QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

IMĦALLEF
ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.

Illum il-Ġimgħa, 8 ta' Jannar 2016

Kawża Nru: 11

Rikors Ġuramentat Nru: 326/07 JA

Joseph Muscat; Jane Pullicino; l-Imħallef Dr Alberto Magri; Alessandro Magri; Renato Magri; Andrew De Domenico; Elizabeth De Domenico; 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 maħluf ta' Joseph Muscat *et*, ippreżentat fit-22 ta' Marzu 2007 fejn gie premess:

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 jirriżultaw 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 id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti tal-10 t'Awissu 2007 fejn ġie eċċepit is-segwenti:

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 id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Rat l-affidavit tal-attur, Joseph Muscat (a fol. 48) fejn xehed li huwa koproprjetarju, flimkien mal-atturi tal-kawża, tal-fond 249, Republic Str, Valletta, magħruf bħala Regency House. Spjega kif Giuseppe Muscat l-awtur tal-atturi fl-14 ta’ Frar 1945 ikkonċeda dan il-fond lil Grech & Baldacchino b’ċens temporanju għal perjodu ta’ 51 sena li jiskadi fit-13 ta’ Frar 1996. Din il-konċessjoni għaddiet li Regency Estates Limited b’titolu ta’ sub-ċens b’kuntratt tat-30 ta’ April 1966. Regency Estates Limited kienet kriet diversi ambjenti mill-fond lil terzi. Fit-13 ta’ Frar 1996 ħafna minn dawn it-terzi kienu għadhom in okkupazzjoni u għalhekk l-atturi nfurmawhom permezz ta’ ittra illi ċ-ċens kien ser jiskadi u xtaqu jieħdu lura l-pussess tal-fond. Xehed illi f’Marzu 1996 l-inkwilini rċevew ittra għall-kera mingħand Westminister Securities Limited. Spjega illi din kienet kumpanija oħra ta’ Alfred Joseph Baldacchino li skont hu ħoloq struttura permezz ta’ grupp ta’ kumpanniji bl-iskop li jevita jagħti lura l-pussess tal-fond lis-sidien. Xehed illi Baldacchino beda jippretendi illi Regency Estates kienet kriet il-fond lil Westminister Securitos u fl-istess għaddietilha l-kirjiet eżistenti. Inħolqot pressjoni bejn Baldacchino, l-atturi u l-inwkilini. L-atturi fetħu diversi kawżi kontra l-inkwilini

sabiex jieħdu lura l-pussess tad-diversi ambjenti. Spjega li l-Qorti tat raġun lill-attur bħal per eżempju fil-kawża kontra l-Aeroflot. Spjega wkoll l-applikazzjoni tal-artikolu 1530 tal-Kodiċi Ċivili. L-attur semma wkoll li huma sofrew telf ta' qligħ u danni materjali.

Rat il-verbal tas-seduta tat-30 ta' Ottubru 2007 fejn Dr David Camilleri għall-konvenuti ddikjara li se jippreżenta rikors fejn se jitlob li jiġu trattati qabel xejn l-eċċezzjonijiet preliminari;

Rat il-provvediment a fol. 211 tal-proċess fejn din it-talba ġiet miċħuda.

Rat in-nota tal-atturi datata 11 ta' Settembru 2007 fejn elenkaw ix-xhieda fid-dettall u esebew d-dokumenti elenkati a fol. 46 tal-proċess [Dok' JM1' – 'JM19'];

Xehed il-konvenut Alfred Baldachinno [a fol. 217-218 u 230-232] fejn *inter alia* kkonferma li kien direttur ta' Regency Estates Limited u Westminister Securities Limited. Ippreżenta wkoll skeda tad-diretturi ta' dawn iż-żewġ kumpaniji tul iż-żmien (fol. 232 Dok. JR8). Xehed ukoll illi ma kienx għadu jokkupa post ġewwa Regency House. Ikkonferma li kienet Regency Estates Limited li kienet bagħtet ittra bl-avukat (esebita a fol. 215) għall-ħlas mingħand International Machinery Limited. Mistoqsi dwar il-kont tad-dawl u ilma ntrabat li jippreżenta kont dettaljat sabiex jispjega t-talba tiegħu għall-arretrati tad-dawl u ilma. Xehed ukoll illi wara li għalaq iċ-ċens u ċjoe' wara 13 ta' Frar 1996, hu baqa' jiġbor il-kirjiet ta' 249, Republic Str, Valletta. Ikkonferma li kien kkomunika mal-inkwilini sabiex ma jħallsux lis-sidien pendenti l-kawżi. L-avukat, Dr Camilleri għall-konvenut oġġezzjona għad-domandi dwar kawżi fosthom kontra Aeroflot Russian International Airlines u Balkan Bulgaria;

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta' Mejju 2009, 8 ta' Lulju 2009 u 16 ta' Settembru 2009;

Rat il-provvediment tal-Qorti datat 21 Ottubru 2009;

Rat il-verbal tas-seduta tal-5 ta' Novembru 2009;

Rat ix-xhieda ta' Eric Montfort (a fol. 249) fil-kapaċita' tiegħu ta' mpjegat tal-Korporazzjoni Enemalta fejn esebixxa rendikont tal-fond 249/254, Triq ir-Repubblika, Valletta (Dok 'EM1' a fol. 250).

