QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 11 ta' Marzu 2016

Numru 2

Rikors numru 869/07 RCP

Id-Direttur tal-Artijiet

v.

Alfred Baldacchino, Regency Estates Limited (C237), Westminister Securities Limited (C2830)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat imressaq mir-rikorrenti fis-16 ta' Awwissu, 2007 li jaqra hekk:

> "1. Illi l-attur huwa sid tal-fond numru mija u erbgha u erbghin (144) ittra 'A', Triq Dejqa, il-Belt Valletta, precedentement maghruf bhala numru mija u erbgha u erbghin (144) ittra 'D' u bhala l-fond 'Redenzione' numru 30.
>
> "2. Illi permezz ta' kuntratt datat 13 ta' Marzu 1969, fl-atti tan-nutar Dottor Alexander Grech, l-attur ikkonceda lil Carmelo Borg l-imsemmi fond b'titolu ta' enfitwesi temporanja ghal hamsa u ghoxrin (25) sena

dekorribbli mit-13 ta' Marzu 1969. (Kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok AM1)

"3. Illi ftit tal-jiem wara u cioe' fit-18 ta' Marzu 1969, l-istess Carmelo Borg permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino biegh u ttrasferixxa lil wiehed mill-konvenuti u cioe' lil Alfred Baldacchino ghan-nom u fl-interess ta' Westminster Holdings Limited l-utile dominju temporanju ta' l-istess fond ghaz-zmien li kien fadal mit-13 ta' Marzu 1969 u bl-istess kundizzjonijiet tal-kuntratt datat 13 ta' Marzu 1969 imsemmi hawn fuq. (Kopja hawn annessa u mmarkata Dok AM2)

"4. Illi permezz ta' kuntratt datat 14 ta' Mejju 1969 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino Westminster Holdings Limited ittrasferiet l-utile dominju temporanju ta' l-istess fond u bl-istess kundizzjonijiet kif imsemmi hawn fuq lis-socjeta` konvenuta Regency Estates Limited.

"5. Illi kif se jirrizulta waqt il-provi, il-konvenuti jew min minnhom ghamlu xi miljoramenti fil-fond propjeta` ta' l-attur, tant li originarjament dan il-fond kien jikkonsisti fi ground floor u zewg sulari ohra b'entratura wahda minn Triq id-Dejqa, fil-Belt Valletta (kif jidher ahjar mill-pjanta LD33/69 hawn annessa u mmarkata bhala Dok AM3) U b'dawn il-miljoramenti sar jikkonsisti f'fond b'sitt sulari (kif jidher ahjar mill-pjanti hawn annessi u mmarkati bhala Dok AM 4(a) u Dok AM 4(b) rispettivament) u abbuzivament, illegalment u minghajr il-kunsens ta' l-attur il-konvenuti jew min minnhom niffdu l-fond mal-fond maghruf bhala Regency House proprjeta` ta' terzi, li tinsab fi Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, b'tali mod li l-ground floor gie mifrud mill-kumplament tal-fond u hemm access ghalih minn Triq id-Dejqa filwaqt li ghas-sulari l-ohrajn m'hemmx access minn Triq id-Dejqa izda hemm access biss minn Regency House.

"6. Illi allura l-fond in kwistjoni ma baqax jezisti separat u distint, fl-intier tieghu, minn kull fond iehor, peress li minn Triq id-Dejqa hemm access biss ghall-ground floor li jikkonsisti f'kamra wahda minghajr ebda access ghas-sulari ta' fuqu.

"7. Illi dan il-fond beda jkun soggett ghal-bosta kirjiet separati lil terzi, fis-sens li kull sular inkera separatament.

"8. Illi din il-koncessjoni enfitewtika intemmet fit-12 ta' Marzu 1994, tant hu hekk li fl-1996 l-attur irrifonda l-ammont ta' erba' mija u sittin lira Maltija u sebgha u ghoxrin centezmu (Lm460.27), pagament ta' cens ghall-perjodu 13 ta' Marzu 1994 sat-30 ta' Gunju 1996, lis-socjeta` konvenuta Regency Estates Limited. (Kopja ta' payment voucher hawn annessa u mmarkata bhala Dok AM 5)

"9. Illi fiz-zmien li kienet se tintemm il-koncessjoni enfitewtika, is-socjeta` konvenuta Regency Estates Limited illegalment u abbuzivament kriet il-fond kollu lis-socjeta` konvenuta l-ohra

Westminster Securities Limited li diga` kien soggett ghal bosta kirjiet lil terzi, u allura din il-kirja ma setghetx issir. (Kopja ta' korrispondenza u tal-ftehim hawn annessa u mmarkata bhala Dok AM6)

"10. Illi minkejja li l-koncessjoni enfitewtika intemmet fit-12 ta' Marzu 1994, il-konvenuti xorta baqghu jikru dan il-fond u jippretendu li jigbru l-kera huma minn ghand terzi u li hi spettanti lill-attur (Kopja ta' korrispondenza hawn annessa u mmarkata bhala Dok Am 7).

"11. Illi l-agir abbuziv u illegali tal-konvenuti kif spjegat ippregudika serjament lill-attur u kkagunalu danni sostanzjali u qed ikompli jikkaguna danni lill-istess attur peress li cahhdu milli jgawdi l-fond tieghu kif indikat izjed 'il fuq u niffdu ma' proprjeta` ta' terzi, cahhdu wkoll milli jiddisponi mill-istess fond fi tmiem l-enfitwesi u kiser il-kundizzjoni numru hdax (11) tal-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika tat-13 ta' Marzu 1969, fl-Atti tan-Nutar Dottor Alexander Grech li tghid li mat-tmiem tal-koncessjoni enfitewtika il-fond ghandu jitradd lura lill-Gvern.

"12. Illi ghalhekk l-attur ghandu dritt jitlob minn ghand il-konvenuti jew minn minnhom in solidum jew xort' ohra d-danni kollha kkagunati minn dan l-agir abbuziv u illegali taghhom.

"13. Illi in vista ta' dan kellha ssir din il-kawza.

"**IT-TALBA**

"Ghaldaqstant, l-attur qieghed umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

"1. Tiddikjara li l-koncessjoni enfitewtika favur il-konvenuti jew minn minnhom giet fi tmiemha nhar it-12 ta' Marzu 1994.

"2. Tiddikjara li l-agir tal-konvenuti jew min minnhom, kif indikat aktar 'il fuq, huwa wiehed abbuziv u illegali u b'hekk holoq u ghadu johloq danni lill-attur u ghalhekk huma in solidium jew xort' ohra jew min minnhom responsabbli ghal dawn id-danni, jekk hemm bzonn permezz ta' periti nominandi.

"3. Tillikwida d-danni kkagunati lill-attur, jekk hemm bzonn permezz ta' periti nominandi.

"4. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom in solidium jew xort' ohra ihallsu l-istess danni lill-attur.

"5. Tiddikjara l-ftehim ta' kera li sar bejn is-socjetajiet konvenuti null u minghajr effett.

"6. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom in solidum jew xort'ohra ihallsu lill-attur l-ammont ta' kera li huma gabru minn ghand terzi fuq il-fond in kwistjoni, illegalment, wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika, liema ammont irid jigi likwidat, jekk hemm bzonn permezz ta' periti nominandi.

"7. B'riserva ghal kwalunkwe azzjoni ohra spettanti lill-attur.

"8. Bl-ispejjez u bl-imghaxxijiet legali kontra l-konvenuti u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-konvenuti tas-7 ta' Novembru, 2007, fejn inghad illi:

"1. Illi preliminarjament il-preskrizzjoni ta' sentejn a tenur ta' l-artikolu 2153 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta ghal dak li jirrigwarda t-tieni, it-tielet u r-raba' talba.

"2. Illi preliminarjament ukoll is-sitt talba hija superfluwa ghaliex se mai il-pretenzjoni ghar-rifuzjoni tal-kera allegatament ritenuta mill-konvenuti illegalment hija gja inkluza fit-talba ghad-danni.

"3. Illi preliminarjament ukoll is-sitt talba hija superfluwa ghaliex se mai il-pretenzjoni ghar-rifuzjoni tal-kera allegatament ritenuta mill-konvenuti illegalment hija gja inkluza fit-talba ghad-danni.

"4. Illi rigwardanti l-allegazzjoni li l-konvenuti ghamlu miljoramenti fil-fond in kwistjoni minghajr il-kunsens ta' l-attur, jigi rilevat illi ghal dak li jirrigwarda l-miljoramenti fil-pjan terran u fl-ewwel sular tal-fond in kwistjoni tali xoghlijiet ma sarux mill-konvenuti izda minn certu Carmelo Borg, ic-censwalist originali, li fit-18 ta' Marzu 1969, zamm b'titolu ta' lokazzjoni dawn iz-zewg sulari.

"5. Ili rigwardanti miljoramenti fis-sulari l-ohra s-socjeta` konvenuta Regency Estates Limited kienet ottjeniet il-permessi kollha relattivi anke mill-attur stess u dan apparti dak li jiddisponi l-artikolu 1504 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.

"6. Illi kif ser jirrizulta waqt is-smiegh u t-trattazzjoni ta' din il-kawza l-esponent ma rreka l-ebda danni lill-attur.

"7. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Novembru, 2011, li in forza taghha iddecidiet il-kawza billi filwaqt li

cahdet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenuti abbazi tal-Artikolu 2153 tal-Kap.16, u cahdet ukoll l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni abbazi tal-Artikolu 2156 (f) tal-Kap.16 sollevata wkoll mill-istess konvenuti, ghaliex infondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hemm decizi, laqghet it-tielet eccezzjoni sollevata mill-konvenut Alfred Baldacchino personalment u illiberat l-istess mill-osservanza tal-gudizzju, u filwaqt li laqghet it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti dwar is-sitt talba attrici, cahdet is-sitt talba attrici ghar-ragunijiet hemm imsemmija, u mill-bqija cahdet l-eccezzjonijiet l-ohra kollha tal-konvenuti, laqghet l-ewwel sal-hames talba attrici fil-konfront tas-socjetajiet konvenuti Regency Estates Limited u Westminister Securities Limited fis-sens illi:-

1. Iddikjarat li l-koncessjoni enfitewtika favur il-konvenuti jew minn minnhom giet fi tmiemha nhar it-12 ta' Marzu, 1994.

2. Iddikjarat l-agir tas-socjetajiet konvenuti Regency Estates Limited u Westminster Securities Limited li kien wiehed abbuziv u illegali u b'hekk holoq u ghadu johloq danni lill-attur u ghalhekk huma in solidum responsabbli ghal dawn id-danni.

3. Illikwidat id-danni ikkagunati lill-attur fl-ammont ta' erba' mija u tmienja u tletin elf u disghin euro (€438,090), ikkalkulat mit-12 ta' Marzu 1994 sat-12 ta' Marzu 2011.

4. Ikkundannat lis-socjetajiet konvenuti Regency Estates Limited u Westminister Securities Limited *in solidum* ihallsu l-istess danni lill-attur fl-ammont ta' erba'mija u tmienja u tletin elf u disghin euro (€438,090).

5. Iddikjarat il-ftehim ta' kera li sar bejn is-socjetajiet konvenuti null u minghajr effett ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi.

