MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
ONOR. IMHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta tas-26 ta' Novembru, 2014

Citazzjoni Numru. 254/2012

Camray Company Limited (C 12903)

VS

Demipor Limited (C9261)

Il-Qorti ;

Rat ir-rikors guramentat minn Ray Camilleri ghan-nom u rapprezentanza tas-socjeta attrici Camray Company Limited tas-7 ta' Marzu 2012 li jaqra hekk:

1. *"Illi s-socjeta' intimata hija sid il-fond maghruf bhala 'Patricia Hotel' li igib l-indirizz Guze Howard Street, Sliema.*

2. *Illi fit-18 ta' April 2008, l-istess socjeta' intimata kienet dahlet fi ftehim mas-socjeta' Presidential Holdings Limited (C 38482) ta' President Hotel, Qaliet Street, San Giljan, STJ 3255, sabiex din tal-ahhar iggestixxi l-lukanda u fl-istess waqt, tinvesti s-somma ta' hames mitt elf ewro (€500,000.00) bhala ameljoramenti, liema armelioramenti l-istess socjeta' intimata approvat li kellhom jigu ezegwiti mis-societa' rikorrenti, kif jirrizulta mid-dokument anness (Dok CCLI, klawsola 3).*

3. *IlIi sussegwentement ghal dan, l-oneri George Pace, direttur tas-socjeta' Presidential Holdings. Limited ghan-nom tal-istess iffirma kuntratt ta' appalt mas-socjeta' rikorrenti datat l-1, ta' April 2008 ghal ameljoramenti fil-lukanda msemmija ghas-somma ta' hames mija wiehed u disghin elf, tmien mija u tletin ewro u wiehed u sittin centezmu (€591,830.61), liema somma kienet tinkludi t-taxxa fuq il-valur mizjud, kopja ta' liema kuntratt qieghda tigi ezebita mar-rikors odjern (Dok CCL2).*

4. *Illi s-societa' rikorrenti kif appaltata ezegwiet ix-xoghlijiet kollha li ntrabtet li tezegwixxi, liema xogholijiet kienu kollha mnizzla fid-dokument A anness ma' Dok CCL1, bejn is-socjeta' intimata u s-socjeta' Presidential Holdings Limited.*

5. *Illi l-kont finali tal-appalt kien tela' ghas-somma ta' sitt mija u wiehed u erbghin elf, hames mija u disgha u hamsin ewro u erbgha u ghoxrin centezmu (€641,559.24), liema somma kienet tinkludi t-taxxa fuq il-valur mizjud, kopja ta' liema kont hija annessa (Dok CCL3).*

6. *Illi s-socjeta' rikorrenti, kif avzat lis-socjeta' intimata, kienet irceviet erba' pagamenti akkont tad-debitu dovut lilha ammontanti ghas-somma komplessiva ta' mija u disgha u ghoxrin elf u mija u sittin ewro (€129,160.00), sabiex il-bilanc rimanenti baqa' dak ta' hames mija u tnax-il elf, tliet mija u disgha u disghin ewro u erbgha u ghoxrin centezmu (€512,399.24),liema ammont jinkludi t-taxxa fuq il-valur mizjud, kopja ta' liema dokument hija annessa (Dok CCL4).*

7. *Illi wara li l-Presidential Holdings Limited welliet, kif kellha dritt li taghmel, il-lukanda sussegwentement fl-4 ta'Dicembru 2009, gie ffirmat ftehim bejn is-socjeta' Presidential Holdings Limited u s-socjeta' rikorrenti fejn is-socjeta' Presidential Holdings Limited, in vista tad-debitu dovut minnha lis-socjeta' rikorrenti, assenjat id-dritt tal-kera pagabbli mis-socjeta' EC English Malta Limited fuq il-Patricia Hotel lis-socjeta' rikorrenti, kif jidher mill-kopja tal-istess allocation agreement annessa (Dok CCL5).*

8. *Illi fl-14 ta'Dicembru 2009, is-socjeta' EC English Malta Limited giet infurmata mis-socjeta' Presidential Holdings Limited bl-allocation agreement fuq imsemmi mmarkat CCL5 permezz ta' ittra ufficjali sabiex is-socjeta' EC English Malta Limited tivversa*

l-pagamenti tal-kera lis-socjeta' rikorrenti, kopja ta' liema ittra ufficjali, hija annessa (Dok CCL6).