Rat il-verbal tas-seduta tal-24 ta' Frar 2010;

Rat ix-xhieda ulterjuri tal-konvenut, Alfred Baldacchino (a fol. 254-255). Il-konvenut ikkonferma illi sal-aħħar ta' Frar 2009 kellu f'idejh l-amministrazzjoni tal-kondominju li għaliha, Regency Estates Limited kienet iżżomm miżata. Kien iħallas l-pagi u l-kontijiet kollha konnessi mal-manutenzjoni ta' 249/254, Republic Street Valletta. Ikkonferma li kien ta rendikont tal-amministrazzjoni tiegħu lis-sidien. Xehed ukoll illi kwalunkwe flejjes li nġabru mingħand l-inkwilini kienu jiġu mgħoddija lill-Enemalta.

Rat il-verbal tas-seduta tat-22 ta' Gunju 2010.

Rat l-avviż tas-smiegħ tal-11 ta' Jannar 2011 u l-verbali datati 17 ta' Marzu 2011, 2 ta' Ġunju 2011, 25 ta' Ottubru 2011, 17 ta' Jannar 2012 , u tat-13 ta' Marzu 2012.

Rat ix-xhieda aġġuntiva tal-konvenut Alfred Baldacchino (a fol. 270-273) li ppreżenta Dok 'AMB1' (fol. 274) u spjega li l-informazzjoni ttieħdet mil-*lease agreements* u d-dokument ġie redatt minn Arlette Baldacchino. Xehed illi l-ħlasijiet dovuti lill-kumpaniji tiegħu kienu skont il-*lease agreements.* Spjega li kien hemm inkwilini li jħallsu regolari u oħrajn li kienu

jiddepożitaw il-Qorti, u oħrajn li ma jħallsux. Xehed illi kien jaf li wara skada ċ-ċens l-atturi talbu lill-inkwilini jirrikonnoxxuhom bħala sidien u jien għidtilhom jinjorawhom fil-mument għax kien hemm kawżi pendenti. Xehed fuq dak li kien jiftakar dwar il-kawżi mal-Aeroflot. Xehed ukoll illi kien hemm trattattivi mal-atturi sabiex jintlaħaq ftehim bonarju iżda ma rnexxewx.

Rat ix-xhieda ulterjuri ta' Eric Montfort (a fol. 278 u 288 rispettivament) fejn l-istess xhud preżenta Dok 'EM2', 'EM3' u 'EM4' li huma dokumenti relatati mal-kont jew fond 249/254, Triq ir-Repubblika, Valletta. Xehed illi meta saqsa lill-ARMS min kien qed jagħmel il-pagamenti relatati mal-fond *de quo* ġie nfurmat illi ma kienux jafu min iħallas. Iżda nfurmawh illi n-numru tal-kont inbidel.

Rat ix-xhieda tas-surgent Christabelle Mallia li nfurmat illi ma sabet ebda rapport fuq 249/ 249A Republic Str, Valletta; Joseph Muscat; Alfred Joseph Baldacchino jew Regency House.

Rat il-verbal tas-seduta tal-4 ta' Ġunju 2012; kif ukoll tas-seduta tal-4 ta' Lulju 2012 fejn ġie esebit Dok 'EM4' *tramite* Eric Montfort li huwa r-rendikont relattiv għal Regency Estates Limited. Ikkonferma wkoll illi Advantage Advert m'għandhiex kont separat.

Rat il-kontroeżami tal-konvenut Alfred Baldacchino (fol. 293-295; 303-305 u 316-353) fejn spjega illi l-fond 249 ġie magħqud mal-fond 254, Republic Str, Valletta għaliex kien *cinema* permezz ta' bieb mill-ewwel sular tal-fond 249, mal-fond 144a, Strait Str, Valletta. Il-fond 254 ma baqax fil-pussess tiegħu. Spjega li meta nqara l-meter tad-dawl fit-28 ta' Frar 2009, Regency Estates rrilaxxat iż-żewġ fondi, 249 u 254. Xehed ukoll li kien hemm arbitraġġ pendenti mal-Enemalta. Spjega li Regency House Limited kienet qed