6. B'riserva ghal kwalunkwe azzjoni ohra spettanti lill-attur.

7. Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-konvenut Alfred Baldacchino personalment u bl-imghaxijiet legali mid-data tas-sentenza sal-effettiv pagament kontra s-socjetajiet konvenuti Regency Estates Limited u Westminister Securities Limited *in solidum* bejniethom.

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Illi l-attur qieghed jitlob illi din Qorti fl-ewwel lok tiddikjara li l-koncessjoni enfitewtika tal-fond 144A fi Triq id-Dejqa, Valletta giet fit-tmiem nhar it-12 ta' Marzu 1994 (l-ewwel talba), fit-tieni lok illi l-konvenuti jew min minnhom huma responsabbli ghad-danni rizultanti minn miljoramenti li sehhew fil-fond (it-tieni, t-tielet u r-raba' talbiet), fit-tielet lok illi l-ftehim tal-kera bejn is-socjetajiet konvenuti huwa null u minghajr effett u fir-raba' lok illi l-konvenuti jew min minnhom ghandhom jirrifondu il-kirjiet li huma gabru minghand terzi.
>
> "Illi da parti taghhom, il-konvenuti eccepew li fir-rigward tat-talba ghad-danni, illi din hija preskritta ai termini ta' l-**artikolu 2153** u l-**artikolu 2156 (f) tal-Kap. 16** u li b'mod sussidjarju illi l-konvenuti ma rrekaw l-

ebda danni lill-attur; fir-rigward tat-talba ghar-rifuzjoni tal-kirjiet imhallsa lill-konvenuti jew min minnhom illi din hija superfluwa ghaliex hija gia nkluza fit-talba ghad-danni. Illi l-konvenut Alfred Baldacchino fil-vesti personali tieghu eccepixxa li ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante li ma ghandu l-ebda relazzjoni guridika ma' l-attur.

“Illi jirrizulta mill-atti ta' dawn il-proceduri illi l-attur huwa s-sid tal-fond 144A fi Triq id-Dejqa, Valletta precedentement maghruf bhala numru 144D u bhala l-fond 'Redeuzione' tenement no. 30, kif muri fuq il-pjanta immarkata bhala Dok. “AM3” a fol. 17 ta’ process. Illi fit-13 ta' Marzu 1969, l-attur kien ikkonceda l-fond imsemmi b'titolu ta' cens temporanju favur Carmelo Borg, u dan ghall-perjodu ta' 25 sena dekoribbli mid-data tal-kuntratt. Illi ghalhekk ic-cens kien jiskadi fit-12 ta' Marzu tas-sena 1994.

“Illi Carmelo Borg, da parti tieghu, u bi ftehim ma' Alfred Baldacchino qabel il-koncessjoni favur l-istess Carmelo Borg, fit-18 ta' Marzu 1969 (Dok. “AM2”), u cioe hames t'ijiem biss wara l-istess koncessjoni originali, trasferixxa l-*utile dominium* lil Westminster Holdings Limited liema socjeta` llum ggib l-isem ta' Westminster Securities Limited. Illi fl-istess gurnata tat-18 ta' Marzu 1969, u wara li sehh it-trasferiment favur taghha, Westminster Holdings Limited tat b'titolu ta' kera lil Joseph Borg, iben Carmelo Borg, l-entrata u l-kamra ta' l-ewwel sular (Dok. “AJB10”).

“Illi da parti taghha, s-socjeta` Westminster Holdings Limited rappresentata fuq dak il-kuntratt minn Dr. Franco Depasqaule permezz ta' kuntratt tal-14 ta' Mejju 1969 (Dok. “AM8”) ittrasferiet l-utile dominju temporanju lis-socjeta` Regency Estates Limited, rappresentata fuq il-kuntratt minn Dr. George Vassallo u Alfred Baldacchino, li kellha f’ideja propjeta', li it-titolu taghha ma jirrizultax mill-atti tal-kawza, konsistenti fond retropost ghal dak mertu tal-kawza, liema zewg fondi tniffdu ma xulxin. Regency Estates Limited da parti taghha kriet partijiet minn dan il-fond 144A, Triq id-Dejqa lil terzi, fosthom id-ditta ta' avukati Farrugia Gatt & Falzon Advocates u Active Bodies Gym gestit minn Eric Schembri, kif ukoll lis-socjeta` Market Intelligence Services Company Limited, liema ufficcji kellhom access uniku minn Regency House fi Triq ir-Repubblika, Valletta.

“Illi dwar ix-xoghlijiet li saru m'hemmx qbil dwar il-fatti. L-attur jghid li mill-file tad-Dipartiment ma jirrizultax li kienet intalbet approvazzjoni tad-Dipartiment sabiex isiru xogholijiet (ara seduta 6 ta’ Ottubru 2008), izda jghid ukoll illi qabel inghata l-fond b'cens Carmelo Borg kien igawdi l-fond b'titolu ta' kera bis-segwenti kundizzjoni specjali:-
"This lease is being made on the understanding that should the lessee complete the repairs and permanent improvements detailed in the attached price schedule marked B to the entire satisfaction of the Commissioner of Lands within 2 years from the 3rd August 1967, the Government undertakes to grant the tenement to the lessee who

accepts in emphyteusis for 25 years with effect from the completion of the works at a ground rent of Lm200 per annum"

“Illi minn naha taghhom, il-konvenuti esebew korrispondenza li d-data taghhom hija bejn it-8 ta' Awissu 1996 u t-22 ta' Lulju 1968 minn fejn jista' jirrizulta li Carmelo Borg kien effettivament talab kunsens sabiex isiru diversi xoghlijiet. Issa ghandu jigi osservat illi l-ittri li gew allegatament mibghuta minn Carmelo Borg lill- Kummissarju ta' l-Artijiet u cioe` d-dokumenti mmarkati Dok. AJB1, AJB3, AJB 6 u AJB9 mhumiex dokumenti originali u lanqas hemm fuqhom il-firma ta' Borg. Lanqas gie ikkonfermat in kontro-ezami li dawn id-dokumenti jinstabu fil-file tad-Dipartiment. Madankollu, dokumenti ohra esebiti, fosthom dettalji ta' l-ispezzjoni li saret qabel ix-xoghlijiet, u dan oltre x-xhieda tad-Direttur tal-Artijiet kif fuq inghad, juru bic-car illi d-Dipartiment kien ben konxju tax-xoghlijiet li kienu ser isiru dak in-nhar jew li kienu gia saru dejjem sa dak in-nhar.

“Illi ghalhekk jirrizulta mill-provi pruvat li fil-fond saru xoghlijiet ta' kostruzzjoni, tant illi jidher mill-pjanta annessa u mmarkata bhala Dok. “AM3” li ggib id-data tat-26 ta' Frar 1969, u cioe’ ftit jiem qabel il-koncessjoni original favur Carmelo Borg, li l-fond kien jikkonsisti f'entrata fil-pjan terran u tarag li jaghti ghal kamra fl-ewwel sular (first floor) u sala kbira fit-tieni sular (second floor) li testendi ghal fuq tenement 31, b'garigor li kien jestendi mill-ewwel sular (first floor) sas-sular tal-bejt (terraces).

“Illi l-pjanta imhejjija mill-Perit Caruana Montalto (Dok “AVM1”) imbaghad, li skont ma jirrizulta mill-file fil-pussess ta' l-attur, kienet intbghatet lid-Dipartiment fis-27 ta' Frar 1967, ix-xoghlijiet proposti, kienu jikkonsistu, inter alia, f'tarag gdid immarkat bl-ahmar fuq il-pjanta li jibda' sular (second floor) u jestendi sat-tielet u r-raba sulari (proposed third and fourth floor), filwaqt li t-tarag u l-garigor originali jitwaqqfu fl-ewwel sular. Id-deskrizzjoni li nghatat mill-Perit u dettata mill-attur hija kif isegwi:

> “*"ground floor, first floor and second floor are shown as they exist today. At second floor level, a room overlooking the back yard is to be converted into a staircase shown red on plan, which stairs will start from second floor and serve the proposed third and fourth floors. Both the existing main stairs and spiral stairs (garigor) which both service at present the second floor will be stopped at first floor level and that part of the old stairs and garigor roofed over (shown in yellow next to WC on plan). This roofing of the old stairs is necessary to serve as a corridor connecting this building to the Capitol Theatre. A new doorway shown in red on plan is to be opened in the party wall for this connection. Walls shown in yellow at second floor level are existing walls which will be demolished to enlarge the present hall. The proposed two new floors will be identical to the converted second floor, ie. one large hall covering nearly the whole floor space at the back, the new staircase shown red, the existing back yard, lays over existing*

corridor connection to Capitol shown yellow over ...(omissis)... connection'"

"Illi minkejja l-lamenti ta' l-attur, partikolarment dwar il-konnessjoni taz-zewg fondi, u cioe Regency House, gia Capitol Theatre, u l-fond mertu tal-kawza, jirrizulta illi sa minn qabel il-koncessjoni favur Carmelo Borg, dawn il-proposti kienu gia tressqu lid-Dipartiment, izda l-identita' taz-zewg fondi baqghet rispekkjata. Jirrizulta li d-Dipartiment, permezz tal-Perit Xuereb, spezzjona l-fond fit-13 ta' Marzu 1969 u kkonferma li kienu saru xoghlijiet ta' valur li jezorbita s-somma ta' Lm7,000, dan skont ix-xhieda ta' l-attur innifsu (ara seduta 15 ta' Dicembru 2008).

"Illi jirrizulta izda li mill-pjanti mmarkati bhala Dok. "AM 4A" u Dok. "AM4B" illi jew ix-xoghlijiet ma sarux kif proposti jew altrimenti f'xi zmien saru xi xoghlijiet ohra, tant li kif osserva l-Perit Legali f'pagna 23 tar-relazzjoni tieghu (fol. 252):-

"i. il-kmamar tal-banju ma jirrizultawx li huma fejn gew proposti fil-pjanta mmarkata AVM1;

"ii. it-tarag m'huwiex fuq in-naha tax-xellug kif indikat fuq il-pjanta AVM1 izda fuq in-naha tal-binja meta wiehed ihares lejha mill-faccata;

"iii. l-ebda lift shaft ma huwa indikat fil-pjanta AVM1;

"iv. l-bini illum jestendi sal-hames sular u jinkludi kostruzzjonijiet fuq il-bejt, filwaqt li skont ix-xoghlijiet proposti l-bini kellu jwassal sar-raba' sular;

"Illi din il-Qorti pero' tirriliva li barra minn hekk pero' jirrizulta li meta sar it-trasferiment tac-cens mis-socjeta` Westminister Holdings Limited lis-socjeta` Regency Estates Limited fil-14 ta' Mejju 1969 (Dok. "AM 8" – fol. 39) li l-fond kien deskritt biss bhala *"tenement known "Follies Bergueres" number one hundred and forty four, letter "A", formerly number one hundred and forty four letter "C" in Strait Sreet, Valletta",* u dan fih innifsu wkoll jindika li x-xogholijiet lamentati mill-attur, u specjalment il-kunfuzzjoni ta' zewgt fondi flimkien, saru mis-socjetajiet konvenuti wara li nghata l-istess cens mill-Gvern, u ghalhekk jirrizulta li l-gran parti tax-xogholijiet gew fil-fatt esegwieti mis-socjetajiet rikorrenti (korrezzjoni: konvenuti) meta kellhom it-titolu ta' cens, u dawn ix-xogholijiet saru b'tali mod li llum il-fond gjo Strait Street huwa biss fond konsistenti f'hanut disokkupat (Dok. "MP 1" – fol. 289), fond sovrastanti fl-ewwel sular li qabel kien maghruf bhala "Follies Berger" li ma' hemmx access ghalih, it-tieni sular kkalkulat minn Strada Stretta konsistenti f'ufficjini ta' Farrugia, Gatt u Falzon (Dok. "MP 2"), it-tielet sular okkupat minn City Gym (Dok. "MP 3"), ir-raba' sulat qabel okkupat mis-socjeta` Crown Advertising (Dok. "MP 4"), il-hames sular li kien okkupat mid-ditta Misco (Dok. "MP 5") liema fondi kollha

ghandhom access minn Triq ir-Republika, u l-bejt u Perit Mario Cassar isemmi fond li jokkupa parti mill-kantina tal-propjeta' (Dok. "MC 6" 1/2 – fol. 288).