9. *Illi fil-5 ta' Jannar 2010, is-socjeta' EC English Malta Limited, permezz ta' ittra ndirizzata lil George Pace ghan-nom tas-socjeta' Presidential Holdings Limited, is-socjeta' EC English Malta Limited tat avviz tat-terminazzjoni tal-kuntratt ta' kera fuq il-fond Patricia Hotel mit-30 ta' Settembru 2010, kopja ta' liema ittra hija annessa (Dok CCL7).*

10. *Illi s-socjeta' Presidential Holdings Limited spiccat f'diffikultajiet finanzjarji kbar u, b'rizultat ta' negozjati li ghamlet mas-socjeta' intimata, ghal liema negozjati s-socjeta' rikorrenti ma kinetx parti, irritornat il-fond, ossia l-Patricia Hotel, lura lis-sidien tieghu, naturalment bl-ameljoramenti li kabbru l-valur tal-istess proprjeta', u dan minkejja li la sa dak iz-zmien u lanqas sal-llum ma hallset il-bilanc dovut lis-socjeta' rikorrenti ghax- xoghlijiet ezegwiti.*

11. *Illi nfethu diskussjonijiet minghajr ebda pregudizzju dwar dan id-debitu mas-socjeta' intimata.*

12. *Illi in vista tal-fatt li s-socjeta' intimata welliet minnufih l-istess lukanda lill-operatur li ghandu kienet imwellija l-lukanda minghand is-socjeta' Presidential Holdings Limited, cioe s-socjeta' EC English Malta Limited (C45134) ta' Language House,Margerit Mangion Street, San Giljan, u dan minghajr lanqas hi ma hallset ghax- xoghlijiet ezegwiti mis-socjeta' rikorrenti, l-istess socjeta' rikorrenti talbet il-hlas ta' dak dovut lilha minghand is-socjeta' intimata.*

13. *Illi b'rizultat tat-talba ghall-hlas da part tas-socjeta' rikorrenti, il-partijiet odjerni kienu ftehmu li kellha titqabbad, a spejjez ugwali tal-partijiet, socjeta' indipendenti sabiex tivverifika x-xoghol appaltat mis-socjeta' Presidential Holdings Limited lis-socjeta' rikorrenti max-xoghol attwalment ezegwit mis-socjeta' rikorrenti minn dak lilha appaltat, jigi certifikat ix-xoghol li sar u l-prezz skond r-rati miftehma, u ghal dawn il-fini, tqabbdet is-socjeta' RPA Consultants Limited (C 46859),liema socjeta' kkonkludiet li l-valur tax-xoghol tal-appalt kien jammonta ghas-somma ta' hames mija u elfejn, sitt mija u erbgha u erbghin ewro u tmienja u disghin centezmu (€502,644.98) oltre taxxa fuq il-valur mizjud, ghat-total ammontanti ghal hames mija*

u tlieta u disghin elf, mija u wiehed u ghoxrin ewro u seba'centezmi (€593,121.07), kopja ta' liema rapport hija annessa (Dok CCL8).

14. *Illi minkejja li gie stabbilit l-ammont dovut ghall-appalt, id-diskussjonijiet li kien hemm ma taw l-ebda ezitu u s-socjeta'intimata baqghet taghmel uzu mill-proprjeta' taghha, bil-benefikati rizultanti mix-xoghlijiet ezegwiti mis-socjeta' rikorrenti, u dan minghajr sal-llum ma thallas xejn mill-ammont dovut lis-socjeta' rikorrenti.*

15. *Illi ghalhekk, il-bilanc pendenti lis-socjeta' rikorrenti mahdum fuq l-ammont stabbilit mill-konsulent imqabbad bejn il-partijiet, cioe dak ta' hames mija u tlieta u disghin elf, mija u iehed u ghoxrin ewro u seba' centezmi (€593,121.07),wara li jitnaqqas il-hlas percepit mis-socjeta' Presidential Holdings Limited jew terzi minnha delegati ammontanti ghas-somma ta' mija u disgha u ghoxrin elf u mijia u sittin ewro (€1,29,160.00) jirrizulta ghas-somma ta' erba' mija u tlieta u sittin elf, disgha mija u wiehed u sittin ewro u seba' centezmi (€463,961.07).*