tipprova tiġbor somma minn dan l-ammont mill-inkwilini *tramite* l-*porterage fee.* Iżda ħadd mill-inkwilini ma ħallas għaliex l-atturi *tramite* l-avukat difensur tagħhom tahom struzzjonijiet sabiex ma jħallsux. Xehed illi l-arloġġ tad-dawl ma nqalibx għaliex l-Enemalta rrifjutaw illi jagħmlu dan. Spjega li l-*meter* qiegħed fuq il-fond 254 li mhuwiex proprjetá tal-atturi u l-fond 249 tal-atturi jinqeda mill-*main* tal-fond 254 li sar żvilupp minnu. Ta wkoll rendikont taċ-ċedoli li ġew depożitati l-Qorti f'isem Regency Estates Limited. Esebixxa lista ta' dawn iċ-ċedoli kif ukoll kopji ta' dawk li kellu fil-pussess tiegħu. Xehed ukoll illi huwa ħareġ minn Regency House b'*eviction order* fil-28 ta' Frar 2009 u dan kien ukoll meta ħareġ mill-fond 254.

Rat ix-xhieda ta' Kishin Mohnani in eżami u kontroeżami (a fol. 356; 358; 498; 503 u 539) inkwilin ta' fond ġewwa Regency House. Spjega li kien jitratta ma' Alfred Baldacchino. Fis-sena 1994 meta skada ċ-ċens hu kien diga' jikri l-fond. Meta skada ċ-ċens ircieva ittra mis-sidien u l-kera li kien iħallas lil Baldacchino beda jħallasha lil Muscat. Baqa' jħallas xi ammont wara 1994 kien iħallas xi ammonti lil Regency Estates Limited u ammonti oħra lil Westminister Securities Limited. Spjega wkoll li kienet saritlu kawża mis-sidien, Muscat u qatt ma rrinfaċċja lil Baldacchino bihom lanqas meta tilef il-kawża. Esebixxa kopja tal-ktieb ta' riċevuti relattiv għal Shop No.7, Regency House, Valletta (Dok 'KM1' a fol. 360-386). Spjega li l-aħħar pagament kien relattiv għall-perjodu *ending* 31 December 1997. Spjega li s-sidien ta' *shop no. 7* huma Muscat. Ikkonferma li huwa l-inkwilini ta' *shop 7, 12* u l-*basement.* Dwar *shop 7* u parti mill-*basement* kien hemm ftehim ġdid ma' Muscat minn meta spiċċa ċ-ċens ta' Baldacchino. Iħallas lil Muscat skont il-ftehim b'żieda kull erba' snin u l-elettriku jitħallas skont il-*meter* partikolari tiegħu. Ikkonferma li kien iħallas *porterage fee* lil Baldacchino. Spjega li meta kien hemm disgwid fuq il-ħlas tal-elettriku l-*porterage fee* u elettriku bdew jitħallsu

separatament. Ix-xhud ippreżenta diversi dokumenti relatati mal-ħlasijiet effettwati in konnessjoni mal-kirja, dawl u elettriku u *porterage fees.*

Rat ix-xhieda ta' Martin Debono (a fol. 388; 401) li xehed 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 Regency Estates Limited u wara lil Joseph Muscat Estates. Kienu ġew infurmati permezz ta' ittra datata 4 ta' Settembru 1995 li l-kera kellha titħallas lil Joseph Muscat Estates. Spjega li riċevuti kellu biss mis-sena 2000. Esebixxa kopja tal-kuntratt datat 24 ta' Jannar 1991 (Dok 'MD1' a fol. 403). Xehed li huwa kien iħallas il-kera qabel is-sena 1996 lil Regency Estates Limited iżda qatt lil Wetsminister Securities Limited. Il-kumpanija Westminister Securities Limited kienet bagħtitlu ittra iżda huwa qatt ma ħallasha. Xehed illi huwa kien iħallas *maintenance fee* lil Regency Estates Limited iżda mhux lil Muscat. Xehed li kien jaf li kien hemm pendenza mal-Enemalta u kien hemm proposta li l-ammont dovut jiġi maqsum *pro rata*. Esebixxa wkoll ittra datat 18 Awissu 1999 mibgħuta għan-nom ta' Westminister Securities Limited (Dok 'MD2' a fol. 440) u kopja ta' ftehim bejn Alfred J. Baldacchino u Westminister Securities Limited (Dok 'MD3'a fol. 441).

Rat ix-xhieda ta' Joseph Cachia (a fol. 429-437), l-inkwilin ta' shop 13 magħruf bħala *"l-Amerikan."* Spjega li sas-sena 2002 huwa kien iħallas kera lil Regency Estates Limited u wara din is-sena kien iħallas lil Muscat Estates. Xehed li l-kumpanija Westminister Securities Limited kien jaf biha tramite Regency Estates Limited. Ikkonferma illi bejn is-sena 1994 u 2002 huwa kien iħallas l-kera lis-Sur Baldacchino. Xehed illi dwar ammonti dovuti għad-dawl u ilma tiegħu kienu kollha mħallsin imma minħabba xi pendenza bejn l-Enemalta, Baldacchino u Muscat għal bilanċ dovut kien hemm ir-riskju li jinqatagħlhom id-dawl. Esebixxa kopja tal-kuntratt (Dok

'JC1' a fol. 429); ittra (Dok 'JC2' a fol. 434) u ricevuta (Dok 'JC3' a fol. 435).