"Illi l-konvenuti jinnegaw li huma ghamlu dawn ix-xoghlijiet, u jtennu li dawn ix-xoghlijiet saru minn Carmelo Borg u li l-fond ghadda ghandhom fl-istat ta' kostruzzjoni kif jinstab llum, u cioe kif indikati fil-pjanti mmarkati bhala Dok. "AM4A" u Dok. "AM4B". L-ebda prova ma tirrizulta biex dan jigi kkostatat u ghalhekk il-provi f'dan ir-rigward huma kontradetti. Jirrizulta madankollu car mill-pjanta Dok. "AM4A" li llum il-gurnata ma jezisti l-ebda access mill-ewwel sular (first floor) ghar-rimanenti sulari sovraposti dan l-ewwel sular u dan naturalment johloq konfuzzjoni bejn il-fond mertu tal-kawza odjerna li kellhu access biss minn Strait Street u l-fond iehor li llum ghandu access unika minn Triq ir-Republika u dan huwa tibdil serju kif allegat mill-attur fir-rikors guramentat minnu prezentat, li holoq tibdil kbir mill-fond moghti b'koncessjoni enfitewtika ghall dak li attwalment huwa llum.

"Illi wara li dan gie konstatat din il-Qorti ser titratta l-ewwel eccezzjoni li hija dik indikata bhala t-tielet Eccezzjoni tal-konvenuti fejn il-konvenut Alfred Baldacchino fil-kapacita' tieghu personali qieghed jeccepixxi li huwa ghandu jinheles mill-osservanza tal-gudizzju ghaliex ma ghandu l-ebda relazzjoni guridika ma' l-attur.

"Illi fil-fatt jirrizulta mill-atti processwali li c-censwalisti tal-fond kienu, fi zminijiet differenti, is-socjeta` Westminister Securities Limited u Regency Estates Limited. Fl-ebda stadju ma jirrizulta li l-konvenut Alfred Baldacchino personalment kien direttament involut mal-attur salv fil-kapacita` tieghu ta' rapprezentant ta' l-istess socjetajiet, tant illi in kontro-ezami l-attur stess iddikjara li l-involviment Alfred Baldacchino kien biss bhala azzjonista maggoritarju tas-socjetajiet li maghhom hemm relazzjoni kuntrattwali u ghalhekk jirrizulta li din l-eccezzjoni hija gustifikata ghaliex l-istess socjetajiet ghandhom personalita' legali distinta minn dik tal-azzjonisti u/jew diretturi taghha u ghalhekk tali eccezzjoni qed tigi milqugha u l-konvenut Alfred Baldacchino fil-kwalita' personali tieghu qed jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju.

"Illi dwar il-mertu l-attur permezz ta' l-ewwel talba qieghed jitlob dikjarazzjoni illi l-koncessjoni enfitewtika favur il-konvenuti jew min minnhom giet fi tmiemha nhar it-12 ta' Marzu 1994. Hawn huwa rilevanti dak li jipprovdi l-artikolu 1521 tal-Kodici Civili fis-sens illi:-

> "*"L-enfitewsi ghaz-zmien tispicca bl-eghluq taz-zmien miftiehem espressament, u l-fond bil-miljoramenti jintradd lill-padrun dirett ipso jure".*"

"Illi jirrizulta l-koncessjoni originali kienet ghal perjodu ta' 25 sena dekoribbli mit-13 ta' Marzu 1969 u b'hekk l-istess koncessjoni giet fi

tmiemha fit-12 ta' Marzu 1994 u dan ma jirrizultax li huwa kontestat mill-konvenuti tant li l-ebda eccezzjoni formali ma tressqet dwar din it-talba, b'dan illi huma mhumiex qeghdin jippretendu illi l-istess koncessjoni illum ma gietx fi tmiemha. Dan huwa konfermat bix-xhieda tal-konvenut Alfred Baldacchino (par. 18 affidavit mmarkat bhala Dok. "AB1" – fol. 75) u ghalhekk din it-talba qed tigi milqugha ghaliex giet ippruvata u fil-verita' lanqas kontestata.

"Illi l-attur qieghed jitlob ukoll fil-hames talba tieghu sabiex jigi ddikjarat li l-ftehim ta' kera li sar bejn is-socjetajiet konvenuti huwa null u minghajr effett u din it-talba trid tittiehed fl-isfond ta' dak li gie premes f'paragrafu numru 9 tar-rikors guramentat fis-sens li "*fiz-zmien li kienet se tintemm il-koncessjoni enfitewtika, is-socjeta` konvenuta Regency Estates Limited illegalment u abbuzivament kriet il-fond kollu lis-socjeta` konvenuta l-ohra Westminister Securities Limited li diga kien soggett ghal bosta kirjiet lil terzi, u allura din il-kirja ma setghetx issir".*

"Illi jirrizulta ukoll mill-atti processali li fil-fatt is-socjeta` Regency Estates Limited kienet kriet il-fond kollu lis-socjeta` Westminister Securities Limited u dan permezz ta' ftehim tat-30 ta' Dicembru 1993 (Dok. "AM6 a fol. 21). Illi t-terminu pattwit tal-istess kirja kien ta' erba' (4) snin dekoribbli mill-1 ta' Jannar 1994 (ara klawzola numru 1), b'dan illi Westminster Securities irriservat id-dritt li ggedded l-istess terminu ai termini ta' l-istess ftehim. L-ebda prova ma tressqet dwar jekk dan il-lokazzjoni gietx effettivament proprogata, (korrezzjoni: prorogata) madankollu jirrizulta *prima facie* kemm mit-talbiet attrici kif ukoll mix-xhieda ta' Alfred Baldacchino illi l-kirja ghadha vigenti, kemm il-darba tali kirja hija wahda valida skont il-ligi, punt li ser jigi trattat dan il-kap.

"Illi Regency Estates Limited, fil-mument li kkoncediet il-fond b'titolu ta' lokazzjoni favur Westminister Securities Limited, kienet tgawdi l-fond b`titolu ta' cens temporanju. Madankollu, l-istess Regency Estates Limited kienet ikkoncediet ukoll b'titolu ta' lokazzjoni diversi ambjenti ta' dan il-fond lill-terzi, fosthom lid-ditta ta' avukati "Farrugia Gatt & Falzon", "Active Bodies Gym" u "Market Intelligence Service Company Limited". Din ta' l-ahhar ma baqghetx topera mill-fond fis-sena 2007 filwaqt li r-rimanenti entitajiet ghadhom jokkupaw ambjenti differenti minn dan il-fond. Jigi rilevat wkoll, ghal finijiet tas-segwenti kunsiderazzjonijiet, li ma tirrizultax prova dwar jekk dawn it-tlett entitajiet kienux jokkupaw il-fond kollu bejniethom jew altrimenti kienx hemm ambjenti mikrija lil terzi li ma jirrizultawx minn dawn il-proceduri jew kienx hemm ambjenti sahanistra li ma kienux mertu ta' kirja jew kirjiet bejn Regency Estates Limited u terzi persuni.

"Illi fi kwalunkwe kaz dak li jsostni l-attur huwa ghalhekk li gialadarba l-fond kien mikri lil terzi, il-kirja minn Regency Estates Limited favur Westminster Securities Limited ma setghetx issir. Hekk wkoll isostni l-Avukat Dr. Vincent Falzon f'ittra datata 16 ta' Lulju 1996. Anke jekk

ma ghandux jigi attribwit lill-kontenut ta' din l-ittra valur legali ghajr ghall-prova li l-attur ried iressaq permezz taghha, hekk jinghad f'din l-ittra:-

> “*"we are at a loss to understand the legal logic of your letter ... (omissis) one cannot understand how Regency Estates Limited could have transferred our lease to Westminister Securities Limited.”*
> *“As we understand it Regency Estates Limited could have transferred the remaining period of the emphyteutical grant but could not assign a lease which did not belong toit".*”

“Illi ghalhekk jirrizulta li l-oggett tal-kuntratt ta' lokazzjoni datat 30 ta' Dicembru 1993 kien ghal fond kollu, izda tali kirja saret meta partijiet minnu kienu gja moghtija mis-socjeta` Regency Estates Limited stess lill-terzi b’titolu ta’ lokazzjoni, u ghalhekk l-istess socjeta` Regency Estates Limited ma setghet qatt terga tikkoncedi b'titolu ta' lokazzjoni l-istess fondi gja mikrija lil terzi, din id-darba lis-socjeta` Westiminister Securities Limited.

“Illi jinghad ukoll li l-kliem uzat fil-ftehim ma huwiex wiehed idoneju li jista' jirrendi valida l-istess kirja favur Westiminster Securities Limited, u dan qieghed jinghad senjatament in vista tad-dicitura ta' l-artikolu 3 li jaqra :

> “*This Lease incorporates the cession and assignment by the Lessor to the Lessee of the Lessor's interest in all existing Leases previously granted by the Lessor to third parties, in respect of offices located in the premises hereby granted on lease to the Lessee*”

“Illi fin-nota ta’ osservazzjonijiet taghhom il-konvenut isostnu illi l-attur ma' ressaq l-ebda prova u lanqas ta' spjega ghaliex il-kirja hija nulla. Izda ghal kuntrarju u kif fuq inghad jirrizulta li d-dikjarazzjoni ta' nullita' qeghda tintalab in vista tal-fatt li l-mertu tal-kirja bejn is-socjetajiet konvenuti kienu gia mertu ta' kirjiet almenu favur tlett entitajiet separati u wkoll li la darba spicca ic-cens temporanju ma setghax il-fond jinghata b’titolu ta’ kera.

“Illi fil-fatt hija l-opinjoni ta’ din il-Qorti li l-iktar haga ta’ rilevanza u ta’ importanza f’dan kollu huwa l-fatt li jirrizulta car li l-kirja li ttentaw jikkrejaw is-socjetajiet konvenuti kienet intiza proprju sabiex jeludu d-drittijiet ta' l-attur, dan fiz-zmien qabel l-iskadenza tat-terminu tal-koncessjoni enfitewtika li taghha kienu ben konxji u ghalhekk huwa taht dan il-kuntest li din il-hames talba ghandha tigi determinata u dan sabiex jigi ezaminat jekk il-ftehim ta' kera li sar bejn is-socjetajiet konvenuti huwa null u minghajr effett.