16. *Illi b'dan il-mod, is-socjeta' intimata spiccat sabiex arrikkret lilha nnifisha ndebitament ghad-dannu tas-socjeta' rikorrenti fis-somma ta' erba' mija u tlieta u sittin elf, disgha mija u wiehed u sittin ewro u seba' centezmi (€463,961.07).*

Ghaldaqstant is-socjeta' rikorrenti ghar-ragunijiet suesposti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha -

1. *Tiddikjara li s-socjeta' intimata arrikkiet lilha nnifisha indebitament ghad-dannu tas-socjeta' rikorrenti.*

2. *Tillikwida d-danni sofferti mis-socjeta'rikorrenti fl-ammont ta' erba' mija u tlieta u sittin elf, disgha mija u wiehed u sittin ewro u seba' centezmi (€463,961.07) oltre imghax skond il-ligi jew somma ohra verjuri rapprezentanti x-xoghol ezegwit mis-socjeta' rikorrenti fil-Patricia Hotel bil-konsapovalezza u tgawdija ahharija tas-sid tal-proprjeta' Patricia Hotel, cioe s-socjeta' intimata, okkorrendo bil-hatra ta' periti nominandi.*

3. *Tikkundanna lis-socjeta' intimata sabiex thallas lis-socjeta' rikorrenti l-ammont ta' erba' mija u tlieta u sittin elf, disgha mija u wiehed u sittin ewro u seba' centezmi (€463,961.07) jew somma ohra verjuri li tigi likwidata.*

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet skond il-ligi kontra s-socjeta' intimata, inkluzi dawk tal mandat ta' inbizzjoni kontra l-bejgh tal-istess fond, li minn issa hija ngunta in subizzjoni."

Rat li l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lil partijiet skond il-ligi;

Rat ir-risposta guramentata tal-kumapnija Demipor Limited tal-11 ta'Gunju 2012 (a fol. 149 et seq) li taqra hekk:

1. *"Illi preliminarjament, l-okkju ta' din il-kawza ghandu jigi kkoregut billi l-isem tal-kumpannija konvenuta huwa 'Demipor Limited' u mhux 'Demipor Company Limited';*

2. *Illi l-kumpannija attrici giet inkarigata taghmel ix-xogholijiet in ezami minn Presidential Holdings Limited (C 38482) skond ftehim ta' appalt datat l-1 ta' April 2008 (kopja ta' liema ftehim tinsab annessa mar-rikors promutur u mmarkata Dok CCL2);*

3. *Illi skond il-ftehim ta' kera bejn il-kumpannija konvenuta u l-kumpannija Presidential Holdings Limited (kopja ta' liema tinsab annessa mar-rikors promutur u mmarkata Dok CCLI), l-appalt kellu jigi mhallas mill-kumpannija kerrejja, u dan bhala parti mill-konsiderazzjoni tal-kerha;*

4. *Illi l-kumpanija attrici insinwat ipoteka legali specjali fuq il-proprjeta in esami, senjatament 'Patricia Hotel', permezz ta' nota ta' iskrizzjoni numru 3226/09 (kopja ta' liema qieghda tigi annessa, esebita u mmarkata bhala 'Dok DL1'), nhar l-10 ta' Marzu 2009;*

5. *Illi permezz ta' rikors guramentat numru 147/201.2, il-kumpannija konvenuta bdiet proceduri fl-ismijiet inversi, senjatament Demipor Limited vs. Camray Company Limited, sabiex l-Onorabbli Qorti tordna l-kancellament tan-nota ta' iskrizzjoni tal-ipoteka legali specjali;*

6. *Illi fil-kawza fl-ismijiet inversi l-kumpannija attrici qieghda tikkontradixxi lilha nnifisha billi, filwaqt li bbazat il-kawza odjerna fuq arrikkiment indebitu, hija qieghda targumenta illi tezisti relazzjoni guridika bejn iz-zewg kumpanniji;*