Xehed ukoll Saviour Coppini (a fol. 426-428) direttur ta' International Machinery u inkwilin. Xehed illi qabel is-sena 1996 il-kera kienet titħallas lil waħda mill-kumpanniji ta' Baldacchino u wara s-sena 1996 lil Muscat Estates. Xehed li minbarra l-kera lill-kumpaniji ta' Baldacchino kienu jħallsu *maintenance fee.* In kontroeżami xehed illi l-flus depożitati l-Qorti permezz ta' ċedola ġew irtirati minn Muscat.

Rat il-prospett ta' danni esebit mill-atturi (a fol. 446) u l-affidavit addizzjonali tal-attur, Joseph Muscat (a fol. 452).

Rat ix-xhieda addizzjonali ta' Alfred J. Baldacchino (a fol. 457) fejn esebixxa kopji tal-kontijiet tal-ARMS mill-25 ta' Novembru 2008 sal-30 ta' April 2013 (minbarra perjodu fis-sena 2010 fejn kienu neqsin) [fol. 459-482). In kontro-ezami spjega illi Regency Estates kienet responsabbli minn 1996 sat-28 ta' Frar 2009. Spjega li allavolja l-aħħar kont tal-ARMS lil Regency Estates kien jammonta għal €221,934.38 fir-realta' l-ammont kien ta' €28,988.31.

Rat il-verbal tas-seduta tal-24 ta' Settembru 2013 fejn l-atturi in konnessjoni tal-prospett tad-danni mitluba għamlu kjarifika fis-sens li ġie rilevat illi d-danni ma jinkludux danni: (i) għan-nuqqas ta' proviżjoni ta' aċċess għas-sulari ta' fuq; (ii) għan-nuqqas ta' faċilitajiet sanitarji għal kull sular; (iii) għan-nuqqas ta' aċċess għal *basement*; u (iv) għan-nuqqas ta' aċċess magħluq (*"blocked access"*) għal proprjetá terzi fl-ewwel, it-tielet u r-raba' sular – liema danni għalihom għandhom jiġu kkwantifikati mill-Qorti.

Rat il-kontroeżami tal-attur, Joseph Muscat (a fol. 487- 489) fejn ikkonferma illi s-sidien kienu rċevew xi kirjiet mingħand xi nkwilini. Xehed illi mill-14 ta' Frar 1996 sad-data tax-

xhieda ma kenux saru kirjiet ġodda. Muri Dok 'JM1' a fol 453 speċifikament paragrafu A spjega illi kien hemm ammonti ndikati li kienu mertu ta' kawżi oħra – bħal Mohnani, Simon's, Aeroflot, Tanti Dougall u Advantage – li kollha nqatgħu favur il-familja Muscat. Permezz tas-sentenzi tal-Qorti ngħataw id-dritt illi jiġbru l-arretrati tal-kera minn mindu għalaq iċ-ċens. Ippreżenta rendikont u spjega għal paragrafu A ta' Dok 'JM1' (Dok 'X2' a fol. 491).

Rat ix-xhieda in kontroeżami ta' Kishin Mohnani (fol. 498; 503; 538) fejn xehed illi meta kienu jħallsu l-kera lill-attur bl-istess termini tal-ftehim li kellhom ma' Baldacchino. Ikkonferma li huwa kien dejjem iħallas il-*porterage fee.* Kellu jsir xi ftehim mal-ARMS dwar bilanċ dovut. Esebixxa diversi dokumenti relatati mal-kirja tiegħu.

Rat ix-xhieda ta' Reuben Bonnici (fol. 504) rappreżentant tal-ARMS li pprezenta disa' dokumenti li huma kopji ta' ftehim li saru bejn l-ARMS u l-inkwilini ta' Regency House (Dok 'RB1' – 'RB9' a fol. 521 – 529) dwar arretrati ta' €120,000 li ġew imqassmin f'partijiet perċentwali fuq kull inkwilin. Esebixxa wkoll Dok 'RB10' (a fol. 530) li juri bilanċ ta' €192,946.07 dovut minn Regency House.

