-fehma ta' din il-Qorti, ladarba ġiet riskontrata l-mala fede da parti l-konvenuti, il-konsegwenza loġika kellha tkun li l-konvenut Alfred Baldacchino ma kellux jibqa' jistaħba wara l-velu tal-personalità ġuridika distinta tas-soċjetajiet konvenuti l-oħra, li għalihom huwa kostantament deher saħansitra fuq l-imsemmi kuntratt ta' kera bejn iżżewġ soċjetajiet konvenuti l-oħra, u dan ftit qabel ma skada ċ-ċens. Is-sentenza **Edward Enriquez et v. Avukat Dr. Anthony Farrugia senior et nomine** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-12 ta' Ottubru, 1995, hija proprju ibbażata fuq dan il-prinċipju fejn ingħad: “Il-Qorti tifhem li fejn jirriżulta agir skorrett li juri ‘mala fides’ ma għandhiex tħalli lil min jaħti għal dan l-agir jieħu vantaġġ mill-‘mala fides’ tiegħu. Il-liġi tagħna hija mibnija fuq il-‘bona fides’. L-ebda negozju ġuridiku ma għandu mmunita` mill-prinċipju ‘fraus omnia corrumpit’. Jekk biex ikun newtralizzat l-effett tal-‘mala fides’ huwa meħtieġ li l-Qorti tippresindi mill-personalita` separata ta' persuna morali, il-Qorti hija lesta li tiegħu dan il-pass”.*

*Hekk ukoll il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, fis-sentenza tagħha tal-31 ta' Ottubru, 2016, fl-ismijiet **Dr. Ivan Sammut nomine v. Winetailors Limited et qalet:***

“Illi l-personalità ġuridika separata tal-kumpanija, ċjo is-separazzjoni netta tal-kumpanija mill-membri tagħha, titqies li hija prinċipju fundamentali tal-liġi tal-kumpaniji. Madankollu bħala eċċezzjoni għal din ir-regola, kemm il-liġi Maltija u dik Ingliża li fuqha hija immudellata, kif ukoll il-Qrati tagħna fid-deċiżjonijiet tagħhom, okkażjonalment ippermettew illi tiġi injorata l-identità separata tal-kumpanija minn dik tal-membri tagħha, u l-azzjonist fl-aħħar mill-aħħar inżamm personalment responsabbli għal djun tal-kumpanija.

Illi għad li l-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna f'dan ir-rigward mhijiex daqstant estensiva, minnha joħroġ ċar illi fejn tirriżulta l-mala fede, in-nuqqas ta' imġiba korretta jekk mhux saħansitra l-frodi min-naħa tal-azzjonist li juża l-kumpanija li tkun taħt il-kontroll assolut tiegħu bħala lunga manus biex jeludi u jaħrab mill-obbligazzjonijiet kuntrattwali li jkun daħal għalihom, dan m'għandux jithalla jinheba wara l-paraventu tal-kumpanija, imma għandu jinżamm personalment responsabbli għal djun tal-kumpanija li jkunu saru b'mala fede, imġiba skorretta jew frodi.

Illi fi kliem il-Prof. Andrew Muscat:

*The ‘fraud or improper conduct’ inroad had also featured prominently in a number of Maltese cases. Three of these merit detailed attention: **Dr. José Herrera noe et v. Tancred Tabone et noe, Edward u Giovanni Leone Enriquez v. Avukat Dr. Anthony Farrugia et and Nevada***

Limited et v. Hubert Mifsud et. *In all three cases, the courts relying on the paramount principle of good faith, lifted the corporate veil where the corporate form was used to evade contractual obligations. ... “Clearly, English and Maltese courts will ignore, or look behind, the separate juridical personality of a company if it is shown that there has been fraud or improper conduct.” (enfasi ta’ din il-Qorti)*

35. Filwaqt li tagħmel referenza għal dawn il-prinċipji msemmija, din il-Qorti għalhekk tikkonferma illi kemm-il darba jirriżulta aġir in mala fede, huwa tabilhaqq xieraq u idoneju illi l-Qorti twarrab il-velu ta’ soċjetà kummerċjali, biex b’hekk l-istess persuna li taġixxi f’isem il-kumpanija ma tinġebbiex wara l-personalità ġuridika ta’ kumpanija filwaqt li xxejjien il-konsegwenzi tal-aġir tagħha, u dan anke jekk ma tkunx saret talba ad hoc sabiex dan isir. Naturalment, il-mala fede trid tiġi manifestata f’ingann ta’ ċertu gravità.”