“Illi hawn irid jigi ezaminat l-**artikolu 1530 tal-Kap 16** li jipprovdi li:-

"*"(1) Il-ghoti b'kiri minn dak li jkun jippossedi l-haga taht fedekommess jew b'uzufrutt, jew taht titolu iehor temporanju jew li jista' jinhall, jiswa' kwantu ghas-successuri tieghu, jekk ikun sar taht kondizzjonijiet gusti, u ghal zmien mhux aktar minn tmien snin, fil-kaz ta' raba', jew ta' erba' snin, fil-kaz ta' bini, jew ghal zmien soltu skont l-uzu, kif kaz ta' hwejjeg mobbli,…….".*

"*"(2) Il-kiri moghti ghal zmien itwal mill-persuna li tipposedi l-haga kif inghad hawn fuq, jigi, fuq talba tas-successuri tieghu fil-pussess tal-haga, imnaqqas ghaz-zmien li jmiss kif imsemmi hawn fuq, u dan iz-zmien jibda jghodd minn dak in-nhar tal-kuntratt."*"

"Illi f'dan il-kaz ma hemmx dubju li c-cens temporanju moghti b'kuntratt datat 13 ta' Marzu 1969 ghall-perjodu ta' 25 sena skada fit-12 ta' Marzu 1994, izda jirrizulta li b'kuntratt datat 30 ta' Dicembru 1993 is-socjeta` Regency Estates Limited rappresentata minn Alfred J. Baldacchino tat b'titolu ta' kera lis-socjeta` Westminister Securities Limited hemm rappresentata fuq il-kuntratt minn Dr. Ivan Gatt il-fond kollu 144A, Strait Street, Valletta ghall-perjodu ta' 4 snin b'effett minn l-1 ta' Jannar 1994, ghall-kera ta' Lm1,000, liema kera setghet tiggedded wara l-31 ta' Dicembru 1997 mill-inkwilin bil-kera tizdied b'Lm200 fis-sena b'effett mill-1 ta' Jannar 1998 u hekk tibqa' tizdied kull 4 snin.

"Illi pero' jirrizulta fit-30 ta' Ottubru 1969 is-socjeta` Regency Estates Limited (Dok. "VF 1") kienet kriet parti mill-fond konsistenti f'ufficini lid-ditta Farrugia, Gatt and Falzon ghal perjodu ta' sittax-il sena verso l-kera ta' Lm2,100, izda fl-ewwel hames snin dan kien ridott ghal Lm1,300; permezz ta' kuntratt datat l-1 ta' Dicembru 1993 (Dok. "ES 1") l-istess socjeta` konvenuta kriet *office premises situated on the 2nd Floor of the Rear Wing in Regency House*, 254, Republic Street, Valletta ghal 4 snin li setghu jiggeddu, ghal kera ta' Lm2,200 fis-sena, b'dan li wara r-4 sena, u kull 4 snin il-kera tizdied Lm400 fis-sena (fol. 150); permezz ta' kuntratt iehor datat 31 ta' Dicembru 1986 (Dok. "AM 5") l-istess socjeta` kriet parti ohra mill-istess fond hemm deskritta fl-istess kuntratt (fol. 175) lill-Joseph F.X. Zahra ghan-nom ta' Market Intelligence Services Limited ghal kera ta' Lm1,350 fis-sena, u jidher li sar kuntratt iehor mal-istess socjeta` datat 30 ta' Novembru 1987 ghal parti ohra mill-fond ghall-kera ta' Lm1,100 fis-sena (Dok. "AM 16).

"Illi f'dan il-kuntest jinghad li ma hemm l-ebda dubju li skont il-principji generali tal-ligi l-kirijet maghmula mill-enfitewta ma jistghux jaccedu iz-zmien jew id-durata tat-titolu ta' enfitewsi u ghalhekk meta jigi fi tmiem tieghu l-istess enfitewta ghandha tigi wkoll fi tmiem taghha l-istess kirja tant li inghad li *"l-affitto e' una delegazione del godimento; ora la regola "nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet" si oppone a che l'usufruttuario possa delegare il suo godimento pel tempo in cui non esistera' piu"* (***Pescatore* – Commentario del Codice Civile Libro III – Titolo II –** pg.93 – 94), izda ma hemm l-

ebda dubju li l-ligi u l-artikolu fuq indikat idderoga mill-principju *"soluto iure dantis, solvitur ius accipietientis"* .

"Illi izda dan irid jittiehed fil-kuntest ta' dak li jipprovdi l-artikolu ma' l-**artikolu 1530 tal-Kap 16** fuq imsemmi jidher li s-successuri huma tenuti li jirrispettaw tali kirja almenu ghall-imsemmi perjodu kemm-il darba jigu rispettati tali kondizzjonijiet indikati fl-istess artikoli, u fuq kollox li l-istess kirja issir taht kundizzjonijiet gusti – u jekk inhu hekk il-kaz dan jorbot ukoll lil proprjetarji nudi li jikkonsolidaw it-tgawdija meta jispicca l-uzufrutt. **("Antonio Gabrielle et vs Salvino Zahra et" –** A.I.C. (W.H) 26 ta' Gunju 1957 - Vol. XLI.ii.757).

"Illi kif inghad fis-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **"Bernard Bugeja et vs Carmen mart Michele Lanteri et"** (A.C. (JSP) (CAL) (JDC) - 4 ta' April 2001 – 669/91) ma hemm l-ebda dubju li dak li huwa importanti fil-qari ta' l-istess klawsoli kienet li fil-mument meta ssir il-kirja, li jigi *"osservat l-obbligu ta' min kellu f'idejh proprjeta' b'titolu temporanju u kien jikkoncediha lit-terz b'titolu ta' kiri, b'mod li b'tali negozju seta' kien jorbot lis-successuri tieghu fit-titolu, illi jagixxi "uti bonus pater familias" u li jassigura li dak in-negozju ma jkunx pregudizzjevoli ghall-interessi ta' min kellu jissuccedih, f'dan il-kaz l-atturi. Il-gustizzja tal-kondizzjonijiet kellha wkoll naturalment tkun "inter alia" rifless tan-natura tan-negozju, tar-rejaltajiet ekonomici ezistenti fil-mument meta dan jigi konkluz, taz-zmien meta sar il-ftehim in relazzjoni ma' dak li fih il-lokatur kellu jgawdi l-fond, ta' l-istat ta' dritt li kien jezisti allura u li kien jirregola l-kiri tal-fond tax-xorta taht ezami u li ddefinilu l-potenzjal ekonomiku tieghu. Dan b'mod li wiehed ikun jista' jghid illi min kien qed izomm il-haga b'titolu temporanju kien, bil-ftehim, qieghed jaghmel att ta' amministrazzjoni gusta tal-proprjeta' li fl-ahhar mill-ahhar kienet ta' haddiehor. ………………….Il-ligi ma torbotx il-gustizzja tal-kiri ma' xi element partikolari, bhal quantum tal-kera (anke jekk dan kien element essenzjali tal-lokazzjoni), jew id-dritt ta' sullokazzjoni, jew l-obbligu li jsiru benefikati. It-test veru, fil-fehma ta' din il-Qorti, kellu jkun fir-risposta ghad-domanda jekk il-ftehim, fil-komplessita` tieghu, kienx jitqies vantaggjuz mis-successur fit-titolu li kieku kien qed jaghmlu hu flok il-lokatur. Minn dan seta' jigi stabbilit jekk il-kirja kienitx taht kondizzjonijiet gusti jew ingusti. Dan ifisser ukoll li min kellu l-fond f'idejh b'titolu temporanju kellu fil-mument meta kkonceda l-fond b'titolu ta' kera, jissalvagwardja mhux biss l-interessi tieghu, imma wkoll l-interessi tas-successuri tieghu fit-titolu. Naturalment sakemm dan kien umanament u ragonevolment possibbli u kredibbli u dejjem jekk kien il-hsieb tieghu li l-kuntratt ta' kiri li jkun ghamel kellu jorbot lis-successuri tieghu fit-titolu".*

"Illi din il-Qorti thoss li l-istess principji japplikaw anke fil-kaz odjern u fis-sentenzi fuq citati u diversi ohrajn gew infatti applikati l-istess principji u hawn wiehed jirreferi wkoll ghas-sentenza **"Dr. Henry Diacono proprio et nomine vs Joseph Scicluna"** (P.A. (RCP) – 28 ta' Gunju 2006) u **"Gemma mart Joseph Brownrigg et vs Angelo Grima"** (P.A. (GCD) 21 ta' Gunju 2002 –421/1991) fejn appuntu l-

istess principji gew applikati ghall-kaz fejn fond gie moghti b'kera lill-uzufruttwarju tant li l-istess kirja mertu ta' dik il-kawza giet iddikjarata li ma saritx taht termini gusti anzi rrizulta li l-kiri sar taht kondizzjonijiet illi xejn ma jaghmlu gustizzja mas-sidien, u dan kien rifless mhux biss mill-ammont ta' kera, izda min-nuqqas *inter alia* tal-uzufruttwarju li jiddekontrolla il-fond taht id-disposizzjonijiet ta' l-**artikolu 3 ta' l-Ordinanza li tnehhi l-Kontroll tad-Djar – Kap 158 –** u dan minkejja ddisposizzjonijiet ta' l-**Att XXIII ta' l-1979.**

"Illi dan l-insenjament gie anke segwit fis-sentenza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **"Cecil Azzopardi et nomine vs Josephine Montalto nomine"** (A.C. (JDC) (JAF) (FD) – 17 ta' Frar 2003) fejn inghad li l-ligi ma tispecifikax x'ghandhom ikunu dawn il-kundizzjonijiet gusti, izda thalli dan fl-arbitru diskrezzjonali tal-gudikant u dan ghandu jkun gwidat mill-fatt li d-disposizzjoni kontenuta fl-**artikolu 1530 (1)** tikkostitwixxi deroga ghar-regoli bazilari kontenuti fl-**artikoli 999 (1) u 1001 tal- Kodici Civili** li jghidu hekk:-

> "*"999 (1) Hadd ma jista' b'kuntratt f'ismu jobbliga ruhu jew jikkuntratta hlief ghalih innifsu".*
> *"1001. Il-kuntratti ghandhom effett bejn il-partijiet li jikkuntattaw biss, u ma jistghux ikunu ta' hsara jew ta' gid ghal haddiehor hlief fil-fazijiet li tghid il-ligi".*"

"Illi l-istess Qorti qalet hekk:-

> "*"Illi fil-fehma tal-Qorti, billi si tratta ta' eccezzjoni ghar-regola generali; huwa xieraq li l-artikolu 1530 jinghata interpretazzjoni ristrettiva. L-enfitewta temporanju li jiddeciedi li jikri lil terz il-fond kummercjali fil-kors tal-enfitewsi temporanja m'ghandux jahseb ghar-rasu biss, izda bhala bonus paterfamilias u konxju mill-fatt li dak li jistipula hu, jista' jorbot ghal hafna snin lid-direttarju wara l-konsolidazzjoni, l-istess enfitewta ghandu juza id-diligenza kollha biex jimponi kondizzjonijiet li mhux biss ikunu gusti ghalih, izda wkoll verament gusti ghas-sid".*"

"Illi fil-fatt din is-sentenza hija eku ta' dik li inghatat hafna snin qabel minn din il-Qorti diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Maurice Caruana Curran fil-kawza flismijiet **"Markiz John Scicluna vs Frank Scicluna"** (P.A. MCC – 23 ta' Frar 1965) fejn inghad li l-imsemmi artikolu ghandu jkollu interpretazzjoni restrittiva u dan peress li kien formulat biss bhala *"spedjenti suggerit mill-esigenzi prattici biex jirrikoncilja l-interess tal-proprejatarju ma' dak ta' l-inkwilin u biex jassikura li l-inkwilin igawdi il-fond almenu ghal xi zmien ragonevoli u mhuwiex intis biex jipperpetwa d-drittijiet ta' l-inkwilin kif issa qed jitlob il-konvenut".* Sa hawn hija konkonkordja l-gurisprudenza odjerna.