7. *Illi, preliminarjament, huwa pacifiku u komfortat bil-gurisprudenza tal-Qrati Maltin illi l-azzjoni de in rem verso ma tistax tingieb jekk l-attur ikollu azzjoni ohra fil-ligi, u dan kif jirrrizulta mill-artikolu 1028B;*

8. *Illi jirrizulta mill-gurisprudenza nostrana illi biex l-azzjoni alternattiva, u dan tkun improponibbli hu bizzejjed li tkun tezisti azzjoni alternattiva, u dan indipendement minn jekk tali azzjoni ohra tkunx tista' twassal ghal success;*

9. *Illi l-ewwelnett, kif gie ammess mill-kumpannija attrici fir-rikors promotur taghha, ix-xogholijiet saru abbazi ta' kuntratt ta' appalt ma' Presidential Holdings Limited, u b'hekk hi kellha disponibbli ghaliha, azzjoni kuntrattwali kontra l-istess socjeta', illi hija l-veru u proprju debitur taghha;*

10. *Illi s-socjeta' attrici lanqas biss ippruvat taghmel dan;*

11. *Illi minghajr pregudizzju, skond l-argument tal-kumpannija attrici fil-kawza fl-ismijiet inversi, hija kellha azzjoni kontra l-kumpannija konvenuta abbazi tal-ipoteka legali specjali illi hi stess insinwat;*

12. *Illi minghajr pregudizzju, in ogni kaz, in vista tan-natura sussidjarja tal-azzjoni odjerna, din kellha tingieb wara li s-socjeta' konvenuta tkun ezawrixxiet minghajr success l-azzjonijiet ordinarji disponibbli ghaliha, u dan kif gie ritenut diversi drabi fil-gurisprudenza tal-Qrati Maltin;*

13. *Illi semmai, u minghajr pregudizzju ghall-fuq espost, l-arrikiment in ezami ma sarx 'minghajr kawza gusta' , kif jirrikjedu l-elementi tal-actio in rem verso, izda kien dovut lill-kumpannija konvenuta minn Presidential Holdings Limited skond il-ftehim ta' kera ta' bejniethom;*

14. *Illi x-xogholijiet kellhom isiru mill-kumpannija kerejja <u>bhala parti mill-konsiderazzioni tal-kirja</u>;*

15. *Illi ghalhekk is-socjeta' esponenti sempliciment irciviet dak li kien dovut lilha minghand min kien dovut;*

16. *Illi l-allegat dannu tas-socjeta' attrici ma rrizultax minn xi arrikkiment indebitu tas-socjeta' konvenuta, izda rrizulta mill-fatt illi Presidential Holdings Limited ma hallsitx id-debitu minnha dovut;*

17. *Illi, minghajr pregudizzju ghall-argumenti diga mressqa, f'kwalunkwe kaz, is-somma mitluba mill-kumpannija attrici hija eccessiva, u dan billi hija qieghda titlob il-valur fis-suq tax-xogholijiet li wettqet, u mhux, kif tipprovdi l-ligi bl-aktar mod car, kumpens ghat-tnaqqis patrimonjali taghha;*

18. *Salv eccezzjonijiiet ohra;*

Ghaldaqstant, in vista ta' dak kollu suespost, is-socjeta' esponenti titlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tilqa' l-eccezzjonijiet taghha u tichad in toto it-talbiet tas-socjeta' attrici, bl-ispejjez kontra l-istess socjeta' attrici."

Rat id-digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta tas-19 ta'Lulju 2012 fejn ordnat korrezzjoni fis-sens li l-kelma "Company" f'isem il-kumpanija Demipor Company Limited tigi kancellata u l-atti tal-kawza jiriflettu din il-bidla (a fol. 157 et seq.);

Rat in-nota ta'referenzi ta'Demipor Limited tat-23 ta'Novembru 2012 (a fol. 225 et seq.);

Rat in-nota ta'referenzi tas-socjeta' Camray Company Limited tas-7 ta'Dicembru 2012 (a fol. 233 et seq.);

Rat id-digriet taghha tal-10 t'April 2013 illi bih il-Qorti ordnat illi l-kawzi jistemghu kontestwalment;

Rat id-digriet taghha tat-28 ta'Novembru 2013 fejn gie dikjarat mill-avukati difensuri illi l-provi fil-proceduri 254/2012 japplikaw fil-proceduri 147/2012 u vice versa;