40. L-Ewwel Qorti, kif rajna, irriskontrat *mala fidei* fil-mod kif il-konvenut Baldacchino mexxa l-kumpanija konvenuta Regency Estates Limited. Qieset li l-provi juru li l-konvenuta Regency Estates Limited ippermettiet li jiġi akkumulat debitu kbir favur tagħha mill-kumpanija Westminster Securities Limited, u dan wassal biex il-qagħda patrimonjali tal-konvenuta Regency Estates Limited tkun menomata. L-Ewwel Qorti qieset li dan seħħ bil-ħsieb li jiġu preġudikati l-atturi, kif ukoll kredituri oħrajn tal-konvenuta Regency Estates Limited, u għalhekk ikkundannat lill-konvenut Baldacchino sabiex iħallas l-ammont likwidat favur l-atturi solidalment mal-konvenuta.

41. Eżaminati l-provi, din il-Qorti jkollha tosserva illi mhux ċar x’kien l-istat tar-relazzjoni tal-konvenuta Regency Estates Limited mal-kumpanija Westminster Securities Limited. Irriżulta li din l-aħħar kumpanija ġiet utilizzata mill-konvenut Baldacchino sabiex tikri partijiet minn fond ieħor

adjaċenti għal dak meritu ta' din il-kawża, u li kien ukoll miżmum minn Regency Estates Limited b'titolu ta' enfitewsi temporanja, lil terzi. Irriżulta wkoll li Westminster Securities Limited kienet qed tikri dan il-fond adjaċenti mingħand il-konvenuta Regency Estates Limited, u li din il-kirja ġiet dikjarata nulla f'kawża oħra li tressqet mis-sidien tal-fond l-ieħor¹⁹. Proprju minħabba f'din id-dikjarazzjoni ta' nullità, jgħidu l-appellanti, kien hemm il-ħtieġa li l-kotba tal-kumpaniji jirriflettu li l-kumpanija Westminster Securities Limited kellha dejn favur il-konvenuta Regency Estates Limited. Skont ix-xieħda mogħtija minn Paul Giglio, l-awditur inkarigat mill-konvenuti, id-djun dovuti minn Westminster Securities Limited lil Regency Estates Limited thallsu sas-sena 2011 jew 2012²⁰. B'danakollu l-konvenut Baldacchino xehed li «*Regency Estates hija a clean company ma għandha tagħti xejn u lanqas għandha tiegħu ħlief jew ma parent company WSL u miegħi personali*»²¹, u b'hekk donnu ta lil wieħed x'jifhem li jista' jkun li l-konvenuta Regency Estates Limited kien għad baqagħilha x'tigbor mingħand il-kumpanija Westminster Securities Limited qabel ma din ġiet imħassra minn fuq ir-Registru tal-Kumpaniji.

42. Dan però mhux daqstant rilevanti għall-kwistjoni dwar jekk il-konvenut Baldacchino għandux jitqies personalment responsabbli solidalment mal-konvenuta l-oħra għall-ammonti dovuti lill-atturi.

¹⁹ *Imħallf Dottor Alberto Giuseppe Magri et vs. Aeroflot Russian International Airlines et* (Appell Superjuri, 1 ta' Lulju 2005).

²⁰ Fol.679 u fol.700.

²¹ Fol.743.