"Illi l-posizzjoni odjerna hija spjegata fis-sentenza ta' l-Onorabbli ta' l-Appell fl-ismijiet **"Angelo Zahra nomine vs Vincent Pisani et"**

deciza fl-1 ta' April 2005 (A.C. (VDG) (JDC) (JAF) u **"Louis Busuttil nomine vs Alan Meadows et nomine"** (P.A. (TM) 28 ta' Frar 2006). Ta' l-istess portata hija s-sentenza **"Nazzarena armla ta' Gaetano Mifsud et vs Cristino Attard et"** (P.A. (FD) 22 ta' Mejju 2002).

"Illi infatti fis-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fuq appena citata nghad li l-principji stabbiliti fil-kawza **"Catherine Zahra vs Saverio Frendo"** (A.C. – 21 ta' Frar 1969) u l-applikazzjoni ta' l-**artikolu 4 tal-Kap 109 illum artikolu 3 tal-Kap 69** ghandu jinqara flimkien ma' l-**artikolu 1530 tal-Kap 16,** b'dan li jkun hemm kirja u li allura din tkun suggetta ghar-rilokazzjoni biss *"sakemm il-kirja maghmula originarjament tkun saret taht kundizzjonijiet gusti. Fid-decizjoni in re Louis Apap Bologna noe vs Godwin Portelli, moghtija fis-6 ta' Mejju 1985, il-Qorti ta' l-Appell ipprecizat x'kellha tkun il-konsiderazzjoni principali tal-Qorti meta ikkonfrontata b'cirkostanzi li jinkwadraw ruhhom fid-dispost ta' l-artikolu 1530 jigifieri "li l-unika kwistjoni li ghandha tigi ezaminata minnha hija din" assumendo li saret il-lokazzjoni li qieghed jippretendi l-konvenut appellant li saret favur tieghu, din il-lokazzjoni, skont ma' qieghed jippretendi huwa, saret taht kundizzjonijiet gusti? Jekk ma saritx taht kundizzjonijiet gusti allura dik il-lokazzjoni, anke jekk saret kif qieghed jippretendi l-konvenut appellant, ma tiswiex skont it-termini ta' l-artikolu 1619 (1) (1530) ghall-attur nomine bhala s-successur tac-censwalist u kwindi, fi kwalunkwe kaz, mhux applikabbli l-konsegwenzi indikati fis-sentenza Zahra vs Frendo, kieku din il-Qorti, kif illum komposta, kellha taccettahom".* Hawn imbaghad saret riferenza ghad-decizjoni fuq citata **"Gemma mart Joseph Brownrigg et vs Angelo Grima"** (P.A. (GCD) 21 ta' Gunju 2002) u **"Bernard Bugeja et vs Carmen Lantieri et"** (A.C. 4 ta' April 2001) fejn inghad li:-

> "*"Fil-fehma ta' din il-Qorti l-gustizzja ta' dawn il-kundizzjonijiet kellha temana mill-fatt illi kien obbligu ta' min kellu f'idejh il-proprjeta' b'titolu temporanju u kien qed jikkoncedih lil terzi b'titolu ta' kiri, b'mod li b'tali negozju seta' kien qed jorbot lis-successuri li dak n-negozju ma' jkunx pregudizzjevoli ghall-interessi ta' min kellu jissuccedih, f'dan il-kaz l-atturi".*"

"Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz *de quo* jidher li l-fond *de quo* jirrizulta li kien allura mikri lil terzi mis-socjeta` Regency Estates Limited ghall-kera ferm iktar ghola minn dik li hija kkoncediet lis-socjeta` Westminister Securities Limited b'effett mill-1 ta' Jannar 1994 ghall-kera annwali fl-intier taghha ta' Lm1,200 fis-sena li jizdiedu b'effett mill-1 ta' Jannar 1998 b'Lm200 fis-sena, u hekk tkompli tizdied bl-istess awment kull 4 snin; dan meta hija kienet kriet partijiet biss mill-istess fond b'kera ferm ghola, u dan apparti l-istejjem fil-valur lokatizzju tal-fond indikati mill-Perit Tekniku Mario Cassar f'Dok. "Mex 1" (fol. 282 tal-process).

"Illi f'dan il-kuntest din il-Qorti thoss ukoll li l-agir tal-konvenuti kien wiehed *in mala fede* u l-iskop taghhom kien dak li jippregudikaw

serjament id-drittijiet ta' l-atturi u dan l-element ta' *mala fede* fih innifsu jrendi l-istess kirja nulla u bla effett fil-konfront tal-proprjetarji peress li ma saritx taht kundizzjonijiet gusti u allura ma saritx skont il-ligi. Fil-fatt fis-sentenza **"John u Mary konjugi Gauci vs David Mizzi u Mary Camilleri"** (A.I.C. – 17 ta' Ottubru 2002) inghad illi:-

"*"Huwa minnu dak li qalu l-konvenuti appellanti illi l-mala fede hija fattur relevanti ghall-ghanijiet ta' l-artikolu 1530 tal-Kodici Civili; dan ifisser illi l-kirja maghmula in mala fede biex tqarraq biss bis-sidien ma tistax titqies bhala maghmula taht kondizzjonijiet xierqa".*"

"Illi ghalhekk hija f'dan il-kuntest gusta l-premessa ta' l-atturi li tali titolu ta' kirja li l-konvenuti qed ivantaw fil-konfront taghhom ma tapplikax ghalihom ghaliex saret b'mod illegali u dan iktar u iktar meta l-attur qatt ma rrikonoxxa lis-socjetajiet konvenuti bhala li ghandhom xi titolu wara li skada c-cens fis-sena 1994 (**"Angelo Zahra nomine vs Vincent Pisani et"** deciza fl-1 ta' April 2005 (A.C. (VDG) (JDC) (JAF); **"Estelle Azzopardi Vella vs John Buttigieg"** (Mag. Ghawdex (A.E – 30 ta' Marzu 2007); u **"Roanna Refalo vs George Pisani et"** (Mag. Ghawdex (A.E.) – 7 ta' Jannar 2008) u f'dan il-kuntest dak li nghad fin-nota tal-osservazzjonijiet tal-attur datata 4 ta' Jannar 2011 dwar "Dikjarazzjoni ta' Nullita' rigward il- Ftehim ta' Kera" limitat ghal dan l-aspett huwa korrett (fol. 310 sa l-ewwel tlett paragrafi ta' fol. 311) u ghalhekk f'dan il-kuntest ukoll il-hames talba attrici qed tigi milqugha.

"Illi jinghad li dan l-element ta' mala fede huwa iktar car meta minkejja li sar kuntratt ta' kera tal-fond *de quo* mis-socjeta` konvenuta Regency Estates Limited verso is-socjeta` Westminister Securities Limited datat 30 ta' Dicembru 1993, xorta wahda l-istess socjeta` baqghet tircievi kera minghand l-inkwilini kif jidher mir-ricevuti tal- kera minnha mahruga per ezempju dawk esebiti bhala Dok. "AM 13" (fol. 48) u pagamenti ohra skont kif jidher minn Dok. "ES 2" Dok. "ES 3" u ohrajn. Mhux hekk biss izda dan huwa kkonfermat mis-sentenza fl-ismijiet **"L-Avukat Dr. Vincent Falzon et vs Regency Estates Limited"** (P.A. (RCP) – 10 ta' Dicembru 2009).

"Illi ma` dan jinghad li permezz ta' dawn it-talbiet, l-attur qieghed jitlob li din il-Qorti tiddikjara l-konvenuti, bl-agir allegatament abbuziv u illegali taghhom, holqu danni lill-attur u konsegwentement talbu li jigu likwidati u li l-konvenuti jigu kkundannati jhallsu. Din it-talba trid tinqara fid-dawl tal-premessi kontenuti fir-rikors guramentat u partikolarment il-paragrafi 11 u 12 ta' l-istess li qeghdin jigu testwalment riprodotti :

"*"11. Illi l-agir abbuziv u illegali tal-konvenuti kif spjegat ippregudika serjament lill-attur u kkangunalu danni sostanzjali u qed ikompli jikkaguna danni illi l-istess attur*
peress cahhdu milli jgwadi l-fond tieghu kif indikat izjed fuq u niffdu ma' propjeta' ta' terzi, cahhdu wkoll milli jiddisponi mill-istess fond fi tmiem l-enfitewsi u kiser l-kundizzjoni numru hdax (11) tal-kuntratt tal-

> *koncessjoni enfitewtika tat-13 ta' Marzu 1969 fl-atti tan-Nutar Dr. Alexander Grech li tghid li mat-tmiem tal-koncessjoni enfitewtika il-fond ghandu jintradd lura lill-Gvern."*
>
> "*"12. Illi ghalhekk l-attur ghandu dritt jitlob minn ghand il-konvenuti jew min minnhom in solidum jew xort'ohra d-danni kollha kkagunati minn dan l-agir abbuziv u illegali taghhom."*"

"Illi ssir referenza ghall-paragrafi numri 5 u 6 ta' l-istess rikors guramentat fejn jinghad illi l-konvenuti jew min minnhom ghamlu miljoramenti fil-fond propjeta' ta' l-attur tant li l-fond li kien jikkonsisti fil-pjan terran u zewg sulari b'entratura wahda minn Triq id-Dejqa issa gie jikkonsisti fond b'sitt sulari, imniffed ma' Regency House accessibbli minn Triq ir-Repubblika filwaqt li l-pjan terran gie mifrud mill-kumplament tal-fond.

"Illi da parti taghhom il-konvenuti, in linea difensjonali, jirritjenu fir-raba' eccezzjoni taghhom illi dawn il-miljoramenti saru minn Carmelo Borg li fit-18 ta' Marzu 1969 zamm b'titolu ta' lokazzjoni dawn iz-zewg sulari filwaqt li jirritjenu wkoll fil-hames eccezzjoni illi l-miljoramenti fis-sulari l-ohra saru bil-permess ta' l-attur. Il-konvenuti jaghmlu wkoll referenza ghall-**artikolu 1504 tal-Kap. 16.**

"Illi permezz tas-sitt eccezzjoni, l-konvenuti qeghdin jirribattu l-allegazzjoni tal-attur ulterjorment billi jsostnu li huma ma kkawzaw l-ebda danni lill-attur.