Rat id-dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kaz;

Rat in-nota ta'sottomissjonijiet ta'Demipor Limited tal-14 ta' Mejju 2014 (a fol. 179 et seq. tal-process 147/2012);

Rat in-nota ta'sottomissjonijiet tas-socjeta' Camray Company Limited tat-13 ta'Gunju 2014 (a fol. 198 et seq. tal-process 147/2012);

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Illi mill-provi prodotti jirrizulta illi Charles Mifsud Direttur tas-socjeta' Demipor Limited, proprjetarja ta' Patricia Hotel f'tas-Sliema dahal fi ftehim ma Presidential Holdings Limited fit-18 t'April 2008, li permezz tieghu l-Patricia Hotel giet mikrija lil Presidential Holdings liema socjeta' kellha tezegwixxi ir-*refurbishment* tal-istess Patricia Hotel f'ammont ta' hames mitt elf Ewro (Eur 500,000). Ir-*refurbishment* ta' Patricia Hotel fl-ammont indikat, kellu jitwettaq mis-socjeta' Camray Limited.

Id-Direttur tas-socjeta Demipor Charles Mifsud a fol. 25 et seq. (ta' Rik. Gur. 147/2012/JPG), xhed illi s-socjeta' Camray Limited kienet ezegwiet ir-*refurbishment* izda Presidential Holdings Limited ma onorax il-pagamenti dovuti minnha lil Camray Limited. Jidher illi Presidential Holdings kienet irriskontrat problem finanzjari kbar u ma kienitx f'pozizzjoni li thallas lil Camray Limited.

Mitlub mill-Qorti jiddikjara kemm–il darba is-socjeta Demipor Limited ma gawdietx mix-xogholijiet illi wetqet Camray Limited Charles Mifsud xhed:

> *"Gawdejna xejn, 'l ghaliex il-prezz li krejnijilu ried jirifletti, per ezempju jekk flokk ghaxar liri, hadnilu erba' liri, biex jaghmel dawk il-partijiet. Jigifieri sofrejna parti mill-prezz."*- vide fol. 29 (tal-atti 147/2012/JPG)

Sussegwentent Camray Company Limited insinwat privilegg u ghaldaqstant Charles Mifsud xhed illi kellhom jintavolaw dawn il-proceduri biex jitnehha il-privilegg fuq il-proprjeta’ tas-socjeta’ Dempior.

Charles Mifsud xhed li huma kienu intavolaw protest gudizzjarju sabiex jitnehha l-privilegg u saru anki diversi laqghat bejn is-socjetajiet, izda ebda soluzzjoni ma nstabet. Gie ezebit Dok. CMX 1 a fol. 35 sa 104 (tal-atti 147/2012/JPG), illi huwa il-Patricia Hotel *Refubishment Project - Bills of Quantity*.

Charles Demicoli a fol. 106 et seq. (tal-atti 147/2012/JPG) Direttur fis-socjeta Demipor ikkonferma is-sustanza tax-xhieda tal-ko Direttur Charles Mifsud u xhed illi huwa qatt ma kellu x’jaqsam mas-socjeta Camray Limited ***“la direttament u lanqas indirettament”*** **izda *“dejjem kien prezenti fid-diskussjonijiet ... ma Camray ”* – vide fol.106 (tal-atti 147/2012/JPG).**

Charles Demicoli ikkonferma illi Demipor Limited kienet kriet il-Patricia Hotel lil Presidential Holdings Limited ghal ghaxar snin b’kera baxxa fis-snin inizjali minhabba il-fatt illli kellu jsir ir-*refurbishment* tal-istess Hotel. Demicoli xhed illi Presidential Holdings Limited la hallset il-kera dovuta lil Demipor Limited u kif lanqas ma hallset ghas-servizzi ta’ luce elettrika, ilma u *telephone*.

Demicoli xhed li huma kienu kellmu lil George Pace Direttur ta’ Presidential Holdings diversi drabi minghajr ebda ezitu posittiv.