Rat l-affidavit ta' Alfred Joseph Baldacchino (fol. 582) fejn xehed illi fit-30 ta' April 1966 Regency Estates Limited li kien u għadu azzjonist tagħha akkwistat mingħand Grech & Baldacchino il-fond 249, Triq ir-Repubblika, Valletta b'titolu ta' subenfitewsi temporanju għal perjodu li kien fadal minn 51 sena li bdew fl-14 ta' Frar 1945. Xehed li dak iż-żmien kien Capitol Cinema li kien jestendi għal fuq il-fond adjaċenti 254, Republic Street, Valletta proprjetá ta' Bellizzi & Manduca. Din l-aħħar proprjetá wkoll kienet ġiet akkwistata minn Regency Estates Limited mingħand l-enfitewti temporanju Grech, Baldacchino u Said. Xehed illi meta tħallas il-lawdemju fuq il-fond numru 249 kien kellem lill-Imħallef

Edoardo Magri (wieħed mis-sidien) u ddiskutew proġett ta' *shopping arcade* u uffiċċji u li possibbilment tiġi estiża estensjoni taċ-ċens li kien jiskadi fl-1996. Xehed illi l-fond ġie konvertit f'palazz prestiġjuż b'investiment kbir ta' Regency Estates Limited li jrendi diversi kirjiet għoljin. Irreferi għal kuntratt oriġinali tal-14 ta' Frar 1945 bejn Muscat u Grech & Baldacchino 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 …".* Regency Estates Limited fuq parir għaddiet il-kirja tal-fond 249, Triq ir-Repubblika, Valletta lil Westminister Securities Limited li tagħha kien azzjonist l-intimat. L-inkwilini ġew infurmati b'dan it-trasferiment u għalhekk kellhom issa jħallsu lil Westminister Services Limited. Sussegwentament dan il-kuntratt ta' lokazzjoni bejn Regency Estates Limited u Westminister Securities Limited ġie dikjarat bħala null mill-Qorti. Xehed li l-kirjiet ġew irriversjati b'dan illi Westminister Securities Limited ma kienx għad baqagħlha flejjes derivanti mill-kirjiet. Xehed illi dwar kera pretiża mingħand Muscat Estates Limited, spjega illi kif ġie stabbilit f'diversi kawżi li Muscat Estates Limited kontra diversi nkwilini li kwalsiasi kera li kienet tħallset jew li kienet dovuta mill-inkwilini lil terzi, ċjoe' lil Regency Estates Limited, kellha terġa' titħallas mill-inkwilini lil Muscat Estates, bid-dritt tal-inkwilini li jitolbu rimbors minn Regency Estates Limited. Xehed illi ġew żbankati diversi kirjiet depożitati l-Qorti mill-inkwlini l-atturi reġgħu nkludew dawn l-ammonti fil-prospett tad-danni li qed jintalab mill-intimati. Xehed ukoll illi l-atturi qed jitolbu l-kera mingħand l-intimati minn inkwilini oħra li kontra tagħhom ma jidhirx li nbdew proċeduri. Xehed illi din il-kera kellha tintalab direttament minn Muscat Estates mingħand l-inkwilini. Fir-rigward tal-ilment illi l-lift, aċċess u *toilets* kollha jinstabu f'proprjetá ta'

terzi ossia 254, Triq ir-Repubblika xehed illi Muscat Estates qatt ma talbu li l-proprjetá tgħaddi lura lilhom b'mod differenti milli kif kienet tinstab [referenza għal kuntratt tat-30 ta' April 1966 bejn Grech & Baldacchino u Regency Estates Limited fi klawsola 4 li titratta xi tibdil fil-proprjetá fit-tmiem is-subenfitewsi li kellu jsir biss *"... if so requested by the heirs of Giuseppe Muscat or their assignees"]*. Xehed illi t-talba għal danni allegatament sofferti minn Muscat kienu inġustifikati. Xehed illi Muscat Estates ma riedux jikru ebda spazju lill-inkwilini ġodda għaliex riedu jbiegħu l-fond kollu u għalhekk it-talba għal kera għal dawn is-snin kollha sallum kienet infondata.

Rat il-kontroeżami tal-intimat (a fol 624 u 631). Xehed illi Regency Estates Limited u Westminister Securities Limited baqgħu jokkupaw il-fond 249 u 249a permezz ta' titolu pretiż naxxenti mill-kuntratt ta' enfitewsi iżda li wara ma ġiex rikonoxxut. Fir-rigward tal-uffiċini u partijiet oħra tal-blokk xehed illi Alfred Baldacchino u / jew l-intimati l-oħra kienu jokkupaw partijiet different fi żminijiet differenti iżda ma kien ebda kuntratt. Xehed illi huma qatt ma ħallsu kera jew *porterage fees*. Ikkjarifika illi kienet biss Regency Estates Limited li kellha uffiċċju u mhux l-intimat personalment. Xehed li Arlette Baldacchino bħala direttur ta' Regency Estates kellha uffiċċju. Xehed illi *Universitas Sancti Cirili* ma kellhiex uffiċċju u x-xogħol kien isir mid-dar tiegħu, iżda fuq il-*website* kien juża l-indirizz ta' Regency House. Ippreżenta diversi dokumenti: ittra mibgħuta lil Prof Refalo dwar l-fond 249 (Dok 'JG1' a fol. 633), ittra uffiċjali fuq il-fond 254 (Dok 'JG2' a fol. 634) u dokumenti li jitrattaw l-kwistjoni dwar l-Aeroflot li kienu inkwilini tal-fond 249 (Dok 'JG3' – 'JG5' a fol. 635).