"Illi f'dan il-kuntest jinghad li **l-artikolu 1504 tal-Kap.16** jiddisponi illi:

> "*"(1) Ic-censwalist jista' jbiddel il-wicc tal-fond, basta li b'daqshekk ma jgharrqux"*"

"Illi huwa ben risaput illi l-utilista ghandu mhux biss id-dritt li jgawdi l-fond lilu koncess b'titolu ta' cens, izda li fih, minghajr il-htiega tal-kunsens tas-sid, jaghmel dawk ix-xogholijiet u miljoramenti li huwa jidhirlu xieraq. L-obbligu tac-censwalist, kif dedott fl-**artikolu 1505 tal-Kap. 16**, huwa li jzomm u li jrodd lura l-fond lid-direttarju fi stat tajjeb u f'dan il-kuntest il-Qorti thoss li ghalkemm is-socjetajiet konvenuti ghamlu tibdil strutturali fl-istess fond ta' natura sostanzjali, li anke setghu ippregudikaw lill-istess attur, izda prova ta' danni f'dan ir-rigward ma saritx, u l-istess attur lanqas talab li dan jigi kkonstatat mill-perit tekniku u ghalhekk din il-parti tal-premessa attrici ma hijiex qed tigi accettata, izda ghar-ragunijiet radikalment differenti minn dawk espressi mill-Perit Legali, li fuq dan il-punt din il-Qorti qed tiddistanza ruhha mill-konkluzjonijiet tieghu. Hemm bazi ta' danni, izda tali danni ma gew l-ebda mod ippruvati mill-attur, li kien l-oneru tieghu li jaghmel dan, u baqa' ma ghamlux, u certament li din ma hijiex haga li l-Qorti tistabilixxi *arbitrio boni viri.*

"Illi dwar il-fatt li fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika, tenut kont tal-konsiderazzjonijiet u l-konkluzjonijiet hawn indikati fir-rigward tal-ewwel u hames talba attrici, l-pussess tal-fond ma treggax lura lill-attur f'gheluq it-terminazzjoni tac-cens temporanju, u dan jirrendi l-pussess tal-istess fond mis-socjetajiet konvenuti llegali u abbuziv u b'hekk l-attur, bl-agir tal-istess socjetajiet konvenuti gie mcahhad milli jgawdi l-fond kif ukoll cahhduh milli jiddisponi minnu favur terzi.

"Illi f'dan il-kuntest din il-Qorti thoss li d-danni sofferti mill-attur huma dik ta' okkupazzjoni llecita jikkonsistu fil-valur lokatizju sabiex jikkwantifikaw id-dannu soffert mill-proprjetarju kif gie deciz fis-sentenzi **"Milner Developments Limited vs Sandra Agius et"** (P.A. (RCP) – 29 ta' Novembru, 2007); **"l-Awtorita' tad-Djar vs Peter Paul Cutajar"** (P.A. (RCP) – 24 ta' Frar 2009); **"Andrea Sammut v. Giuseppe Sammut"** (A.I.C. - 27 ta' Awwissu 1947, Vol. 33 (c) (1947) P.1, 5.111, pp.784); **"Maria Portelli v. Emmanuel Portelli"** (A.C. - 24 ta' Marzu 1992, Vol.76 (1992) P.II, RI, pp.240); **"Patrick Staines noe. v. Charles Falzon noe"** (P.A. - 3 ta' Ottubru 2002); **"Joseph Olivieri et v. Francis Ronald Edward Vella et noe."** (P.A. (GC) - 21 ta' Novembru 2003); **"Perit Edwin Calleja pro et. noe. v. Joseph Said"** (P.A. - 31 ta' Ottubru 2003); **"Helen Miceli et. v. Carmelo Pisani"** (P.A. (JRM) - 14 ta' Dicembru 2004) **"Carmen Camilleri noe et. v. Joseph Bellizzi"** (P.A. (AJM) - 2 ta' Ottubru 2002); u **"John Galea v. Raymond Falzon et"** (P.A. (TM) – 28 ta' April 2005 fejn inghad li:-

> "*"Fil-kuntest ta' din il-pretenzjoni, huwa wera li, darba li giet determinata l-lokazzjoni, il-fond ma jitqiesx aktar lokat, izda, f'kaz li jibqa okkupat mill-ex inkwilin, kull okkupazzjoni sussegwenti titqies "bit-titolu", u kwindi l-kumpens li l-okkupant ikun irid jithallas ma jissejahx aktar "kera", izda danni ghal-okkupazzjoni (omissis) ... Meta jkun hemm okkupazzjoni bla titolu, il-kumpens dovut bhala danni soltu li jigu kkalkulati a bazi tal-valur lokatizzju tal-fond jew it-rata ta' kemm miftiehma'"*"

"Illi fuq l-iskorta ta' dawn il-principji, la jistghu jintlaqghu l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fis-sens li l-attur ma soffriex danni jew li haqqu biss il-kera li huwa rcieva, u lanqas tista' tintlaqa' t-talba attrici ghad-danni bbazata fuq il-valutazzjoni mhejjija mill-Perit Scotto ghaliex din m'hijiex konformi mal-gurisprudenza appena citata.

"Illi ghalhekk ghandha tigi michuda s-sitt eccezzjoni tal-konvenuti u tintlaqa' t-tieni talba u ghall-finijiet tat-tielet talba qed jigi deciz li d-danni sofferti mill-attur abbazi tal-valur lokatizju tal-istess fond matul iz-zmien, kif indikat mir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar fl-istima tieghu a fol. 282 tal-process huwa dak relattiv ghall-perjodu hemm stabbilit bejn is-sena 1994 sas-sena 2009 ghall-ammont ta' €377,730 u jekk dan jigi kkalkulat skont l-istima a fol. 282 tal-process u tinzamm il-kera stabbilita ghas-sena 2009 ukoll ghas-snin 2010 u 2011, jigi li l-ammont dovut sa Marzu 2011 huwa ta' €438,090 (Dok. "Mex1").

"Illi dwar is-sitt talba din il-Qorti thoss li din hija kompriza fil-hames talba, u dan fis-sens li hawn qed jigi kkonstatat l-ammont ta' danni li gew sofferti mill-attur ibbazati fuq il-valur lokatizju tal-fond, u allura dan jikkomprendi kull ammont li seta` jidhol fis-sitt talba, izda jekk milqugha jkun ifisser li l-attur jigi kkompensat darbtejn, u ghalhekk din is-sitt talba qed tigi michuda.

"Illi dwar l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni bbazata fuq l-artikolu **2153 tal-Kap. 16** din tirreferi ghall-preskrizzjoni biennali ai termini ta' l-**artikolu 2153 tal-Kap. 16**, liema artikolu jiddisponi li *"L-azzjoni ghall-hlas tal-hsarat mhux ikkagunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-eghluq ta' sentejn"*

"Illi din il-Qorti tiddeciedi li din il-preskrizzjoni ma hijiex applikabbli ghall-kaz in dezamina u dan peress li hawn gie determinat u deciz li l-konvenuti hawn indikati kienu zammew il-fond b'mod illegali, u dan peress li kisru wkoll il-kondizzjoni ta' cens, u allura d-danni huma naxxenti ex contractu, u ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

"Illi dwar l-eccezzjoni ulterjuri konsistenti fil-preskrizzjoni skont l-**artikolu 2156 (f) tal-Kap 16** li hija dik ta' 5 snin din tapplika ghall-*"l-azzjonijiet ghall-hlas ta' kull kreditu iehor li gej minn operazzjonijiet kummercjali jew minn hwejjeg ohra, meta l-kreditu ma jkunx jaqa', skont din il-ligi jew ligijiet ohra, taht preskrizzjonijiet qosra, jew ma jkunx jirrizulta minn att pubbliku"* jinghad li tali eccezzjoni ma tistax tigi milqugha anke jekk jigi koncess li tali eccezzjoni hija applikabbli ghall-kaz in dezamina **("Donald Manche' nomine vs Joseph Said"** (P.A. (PS) – 28 ta' Mejju 2003) u dan peress li l-attur ma setax jipprocedi ghall-azzjoni ta' danni jew kumpens qabel ma jigi determinat bi proceduri dwar ad hoc li min ikun qieghed allegatament jokkupa fond mertu tal-kawza jkun qed jaghmel dan illegalment, u allura sakemm l-istess proceduri huma pendenti, l-attur ma setax jitlob ghad-danni. Minn dan isegwi illi fil-mument illi tali proceduri jghaddu in gudikat jidhlu fis-sehh kemm id-dritt tas-sid li jagixxi kontra t-terz li jkun gie dikjarat li okkupa fond illegalment ghall-kumpens kif ukoll l-obbligu ta' min ikun gie ikkundannat li okkupa fond illegalment li jikkumpensa lis-sid ghall-okkupazzjoni tieghu kontra l-ligi u dan kollox kif inghad fis-sentenzi fl-ismijiet **"Il-Perit Edwin Calleja pro. et. noe. vs Joseph Said"** (P.A. – 31 ta' Ottubru 2003) u dik fl-ismijiet **"Helen Schembri et. vs. Anthony George Zahra noe"** (P.A. 27 ta' Marzu, 2009) u dan ghaliex l-obbligazzjoni tal-konvenut li jhallas il-kumpens ghall-okkupazzjoni tieghu tal-fond twieldet proprju minn tali determinazzjoni gudizzjarja u cjoe' f'dan il-kawza odjerna **("Albert Mizzi nomine vs Anthony Cauchi et"** (A.C. – 23 ta' Settembru 2009); u **"Paul Bugeja vs Jane Sheehan et"** (A.C. – 5 ta' April 1993) fejn inghad li:-

> "*"Ghal dak li jikkoncerna d-dekorriment taz-zmien ta' preskrizzjoni, dan fil-kaz hawn ikkontemplat, ma setax jghaddi hlief mid-data tad-definizzjoni tal-azzjoni li stabiliet l-ezistenza tal-okkupazzjoni bla titolu u ordnat l-izgumbrament. Kif inhu maghruf, fl-ordinament taghna l-*

> *principju "contra non volentam agree non currit praescriptio" issib applikazzjoni fil-kazijiet ta' sospensjoni, jew f'dawk fejn, eccezzjonalment, il-ligi tikkoncedi rilevanza lil certi ostakoli materjali ghall-ezercizzju tad-dritt…. Anke hawn il-gurisprudenza taghna linearment issostni illi jekk l-ezercizzju tal-azzjoni jiddependi mill-ezitu ta' gudizzju iehor, kif hekk inhu hawn ukoll, il-pendenza ta' dak il-gudizzju l-iehor jikkostitwixxi impediment legittimu ghall-ezercizzju tad-dritt u jissosspendi l-preskrizzjoni".*"

"Illi fil-fatt f'dan il-kaz huwa permezz ta' din il-kawza li s-sid, ossia l-attur, qieghed jitlob dikjarazzjoni minn din il-Qorti li l-koncessjoni enfitewtika giet fi tmiemha. Huwa wkoll in segwitu ta' din it-talba li l-attur qieghed jitlob li l-konvenuti jew minn minnhom jigu kkundannati jhallsu d-danni sofferti. Jirrizulta ghalhekk, fuq l-iskorta tal-gurisprudenza appena citata, illi huwa biss mill-gurnata ta' l-ghoti ta' sentenza f'din il-kawza li t-terminu ghall-finijiet tal-preskrizzjoni jibda' jiddekorri. Dan ifisser illi l-konvenuti ghandhom jkunu kkundannati jaghmlu tajjeb ghad-danni sofferti mill-attur ghat-tul taz-zmien kollu li l-konvenuti jew min minnhom jokkupaw il-fond wara r-risoluzzjoni tal-koncessjoni enfitewtika, dan iktar u iktar meta tirrizulta b'mod car u lampanti l-*mala fede* ta' l-istess socjetajiet konvenuti partikolarment tenut kont ta' kuntratt ta' lokazzjoni minn socjeta` favur ohra ftit granet qabel ir-risoluzzjoni tal-koncessjoni enfitewtika bl-iskop car li jigu eluzi d-drittijiet ta' l-attur filwaqt li jibqghu jarrikkixxu ruhhom l-istess socjetajiet konvenuti a skapitu tad-drittijiet tas-sidien.