43. Diġà rajna li sabiex tissussisti dik ir-responsabbiltà personali tal-konvenut Baldacchino, huwa meħtieġ li tirriżulta *mala fides*, u din qatt ma tista' tiġi preżunta iżda għandha tiġi ppruvata minn min jallegaha. Huwa miżmum li kull direttur ta' kumpanija għandu dmirijiet mhux biss lejn l-istess kumpanija, imma wkoll lejn il-kredituri tagħha. Għalhekk:

“The duty requires directors, at a time when the company is in some form of financial distress, to take account of the interests of the company's creditors. The reason given for this is that if the company is insolvent, in the vicinity of solvency or embarking on a venture which it cannot sustain without relying totally on creditor funds, ‘the interests of the company are in reality the interests of existing creditors alone’²²”

44. Fid-deċiżjoni ***Maltacom plc vs. Mark Gaffarena et*** (Appell Inferjuri, 28 ta' Novembru 2008) ġie korrettement osservat:

“Fuq il-pjan ġuridiku, kif taraha din il-Qorti, il-presupposti neċessarji għall-azzjoni bħal din diretta kontra persuna, direttur ta' kumpanija, jinsabu fl-eżistenza tal-preġudizzju patrimonjali għal kredituri minn xi kondotta illeġittima ta' dak id-direttur. Fuq il-pjan probatorju l-kreditur, li jkun, irid jipprova li jeżisti rapport u ness kawżali bejn il-preġudizzju u dik il-kondotta. Dejjem fil-ħsieb tal-Qorti l-azzjoni tirrientra fl-iskema tar-responsabilità akwiljana b'konsegwenza ta' xi att, jew fatt, doluż jew kolpuż tad-direttur. Mhux ta' importanza jekk l-att jew fatt lesiv, minħabba l-element rappreżentativ ta' direttur f'kumpanija, għandux jiġi rikkollegat għal xi inadempiment tal-kumpanija, jew, ukoll, jekk l-att lesiv tad-direttur sarx fl-interess tas-soċjeta` jew għal vantaġġ tagħha. Dak li hu aktar importanti u fundamentali huwa l-fatt jekk b'dik il-kondotta jew b'dak l-aġir id-direttur mħarrek ipprovdix faċċata distorta tal-posizzjoni finanzjarja reali tal-kumpanija tiegħu, li dan il-fatt kien sew magħruf minnu, u li b'riżultat ta' dan ġiex arrekat preġudizzju lit-terz billi ddiminuixxa l-possibilita` li dak it-terz kreditur jottjeni sodisfaċiment pjen tar-reklam ġust tiegħu minghand il-kumpanija li magħha kkuntratta.”

²² **Andrew Keay**, *Company Directors' Responsibilities to Creditors* (Routledge, 2007), pġa.181.

45. Għalhekk ir-responsabbiltà personali ta' direttur ta' kumpanija titnissel fejn dan jonqos mid-dmirijiet tiegħu lejn il-kredituri tal-kumpanija, u fejn jintwera li dak in-nuqqas ikun twettaq dolożament jew inkella b'inkurja tant gravi li ma tistax ħlief tkun ekwiparabbli għal *mala fidei*. Kif spjega tajjeb **Giorgi**²³:

“Una forma particolare di dolo dicemmo essere la colpa lata, della quale notammo due specie: la prima che verte nell'usare nell'adempimento dell'obbligazione diligenza minore, che negli affari propri; l'altra la quale consiste nel mancare di quella diligenza, che è dote ordinaria e comune degli uomini. Quanto alla prima, abbiamo già esposte le ragioni, per cui si equipara al dolo. Intorno alla seconda, gli argomenti sono facili a capirsi. Chi non usa quelle cure, che le persone anco non fornite di straordinaria diligenza sogliono generalmente usare: chi da ad intendere di non prevedere ciò che tutti prevedono, mostra di essere in mala fede.

Omissis

... per costituire in dolo il debitore, basta la sua coscienza di non adempiere la obbligazione.”