Ikkunsidrat:

Illi kif ingħad l-atturi qegħdin jitolbu fl-ewwel lok li l-Qorti tordna tordna l-iżgumbrament tal-konvenuti f'terminu qasir u perentorju minnha prefiss minn kull ambjent tal-korp tal-bini magħruf bħala Regency House bin-numru 249/249a, Republic Street, Valletta.

Illi din il-Qorti diversament preseduta f'kawża analoga fl-ismijiet **"Imħallef Dottor Alberto Giuseppe Magri *et* vs Aeroflot Russian International Airlines"** (deċiża mill-Prim Awla u li ġiet konfermata *in toto* mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Lulju 2005) il-Qorti ddikjarat kif ġej dwar il-konċessjoni li saret minn Regency Estate Limited lil Westminister Securities Limited:

"... strataġemma inġenjuża iżda artifiċjali ... ftehim li nistgħu ngħidu illi persuna għamlet magħha nnifisha, għalkemm inqdiet bil-finzjoni legali ta' personalitajiet separati biex tieħu pussess għal dejjem fuq ħwejjeġ ħaddieħor."

Illi speċifikament il-Qorti rrilevat kif ġej fuq ir-relazzjoni li nħolqot bejn is-soċjetajiet Regency Estates Limited u Westminister Securities Limited:

"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-eżerċizzju kollu kien sabiex, meta jintemm iċ-ċens, Westminster Securities Limited tkun tista' tgħid illi għandha kiri li jiswa wkoll kontra s-sidien, bis-saħħa tal-art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili, u li huwa wkoll imħares taħt l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini [Kap. 69].

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

Il-Qorti kompliet tgħid illi:

"B'dan il-mod is-soċjetà msejħa fil-kawża u s-soċjetà l-oħra kontrollata minnha nqdew b'jedd mogħti lilhom, iva, mil-liġi iżda għal għanijiet għal kollox differenti minn dawk li għalihom il-liġi jolqot dak il-jedd fl-art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili. Fortunatament, is-sistema legali tagħna huwa robust biżżejjed biex, bla ma jkun megħlub b'akrobaziji legali, jegħleb kull abbuż ta' dritt, ukoll dak li fittxet li tagħmel is-soċjetà msejħa fil-kawża.

Din il-Qorti waslet għall-konklużjoni li l-ftehim tat-30 ta' Mejju 1995 ma hux opponibbli għas-sidien wara li qieset ir-ratio legis wara l-art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili. Dan, fil-fehma tal-Qorti, huwa l-aktar argument fondamentali għax mibni fuq interpretazzjoni ta' dak li trid tassew il-liġi sabiex ma jsirux interpretazzjonijiet li jagħmlu inġustizzji għax iħarsu biss lejn il-kliem xott tal-liġi bla ma jqisu wkoll l-interessi illi l-liġi trid tħares. Iżda tista' tasal għall-istess konklużjoni b'mezzi aktar konvenzjonali b'interpretazzjoni tal-kliem tal-art. 1530. Rajna illi dak l-artikolu jrid, sabiex kiri magħmul minn pussessur temporanju jorbot lis-sid wara li jintemm it-titolu temporanju, illi l-kiri jkun sar "tajt kondizzjonijiet ġusti". Il-kiri minn Regency Estates Limited lil Westminster Securities Limited — il-kiri illi issa Westminster Securities Limited trid illi jkompli jorbot lis-sidien — sar b'kera ta' tmint elef u erba' mitt lira (Lm8,400) fis-sena li jiżdied b'sitt mitt (Lm600) lira fis-sena fl-1 ta' Lulju 1999 u kull erba' snin wara. Il-kirjiet tal-istess ambjenti lil terzi kienu qrib il-ħamsa u erbgħin elf (Lm45,000) lira fis-sena. Mela l-utilista kera bi tmint elef u erba' mitt lira (Lm8,400) fis-sena ambjenti li minnhom jidħol kera ta' ħamsa u erbgħin elf lira (Lm45,000) fis-sena — bonus lill-kerrej ta'

aktar minn ħamsa u tletin elf lira fis-sena fuq ħwejjeġ ħaddieħor. Ma tridx wisq biex tifhem u tara li dawn il-kundizzjonijiet ma jagħmlux ġustizzja lis-sidien, kif irid l-art. 1530 bħala kundizzjoni biex il-kirja tkun torbot lis-sidien ukoll. Għalhekk, is-socjetà msejħa fil-kawża ma għandha ebda titolu li jiswa kontra s-sidien bis-saħħa tal-art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili."