In-Nutar Marco Burlo a fol. 132 (tal-atti 147/2012/JPG), xhed illi kien gie avvicinat minn Ray Camilleri Direttur ta’ Camray Limited dwar xogholijiet t’appalt ezegwiti mill-istess socjeta’ fil-Patricia Hotel, Howard Street, Sliema fuq istruzzjonijiet ta’ George Pace, Direttur ta’ Presidential Holdings liema socjeta kienet kriet il-Patricia Hotel minghand Demipor Limited. Ray Camilleri kien informah li Presendential Holdings Limited kienet iffirmat kostituzzjoni ta’ debitu u kienet moruza fil-hlasijiet, ghalhekk in-Nutar Burlo iffirma bhala xhud tad-Direttur Camray Company Limited ghall-ipoteka specjali skond Artikolu 2010 (b) u 2022 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta fuq il-Patricia Hotel ghall-ammont ta’ Eur641,559.24.

Ray Camilleri a fol. 133 (tal-atti 147/2012/JPG), fl-affidavit tieghu ikkonferma bil-gurament illi huwa kien Direttur tas-socjeta Camray Company Limited u li fis-sena 2008 is-socjeta' tieghu dahhlet fi ftehim ma George Pace, Direttur tas-socjeta Presidential Holdings Limited, li kien kera Patricia Hotel Howard Street Sliema. Presidential Holdings kellha tezegwixxi *refurbishment* kbir f'ammont ta' Eur500,000 bhala wahda mill-kundizzjonijiet tal-kirja tal-*hotel*. Raymond Camileri xhed li qabel ma dahal ghall-appalt tar-*refurbishment* tal-*hotel,* huwa kien dahal f' diversi diskussjonijiet mat-tlett Diretturi tas-socjeta' Demipor Limited cioe Joe Aquilina, Charles Demicoli u Charles Mifsud. Camilleri xhed li Diretturi ta' Demipor Limited ***"kienu mhux biss konxji ta' dak li kien ser jigri, izda kienu qeghdin japprovaw kull pass."***Kien hemm prezenti ukoll Maurice Rizzo ta' EC English Malta Limited li kien ser igib l-istudenti barranin, f'Malta u jalloggjaw f'Patricia Hotel. Ghalhekk kien hejja l-*Bill of Quantities* bir-rati u ammonti precizi u cioe' il-faxxikolu Dok CMX1 a fol 35 sa 104 (tal-atti 147/2012/JPG). **Camilleri xhed illi x-xogholijiet kollha tal-progett tar-*refurbishment* kien approvat minn Demipor Limited u x-xogholijiet kienu lahhqu l-asspettativi taghha skond l-Artikolu 3 tal-kuntratt ta' kera datat 18 t'April 2008.** Ray Camilleri xhed li kien talab u inghata kopja ta' dan il-kuntratt ta' kera bejn Demipor Limited u Presidential Holdings Limited vide Dok. CC1 a fol. 7 ta' dawn il-proceduri. Camilleri xhed illi wara li kien ezegwixxa ix-xogholijiet ta' *refurbishments* kif miftiehem, hu ma giex imhallas kif patwiet, izda eventwalment, gie mhallas is-somma ta' Eur129,160 akkont tal-flus dovuti lil Camray. Kien ghalhekk illi Camray Company Limited kienet insinwat ipoteka specjali fuq il-Patricia Hotel. Huwa kien baqa' jinsisti fuq il-hlasijiet kif miftiehma u ghaldaqstant Presedential Holdings Limited kienet dahhlet fi ftehim ma EC English Malta Limited li kienet qed topera il-*hotel* bhala skola, **liema socjeta' bdiet thallas il-flus direttament lil Camray Limited**. Dan l-arrangament sehh biss ghal **erba' pagamenti** 'l ghaliex EC English Malta Limited riedet tinhall mill-kuntratt taghha ***"pagament aktar ma gewx u wara ftit jien sirt naf li s-socjeta' Demipor Limited regget hadet lura il-lukanda u haga tal-ghageb regghet welliet il-Patricia Hotel lill-istess socjeta' EC English Malta Limited."*** **vide fol 134 (tal-atti 147/2012/JPG)**

Ray Camilleri ezebixxa Dok. CCL2 ftehim bejn is-socjeta' Demipor Limited u Presidential Holdings Limited illi permezz tieghu Demipor Limited thallset – vide fol. 136 (tal-atti 147/2012/JPG), dak dovut lilha u cioe' Eur 36,886 minghand Presidential Holdings f'merkanzija b'valur dikjarat ta' Eur 44,520 illi tidher a fol. 138, Ibid.