46. Din il-fehma tinsab kondiviża wkoll fil-ġurisprudenza tagħna. Kemm hu hekk, fid-deċiżjoni **Neguzjant Salvatore La Rosa De Cristoforo noe vs. Henri Rouselle noe** (Appell Kummerċjali, 17 ta' Frar 1936)²⁴ ġie osservat: «*Infatti, kif inhija ħaġa assodata fid-dottrina u fil-ġurisprudenza, id-dolo f'dawn il-każijiet huwa kostitwit bil-kuxjenza li wieħed ma jagħmilx dak li għandu jagħmel, u mhux neċessarju wkoll, kif erroneament huwa ritenut minn xi awturi, li jkun hemm ukoll, oltri l-“animus nocendi”, anki l-intenzjoni li tagħmel dannu kontra min qiegħed taġixxi*».

²³ Teoria delle Obbligazioni, Vol.II, §§35,36, 38.

²⁴ Kollezz. Vol.XXIX.i.1340.

47. Kif taraha din il-Qorti, il-konvenut Baldacchino fit-tmexxija tal-konvenuta Regency Estates Limited aġixxa b'mod u manjiera li ma jistax ħlief jitqies *in mala fide*, meta huwa deherlu li kellu jżomm il-pussess tal-fond enfitewtiku mhux biss wara t-tmiem tal-enfitewsi, imma saħansitra wara li ddekorrew erba' snin mit-tmiem tal-enfitewsi, bil-konsegwenza li l-kirja li huwa seta' ippretenda li kellu fuq il-fond ukoll kellha titqies mitmuma. Dan l-aġir wassal biex is-sitwazzjoni patrimonjali tal-konvenuta Regency Estates Limited titqiegħed fi stat irrikuperabbli b'detriment u preġudizzju gravi għall-kredituri tagħha. Direttur prudenti u li jaġixxi skont ir-regoli tal-*bona fides* kien jieħu d-deċiżjonijiet kollha neċessarji sabiex il-passività tal-kumpanija ma tiżdiedx aktar milli jmiss, u b'hekk jittermina sitwazzjoni li skont il-kotba tal-kumpanija kienet biss qed tiswiha ta' deni. Minflok il-konvenut Baldacchino ħa d-deċiżjoni li l-kumpanija ma troddx lura l-fond lill-atturi u b'hekk ċaħħad lill-atturi mid-dritt li jkollhom id-disponibbiltà tal-fond, u dan meta – skont hu – iż-żamma tal-proprjetà ma kinitx qed tiġġenera xi benefiċċji ekonomiċi siewja għall-kumpanija. Għalkemm huwa jagħti t-tort għal dan il-fatt lill-atturi – li naffru lill-inkwilini tal-fond sabiex ma jkomplux iħallsu l-kera lil Regency Estates Limited – jibqa' l-fatt li l-atturi kellhom kull jedd iżommu lill-inkwilini milli jħallsu lis-soċjetà konvenuta ladarba l-kera kien imiss lilhom, u, f'kull każ, dawk iċ-ċirkostanzi kellhom inebbħu lid-direttur li ż-żamma tal-fond ma kien se joħloq ebda benefiċċju, la lill-kumpanija u lanqas lill-kredituri tagħha.

48. Jidher għalhekk li l-konvenut Baldacchino ħa d-deċiżjoni li l-konvenuta Regency Estates Limited iżżomm il-fond mertu tal-kawża bit-tama li jikseb xi vantaġġ li però ma mmaterjalizzax ruġu. Vantaġġ li, minn dak li rrilevat u osservat din il-Qorti, ma jidhirx li l-istess konvenuta kellha jedd għalih. Il-konsegwenza ta' dik id-deċiżjoni llum hija li l-konvenut Baldacchino ma jistax jinqeda bil-prinċipju tal-personalità ġuridika distinta sabiex jeżimi ruġu mir-responsabbiltà tiegħu dwar dik l-istess deċiżjoni. Għalhekk dan l-aggravju wkoll qed jiġi riġettat.

Decide:

49. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda tiddeċiedi billi tiċċad l-appell interpost mill-konvenuti u konsegwentement tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-appell ikunu sopportati mill-konvenuti appellanti.

Giannino Caruana Demajo
President

Anthony Ellul
Imħallef

Mark Simiana
Imħallef

Deputat Registratur
SS