Illi f'dan is-sens il-Qorti tiċħad l-ewwel eċċezzjoni konvenuta u dana billi jidher biċ-ċar illi kif il-Qorti diversament preseduta kellha okkażjoni tiddeċiedi l-atturi huma s-sidien tal-fond *de quo*.

Illi jidher ukoll għalhekk illi l-konċessjoni magħmula minn Regent Estates Limited versu Westminister Securities Limited ġiet iddikjarata nulla mill-Qorti. Isegwi għalhekk illi s-socjeta' Westminister Securities Limited m'għandha l-ebda jedd li tokkupa kwalsiasi ambjent ġewwa l-fond *de quo*. *Inoltre* l-Qorti kienet tal-fehma illi Regent Estates Limited ma għandha l-ebda titolu li jiswa kontra s-sidien bis-saħħa tal-artikolu 1530 tal-Kodiċi Ċivili.

Illi dan il-fatt ġie fattwalment ikkonfermat mill-konvenut stess diversi drabi fix-xhieda tiegħu (ara xhieda a fol 217; 230; 270 tal-proċess).

Illi jirriżulta li l-konċessjoni pattwita bejn il-partijiet skadiet regolarment fit-13 ta' Frar 1996. Il-konvenuti ma kienx għad baqagħlhom titolu validu biex jibqgħu fil-post *de quo*. Fl-affidavit tiegħu stess Alfred Joseph Baldacchino (a fol 504) jiddikjara illi *"Regency Estates Limited ġiet żgumbrata minn Regency House fit-28 ta' Frar 2009 permezz ta' sentenza wara kawża inizjata minn Muscat Estates. Iċ-ċwievet ġew depożitati l-Qorti permezz ta' ċedola ta' depożitu."* Illi għalhekk it-talba attriċi għall-iżgumbrament hi waħda leġittima u jistħoqqilha li tiġi milqugħa.

Illi l-Qorti tirrileva s-segwenti dwar it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut, Alfred Joseph Baldacchino li mhuwiex il-leġittimu kontradittur. Jingħad illi kif irriteniet il-Qorti (Imħ. R. C. Pace fil-kawża **"Camel Brand Co. Ltd. vs Michael Debono"** (deċiża fil-21 ta' Marzu 2002):

"... din il-Qorti temmen li meta negozju jkun ġestit minn soċjeta' b'responsabbiltá limitata, u għaldaqstant minn persuna ġuridika indipendenti, huwa l-obbligu tagħha li tindika dan fl-aktar mod ċar u inekwivoku lit-terzi li jkunu qegħdin jinnegozjaw magħha."

Illi mill-provi prodotti jirriżulta li l-konvenut, Alfred Joseph Baldacchino dejjem ikkontratta f'isem is-soċjetajiet li tagħhom huwa kien direttur. Jidher li t-terzi kienu jafu sew li l-konvenut kien qed jikkontratta f'isem u in rappreżentanza ta' waħda mis-soċjetajiet konvenuti. Dan il-fatt huwa kkorroborat mix-xhieda ta' xi wħud mill-inkwilini, u kif jidher d-diversi mill-kuntratti tal-kera u kotba tal-kera esebiti mill-inkwilini stess – (ara xhieda ta' Mohnani a fol. 356; Debono a fol. 401; Cachia a fol. 429 u Coppini a fol. 426). L-atturi ma ġabux il-provi neċessarji sabiex jikkonvinċuha li Alfred Joseph Baldacchino beda jinnegozja f'ismu proprju. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut, Alfred Joseph Baldacchino u tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju.

Illi jidher illi socjeta' kummerċjali Westminister Holdings Limited hija llum kumpanija ineżistenti li ġiet stralċjata mir-Reġistru tal-Kumpaniji mit-13 ta' Jannar 1995 (ara t-tweġiba maħlufa a fol. 40). Ma nġabet l-ebda prova li xxejjen dan il-fatt da parti tal-atturi. Illi f'dan is-sens il-Qorti tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti u tillibera lis-socjeta' Westminister Holdings Limited mill-osservanza tal-ġudizzju.

Illi dwar id-danni mitluba għal ħsarat u modifiki li għandhom isiru fil-partijiet komuni tal-proprjetá in kwistjoni, li huma meħtieġa minħabba l-aġir tal-konvenuti (skont l-affidavit tal-attur, Joseph Muscat – a fol. 50), jingħad illi f'diversi dispożizzjonijiet tiegħu l-Kodiċi Ċivili jikkonsagra l-prinċipju tar-responsabbiltá tal-kerrej relattivament għat-tgħarriq jew ħsarat li jiġru matul il-kors tat-tgawdija jew anke b'għemil ta' terzi. Ara in partikolari Artikoli 1561, 1562 u 1563 tal-istess Kodiċi. Konformement għal ġurisprudenza paċifika jinsab enunċjat illi *"il conduttore è responsabile dei deterioramenti e dei danni che succedono durante la sua detenzione ed il godimento del fondo finche l'affituario non provi che tali danni siano avvenuti senza sua colpa; e tale responsabilita' dell'affittuario si estende anche ai danni ed ai deterioramenti dovuti al fatto delle persone della sua famiglia, dei suoi ospiti, domestici e subconduttori"* (**"Gaetano Busuttil vs Francesco Gambin"**, Appell Ċivili deċiż fit-28 ta' Frar 1912). Ara wkoll id-deċiżjoni fl-ismijiet **"Philip Aquilina vs William Caligari"**, Appell Inferjuri deċiż fl-24 ta' Marzu 2000.