"Illi fl-ahharnett l-attur qieghed fit-talbiet tieghu jitlob il-kundanna solidali jew xort'ohra tal-konvenuti. Kif gia ritenut aktar il-fuq dawn it-talbiet kif imposti ma jistghu jkunu qatt diretti kontra Alfred Baldacchino, izda kontra s-socjetajiet konvenuti. Issa kif irrizulta car, ic-censwalist originarjament kienet is-socjeta` Westminster Holdings Limited li sussegwentement ikkoncediet ic-cens lis-socjeta` konvenuta l-ohra Regency Estates Limited. Ghalhekk, ic-censwalist debitament rikonoxxut mill-attur fit-12 ta' Marzu 1994 ma kienetx ghajr din is-socjeta` Regency Estates Limited.

"Illi madankollu, ma jistax jigi injorat li Westminster Securities Limited sa mit-30 ta' Dicembru 1993 kienet qed tippretendi li hija kellha titolu ta' kera, tant li talbet li tigi rikonoxxuta mill-attur. Fi kliem iehor, entrambi s-socjetajiet, kienu qeghdin jivvantaw titolu validu fuq il-fond, wahda ta' cens u l-ohra ta' kera, u allura huma z-zewg socjetajiet, wahda bis-sahha ta' l-ohra, li baqghu jokkupaw il-fond ghal dan iz-zmien kollu u wkoll din il-Qorti stabbiliet li fil-kaz in ezami kien hemm *mala fede* ghaliex il-kuntratt bejn l-istess socjetajiet konvenuti ta' kera kien intiz unikament sabiex jippregudika u jiffroda lill-attur. Dan apparti li hawn si tratta ta' relazzjoni kummercjali ma' socjetajiet kummercjali. Hija ghalhekk din it-talba ghall-hlas tad-danni ghandha tintlaqa' fil-konfront ta' entrambi s-socjetajiet konvenuti solidalment bejniethom, naturalment, ghar-ragunijiet moghtija, ad eskluzjoni tal-konvenut Alfred Baldacchino.

> "Illi ghalhekk l-ewwel, it-tieni, it-tielet, ir-raba' u hames talbiet attrici qed jigu milqugha fil-konfront tas-socjetajiet konvenuti Regency Estates Limited u Westminister Securities Limited flimkien u solidalment bejniethom, filwaqt li din il-Qorti qed tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-istess socjetajiet konvenuti, inkluzi l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni abbazi tal-**artikolu 2153 u l-artikolu 2156 (f) tal-Kap. 16** ghaliex huma infondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi, izda tilqa' it-tielet eccezzjoni sollevata mill-konvenut Alfred Baldacchino personalment u tillibera lill-istess mill-osservanza tal-gudizzju."

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti Alfred Baldacchino, Regency Estates Limited u Westminister Securities Limited li ghar-ragunijiet hemm imsemmija, talbu illi din il-Qorti tvarja l-imsemmija sentenza, billi tikkonfermaha fejn din illiberat lil Alfred Baldacchino personalment mill-osservanza tal-gudizzju u fejn cahdet is-sitt talba attrici u (i) tirrevoka dik il-parti tas-sentenza appellata fejn cahdet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni a tenur tal-Artikolu 2156 (f) tal-Kap. 16 u konsegwentement tilqa' l-istess u tichad it-talbiet attrici, jew f'kaz li jidhrilha illi din l-eccezzjoni mhix gustifikata allura, (ii) tirrevoka dik il-parti tas-sentenza fejn laqghet it-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet attrici u tichad l-istess, jew alternattivament, (iii) tirriduci l-valur likwidat bhala danni dovuti lill-attur. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellat;

Rat ir-risposta tal-appellat li permezz taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, issottometta li din il-Qorti ghandha tirrespingi t-talbiet kollha tal-appellanti fit-termini dedotti fir-rikors tal-appell, bl-ispejjez kollha taz-zewg istanzi kontra l-istess konvenuti appellanti, filwaqt li ai termini tal-

Artikolu 240 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, l-appellat ipprevalixxa ruhu mill-appell principali sabiex intavola appell incidentali kontra l-istess sentenza tal-ewwel Qorti fis-sens li filwaqt li qed jitlob li dik is-sentenza tigi ikkonfermata in kwantu laqghet it-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet attrici, tirrevoka dik il-parti taghha fejn illiberat lil Alfred Baldacchino personalment mill-osservanza tal-gudizzju u fejn cahdet is-sitt talba attrici, u dana wkoll billi tilqa', minflok, l-istess sitt talba, bl-ispejjez kontra l-konvenuti *proprio et nomine.*

Rat ir-rikors tal-appellanti Baldacchino u tas-socjetajiet Regency Estates Limited u Westminister Securities Limited tad-29 ta' Ottubru 2015, li permezz tieghu kien qieghed jintalab li jigu ammessi ghall-beneficcju tal-garanzija bil-gurament; waqt is-seduta tat-12 ta' Jannar, 2016, din il-Qorti semghet lill-appellant Alfred Baldacchino bil-gurament u wara li rat l-Artikolu 250 tal-Kap. 12, iddecidiet li peress li ma kenitx perswaza li l-appellanti Alfred Baldacchino, u s-socjetajiet Regency Estates Limited u Westminister Securities Limited, ma ghandhomx il-mezzi jew ma setghux jakkwistaw il-mezzi sabiex jiddepozitaw l-ammont tal-garanzija, cahdet it-talba tal-istess appellanti, u peress li irrizulta li l-appell principali ma kienx kawtelat skont il-ligi, iddikjarat dan l-appell dezert.

Rat il-verbal tas-seduta tat-12 ta' Jannar, 2016, li permezz tieghu, il-kawza thalliet ghas-sentenza fir-rigward tal-appell incidentali wara li d-

difensuri tal-partijiet qablu li jirrimettu ruhhom ghall-atti bil-miktub in kwantu l-istess appell incidentali.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

Illi f'din il-kawza, l-attur qieghed ifittex lill-konvenuti sabiex jigi dikjarat illi l-koncessjoni enfitewtika favur il-konvenuti giet fi tmiemha fit-12 ta' Marzu, 1994, jigi dikjarat li bl-agir abbuziv u illegali taghhom, specjalment bl-okkupazzjoni tal-fond u bix-xogholijiet strutturali li wettqu fil-binja, l-attur qieghed ibaghti d-danni, li jigu likwidati d-danni u li l-konvenuti jigu kkundannati jhallsu d-danni hekk likwidati; kif ukoll li tiddikjara l-kuntratt ta' kera li sar bejn is-socjetajiet konvenuti null u minghajr effett, filwaqt li tikkundanna lill-konvenuti jhallsuh il-kera li ngabret illegalment minghand terzi fuq il-fond in kwistjoni.

Da parti taghhom il-konvenuti appellanti apparti li eccepew l-estinzjoni tal-azzjoni a bazi tal-preskrizzjoni, qalu wkoll li l-pretensjoni ghar-rifuzjoni tal-kera hija inkluza fit-talba ghad-danni, li l-konvenut Alfred Baldacchino fil-kapacita tieghu personali ghandu jigi illiberat mill-osservanza tal-gudizzju, u illi l-miljoramenti fil-fond saru mic-censwalist originali u dan wara li kien hemm il-permessi kollha relattivi.

Jigi innotat mill-ewwel illi l-effetti tad-dezerzjoni fuq l-appell principali tal-konvenuti huwa illi dawk il-kapi tas-sentenza originarjament kontestati permezz ta' l-appell principali, llum ghandhom l-effett ta'gudikat, u allura din il-Qorti sejra tghaddi mill-ewwel sabiex tezamina l-mertu tal-appell incidentali.

L-ewwel Qorti sabet favur l-appellant Alfred Baldacchino fil-vesti tieghu personali in kwantu laqghet it-tielet eccezzjoni tieghu li ma kellu ebda relazzjoni guridika mal-attur, inkwantu mill-atti processwali jirrizulta li c-censwalisti kienu z-zewg socjetajiet konvenuti u ma jirrizultax li Baldacchino kien direttament involut (salv fil-kapacita` tieghu in rapprezentanza ta' l-istess socjetajiet), kif ukoll laqghet it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti kollha meta irriteniet illi s-sitt talba attrici kienet inkluza fil-hames talba, u osservat li ladarba d-danni sofferti mill-atturi huma ibbazati fuq il-valur lokatizju tal-fond, li kieku kellha tigi milqugha s-sitt talba jfisser li l-attur ikun qieghed jigi kumpensat darbtejn.

L-aggravju tal-attur fl-appell incidentali huwa imsejjes fuq il-premessa illi r-raguni li l-konvenut kien citat f'ismu proprju huwa peress li kien hemm intromissjoni personali da parti tal-istess Alfred Baldacchino, u mill-provi ghandu jirrizulta li Alfred Baldacchino ghazel li jhallat flimkien l-interessi personali tieghu mal-operat tas-socjetajiet konvenuti l-ohra kemm f'dak

li hu negozjar, kif ukoll fil-gbir ta' kirjiet relativi ghall-fond meritu ta' din il-kawza. Inoltre' l-attur jikkontendi li, kunsidrat li l-agir illegali, abbuziv u *'in mala fede'* min-naha tieghu, il-konvenut Alfred Baldacchino ma jistax jahsel idejh u jfarfar kull responsabbilta' dwar danni li gew ikkagunati lill-attur.

Wara li din il-Qorti ezaminat bir-reqqa l-atti tal-kawza, inkluz l-kuntratt ta' akkwist tal-utile dominju temporanju tal-fond in kwistjoni da parti ta' Alfred Baldacchino ghan-nom u in rapprezentanza tal-kumpanija Westminister Holdings Limited, il-kuntratti ta' kera li saru da parti ta' Alfred Baldacchino ghan-nom ta' Westminister Holdings Limited u da parti ta' Regency Estates Limited, ix-xhieda tat-terzi li hadu diversi ambjenti fil-fond in kwistjoni b'titolu ta' lokazzjoni minghand Regency Estates Limited, it-talbiet ghall-hlas tal-kera li saru da parti ta' Regency Estates Limited, u korrispondenza ohra li kienet ghaddejja da parti ta' Regency Estates Limited ma' terzi li kienu qeghdin jikru l-ufficini fil-fond in kwistjoni, hija tinsab konvinta li l-konvenut Baldacchino ma kienx qieghed jinnegozja u jikkuntratta f'ismu personali. Din il-Qorti tirrileva illi huwa veru illi bhala principju, meta negozju jkun gestit minn socjeta` b'responsabilita` limitata u ghaldaqstant minn persuna guridika indipendenti, ikun obbligu taghha li tindika dan bl-aktar mod car u inekwivoku lit-terzi li jkunu qeghdin jinnegozjaw maghha, izda f'dan il-kaz in ezami jidher li hekk sar u dan kien car ukoll ghall-attur kif jirrizulta

kemm mill-ircevuti tal-hlas tal-lawdemju, kif ukoll l-ircevuti kollha li nhargu tul is-snin li kienu f'isem Regency Estates Limited.

Japplika ghal dan il-kaz l-osservazzjoni minn din il-Qorti fil-kawza **Lawrence Formosa et nomine v. Silvio Felice**, deciza fis-6 ta' Ottubru 1999:

> "*Jispetta lill-gudikant li jizen ic-cirkostanzi ta' kull kaz biex jasal ghall-konvinciment jekk kellux jew le jkun apparenti lill-kontraenti illi xi parti kienet qed tidher in rapprezentanza ta' haddiehor. Certi kazijiet huma ovvji, ohrajn mhux daqstant ovvji.*"

F'dan il-kaz jirrizulta car li Alfred Baldacchino dejjem kien innegozja u ikkuntratta f'isem is-socjetajiet konvenuti l-ohra.

Nghaddu issa ghat-tieni ilment tal-aggravju tal-attur meta huwa jikkontendi li l-konvenut Alfred Baldacchino ghandu jinzamm personalment responsabbli minhabba *mala fede*. Minkejja li l-attur ma jaghtix dettalji fl-appell incidentali tieghu dwar f'liema cirkostanzi tirrizulta l-*mala fede* da parti tal-konvenut Alfred Baldacchino, din il-Qorti trid tistharreg dan il-punt ukoll sabiex tivverifika jekk mill-atti jirrizultax dan l-element ta' *mala fede,* f'liema kaz huwa ritenut li direttur ta' socjeta` limitata, jista' jinzamm personalment responsabbli.

Din il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li tassew tirrizulta din il-*mala fede,* u dan meta qieset partikolarment il-kuntratt ta' kera datat 30 ta' Dicembru

1993, bejn Alfred Baldacchino ghan-nom ta' Regency Estates Limited u Dr. Ivan Gatt ghas-socjeta` konvenuta Westminister Securities Limited, li kellu jibda jiddekorri mill-1 ta' Jannar, 1994 ghall-perjodu ta' erba' snin. Dan qed jinghad peress illi l-istess Regency Estates Limited, tul is-snin, kienet diga tat b'titolu ta' lokazzjoni d-diversi ambjenti fl-istess fond lill-terzi persuni, li kienu ghadhom vigenti. Inoltre, meta wiehed jikkonsidra li ftit aktar minn xahrejn wara, ic-cens originali kellu jigi fi tmiem fit-12 ta' Marzu, 1994, l-agir *in mala fede* ta' Alfred Baldacchino jirrizulta palesi. Huwa ghal kwantu ovvju li l-konvenuti kienu qeghdin jittantaw ixekklu d-drittijiet tas-sidien legittimi u bil-qerq jibqghu jivvantaw id-dritt ta' gbir ta' kera wara li jkun ghalaq it-terminu tac-cens moghti lilhom, u dan hekk kif jirrizulta minn diversi ittri fosthom dawk tat-12 ta' Jannar, 1995, tas-16 ta' April, 2008 u tat-13 ta' Marzu, 2008.

Dan jirrizulta aktar u aktar meta wiehed jikkonsidra li fil-kuntratt ta' kera bejn iz-zewg socjetajiet konvenuti, gie miftiehem li l-kera annwali pagabbli kellha tkun fl-ammont ta' Lm1200, li kellha tithallas minn Westminister Securities Limited lil Regency Estates Limited, liema kera ma tikkumparax mal-kera li Regency Estates Limited kienet qeghda tigbor minghand it-terzi li kienu qeghdin jokkupaw l-ufficini fl-istess fond b'kera annwali ferm oghla. Dan ukoll huwa prova ohra li dan il-kuntratt sar a skapitu tal-attur peress li ma sarx taht kundizzjonijiet gusti

(fosthom kera mhux xierqa u kumparabbli ma' dik percepita mis-socjeta` konvenuta Regency Estates Limited minghand it-terzi) skont il-ligi.

Dan l-element ta' *mala fede* kien riskontrat mill-ewwel Qorti meta fis-sentenza taghha tghid: *"Illi f'dan il-kuntest* ***din il-Qorti thoss ukoll li l-agir tal-konvenuti kien wiehed in mala fede u l-iskop taghhom kien dak li jippregudikaw serjament id-drittijiet ta' l-atturi u dan l-element ta' mala fede fih innifsu jrendi l-istess kirja nulla u bla effett fil-konfront tal-proprjetarji peress li ma saritx taht kundizzjonijiet gusti u allura ma saritx skont il-ligi.*** *Fil-fatt fis-sentenza* ***"John u Mary konjugi Gauci vs David Mizzi u Mary Camilleri"*** *(A.I.C. – 17 ta' Ottubru 2002) inghad illi:-*

> "*Huwa minnu dak li qalu l-konvenuti appellanti illi l-mala fede hija fattur relevanti ghall-ghanijiet ta' l-artikolu 1530 tal-Kodici Civili; dan ifisser illi l-kirja maghmula in mala fede biex tqarraq biss bis-sidien ma tistax titqies bhala maghmula taht kondizzjonijiet xierqa*".
> (enfasi mizjud minn din il-Qorti)

Inoltre' l-istess Qorti tirriskontra l-istess *mala fede* wkoll fir-rigward tal-gbir tal-flus tal-kera wara li kien skada c-cens meta tghid: *"**Illi jinghad li dan l-element ta' mala fede huwa iktar car meta minkejja li sar kuntratt ta' kera tal-fond de quo mis-socjeta` konvenuta Regency Estates Limited verso is-socjeta` Westminister Securities Limited datat 30 ta' Dicembru 1993, xorta wahda l-istess socjeta` baqghet tircievi kera minghand l-inkwilini** kif jidher mir-ricevuti tal-kera minnha*

mahruga per ezempju dawk esebiti bhala Dok. "AM 13" (fol. 48) u pagamenti ohra skont kif jidher minn Dok. "ES 2", Dok. "ES 3" u ohrajn". (enfasi mizjud minn din il-Qorti)

Hija l-fehma ta' din il-Qorti, ladarba giet riskontrata l-*mala fede* da parti l-konvenuti, il-konsegwenza logika kellha tkun li l-konvenut Alfred Baldacchino ma kellux jibqa' jistahba wara l-velu tal-personalita' guridika distinta tas-socjetajiet konvenuti l-ohra, li ghalihom huwa kostantament deher sahansitra fuq l-imsemmi kuntratt ta' kera bejn iz-zewg socjetajiet konvenuti l-ohra, u dan ftit qabel ma skada c-cens. 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 ibbazata fuq dan il-principju fejn inghad:

> "*Il-Qorti tifhem li fejn jirrizulta agir skorrett li juri 'mala fides' ma ghandhiex thalli lil min jahti ghal dan l-agir jiehu vantagg mill-'mala fides' tieghu. Il-ligi taghna hija mibnija fuq il-'bona fides'. L-ebda negozju giuridiku ma ghandu mmunita` mill-principju 'fraus omnia corrumpit'. Jekk biex ikun newtralizzat l-effett tal-'mala fides' huwa mehtieg li l-Qorti tipprexindi mill-personalita` separata ta' persuna morali, il-Qorti hija lesta li tiehu dan il-pass*".

F'sentenza ohra ta' din il-Qorti tat-28 ta' Novembru, 2003 fl-ismijiet **Marlene Lungaro Mifsud et v. Alfred Fenech et,** li kellha cirkostanzi kwazi identici ghal din in ezami, intqal is-segwenti: "*Fic-cirkorstanzi, din il-Qorti jidhrilha li l-ewwel Qorti kienet gustifikata li tikkonkludi li l-kuntratt ta' lokazzjoni invokat mill-konvenuti ma sarx "in buona fede" u li kien biss maghmul bhala stratagemma biex jeludi lill-proprjetarji u direttarji*

tal-fondi de quo mir-ripreza taghhom ta' l-istess fondi. Din il-Qorti m'hi xejn konvinta li fil-fatt kien hemm gia` kirja stabbilita bejn il-konvenuti fil-hames snin ta' qabel. Jidher anzi ferm probabbli li l-iskrittura ta' lokazzjoni maghmula bejn l-appellanti ftit jiem biss qabel ma skadiet il-koncessjoni enfitewtika saret unikament bl-iskop li l-fondi in kwistjoni ma jirrivertux fil-pussess tas-sid imma jibqghu f'idejn il-konvenut Alfred Fenech billi jinqeda bis-socjeta` Alfren Trading Company Limited ikkontrollata minnu."

Ghalhekk dan l-aggravju tal-attur jirrizulta bhala misthoqq u ser jigi milqugh.

Jifdal l-ahhar kap tas-sentenza li minnu sar appell incidentali, senjatament dwar ic-cahda tas-sitt talba attrici ghall-hlas ta' kera li l-konvenuti jew min minnhom gabru minghand terzi fuq il-fond in kwistjoni wara li intlaqghet it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti. Ghandu jinghad mal-ewwel illi l-attur ma jitfa' ebda dawl jew jaghti xi raguni il-ghala ghandha tigi revokata din il-parti tas-sentenza. Madankollu din il-Qorti wara li ezaminat ir-ragunament tal-ewwel Qorti li wassalha ghall-konkluzjoni taghha rigward din it-talba, tasal ghall-istess konkluzjoni fis-sens illi s-sitt talba attrici (sabiex tithallas lilu l-kera migbura illegalment minghand terzi fuq il-fond in kwistjoni, wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika) hija inkorporata fit-tieni talba, u ladarba d-danni sofferti mill-

atturi huma ibbazati fuq il-valur lokatizju tal-fond, li wara kollox is-socjetajiet konvenuti gew ikkundannati jhallsu lill-attur, huwa minnu li kieku kellha tigi milqugha s-sitt talba attrici, dan ifisser li l-attur ikun qieghed jigi kumpensat darbtejn, li certament m'ghandux lanqas ikun il-kaz.

Ghalhekk din il-Qorti ma tarax illi ghandha tvarja l-apprezzament korrett li ghamlet l-ewwel Qorti f'dan ir-rigward u qed tirrespingi dan l-aggravju.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell incidentali interpost mill-attur billi tilqa' l-istess limitatament in kwantu tirrevoka u thassar dik il-parti tas-sentenza tal-ewwel Qorti tat-30 ta' Novembru, 2011 fejn illiberat lill-konvenut Alfred Baldacchino mill-osservanza tal-gudizzju u tirriforma s-sentenza appellata billi tiddikjara li l-agir tal-konvenut Alfred Baldachino, flimkien ma' dak tas-socjetajiet konvenuti Regency Estates Limited u Westminister Securities Limited, kien ukoll abbuziv u illegali peress li jikkostitwixxi *mala fede* u konsegwentement tiddikjara lil Alfred Baldacchino personalment u solidalment responsabbli mas-socjetajiet konvenuti l-ohra, Regency Estates Limited u Westminister Securities Limited, ghad-danni fil-konfront tal-attur, hekk kif likwidati mill-ewwel Qorti, bl-imghaxijiet legali dekorribbli mid-data tal-ewwel sentenza, u fil-bqija tikkonferma s-sentenza appellata.

Bl-ispejjez kollha taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti Alfred Baldacchino, Regency Estates Limited u Westminister Securities Limited *in solidum* bejniethom.

Silvio Camilleri	Tonio Mallia	Joseph Azzopardi
Prim Imhallef	Imhallef	Imhallef

Deputat Registratur
mb