Illi jidher illi avolja għamlu din it-talba l-atturi naqsu milli jipprovaw l-entita' tad-danni u ħallewha fid-diskrezzjoni tal-Qorti. F'dan is-sens ara l-verbal tas-seduta tal-24 ta' Settembru 2013(a fol 484):

"L-avukat Karen Coppini tixtieq tirrileva li dawn id-danni ma jinkludux danni:

i) għan-nuqqas ta' proviżjoni ta' aċċess għas-sulari ta' fuq;

ii) għan-nuqqas ta' facilitajiet sanitarji għal kull sular;

iii) *għan-nuqqas ta' aċċess għal basement; u*

iv) *għan-nuqqas ta' aċċess magħluq "blocked access" għal proprjetá ta' terzi fl-ewwel, t-tielet u r-raba' sular –*

***liema danni għandhom jiġu kkwantifikati minn din l-Onorabbli Qorti.*"**[enfasi miżjud].

Illi l-Qorti hi tal-fehma li mhuwiex kompitu tagħha li tillikwida d-danni hekk sofferti, u dana għaliex l-fatt illi l-atturi naqsu li jipprovdu dokumentazzjoni apposita sabiex din il-Qorti tillikwidahom. Il-Qorti tillikwida d-danni *arbitrio boni viri* meta jkun impossibbli għall-attur li jressaq il-provi preċiżi dwar l-entita' tagħhom u mhux meta jonqos li jressaq il-provi dwarhom. Għaldaqstant il-Qorti qegħda tiċħad din it-talba attriċi u tilqa' l-għaxar eċċezzjoni tal-konvenuti.

Illi dwar it-tieni, tielet u raba' talbiet attriċi għad-danni u rifużjoni ta' flus ġie esebit prospett Dok 'JM1' (a fol. 446) li ġie sussegwentement aġġornat permezz ta' żewġ dokumenti ulterjuri Dok 'X1' (a fol. 453) u Dok 'X2' (a fol. 491). Jidher li l-ammonti ndikati bħala dovuti mingħand Simons, Big Bon, Mondial u Advantage għandhom jitnaqqsu. Skont ix-xhieda tal-attur stess a fol. 487 saru kawżi kontra Mohnani, Simons, Aeroflot, Tanti Dougall u Advantage. Jidher illi l-ammonti pendenti u dovuti mingħand Aeroflot, Mohnani, Simons, Tanti Dougall u Advantage dawn għandhom jitħallsu skont il-kawżi ġja' deċiżi. Għalhekk li għad irid jitħallas huma l-ammonti dovuti mill-***Amerikan*** li jammontaw għal Lm10,222 skont paragrafu A tal-prospett. Addizzjonalment hemm talba għal Lm9,595 (paragrafu B tal-prospett) mingħand Finishing Line; Skont paragrafu C tal-istess Lm3,462 mingħand Balkan; Lm2,816 mingħand Mediterranean Research Bureau, u Lm11,266 mingħand Coopers Lybrand. Li jħalli għalhekk bilanc dovut ta' Lm37,361 (ekwivalenti għal €87,028) sal-aħħar tas-sena 2012. Għaldaqstant se tikkundanna lill-konvenuti responsabbli għal din is somma bl-imgħaxijiet kif mitluba.

Illi fil-fehma ta' din il-Qorti ma jidhirx illi t-talba magħmula f'paragrafu D u E ġiet pruvata b'mod xieraq. Similment il-Qorti ma tħossx ir-raba' talba tal-atturi għal rifużjoni ġiet pruvata b'mod sodisfaċenti. L-atturi ma kienux ċari dwar l-ammont eżatt allegatament dovut lil ARMS għal dawl u ilma u minn min huwa dovut. Jidher li fuq din il-kwistjoni hemm arbitraġġ pendenti. Illi *inoltre* ma nkludewx l-ammont preċiż ta' *porterage fee* jew simili li huma qegħdin jippretendu mingħand il-konvenuti.

DEĊIŻJONI

Il-Qorti għalhekk tiddeċiedi l-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.

Moqrija.

Onor. Joseph Azzopardi LL.D.
Imħallef

Mario Debono
Deputat Reġistratur

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