Raymond Camilleri xhed li ftit wara bdew tahdidiet bejn il-partijiet. F'wahda minn dawn il-laqghat gie miftiehem li x-xoghol ta' *refurbishment* jigi valutat u verifikat minn *quantity surveyor* indipendenti mahtur bi qbil bejn il-partijiet u cioe' Raymond Pellicano (ta' RPA Consultant Limited). Raymond Pellicano hareg stima tar-*refurbhisments* ezegwita minn Camray Company Lmited f'ammont ta' Eur593,121.07 – vide affidavit ta' Raymond Pellicano a fol. 171 (tal-atti 147/2012/JPG) u r-rapport tieghu Dok. CCL8 a fol. 88 et seq ta' dawn il-proceduri.

Raymond Camilleri xhed li minkejja dan il-kwistjoni baqghet qatt ma giet rizolta, id-dejn baqa' pendenti waqt li Demipor Limited baqghet tikri l-lukanda lill- terzi bi tgawdija tax-xogholijiet maghmula minn Camray Company Limited.

Joseph Aquilina a fol. 139 et seq. (tal-atti 147/2012/JPG) ikkonferma li huwa t-tielet Direttur ta' Demipor Limited proprjetarja ta' Patricia Hotel. **Aquilina xhed li huwa qatt ma kien prezenti f'negozjati bejn Demipor Limited u Camray Company Limited dwar il-Patricia Hotel**. Aquilina xhed illi **ma jidirlux illi kien jaf lil Maurice Rizzo ta' EC English Language Malta Limited.**

Charles Demicoli in kontro-ezami a fol. 144 (tal-atti 147/2012/JPG), xhed illi huwa ma kienx jaf originarjament illi Presidential Holdings kien qabbad lil Camray Limited ghax-xogholijiet ta' *refurbishment*. Mitlub jezamina l-kuntratt tat-18 t'April 2008 Dok. CCL, Demicoli xhed illi huwa ma kienx prezenti ghall-iffirmar tal-kuntratt, imma ***"informalment ikunu rajnieh."*- vide fol. 145.Ibid Demicoli a fol. 146 Ibid xhed *"meta gie iffirmat il-kuntratt kont naf li ha jiffirmah Camray*.*"*** Demicoli baqa' jishaq li Demipor Limited qatt ma kienet dahhlet fuq il-kwistjoni tar-*refurbishments* u f'hiex dawn kienu ser jikkonsistu. Demicoli sostna illi Presidential Holdings kienet dahhlet fi ftehim ma EC Holdings Limited li lilha gie mikri l-ispazju tal-*hotel* u ghaldaqstant Presidential kellha *income* EC Holdings. Demicoli xhed a fol. 148 Ibid, illi EC Holdings spiccat thallas direttament lil Camray u ghaldaqstant Presidential Holdings ma setghatx thallas il-kera dovuta lil Demipor Limited u l-ispejjez bhal-dawl u ilma *"**fil-fatt ahna spiccajna inhallsu kollox ahna meta spicca George Pace u anka it-telephones hallasna ahna u dawl u ilma, eluf ta' jigifieri xi sbatax il-elf."***- vide fol. 148 Ibid. Demicoli baqa' jishaq li Demipor qatt ma kienet prezenti f'tahdidiet fuq ir-*refurbishments*. Mistoqsi allura kif indikaw l-ammont ta' Eur500,000 fi klawsola tlieta tal-kuntratt tat-18 t'April 2008 u r-

riserva tad-dritt illi jaraw illi x-xoghol kien sar tajjeb, Demicoli baqa' jishaq li Demipor ma dahlietx f'din il-kwistjoni.

Charles Mifsud in kontro-ezami a fol. 151 (tal-atti 147/2012/JPG) xhed li kien prezenti f'diskussjonijiet bejn George Pace u EC Holdings u kien prezenti qabel ma gie iffirmat Dok. CCL1. Mifsud xhed li ttahdidiet ma kienux fuq ix-xogholijiet tal-*hotel* izda li EC kienet ser thallas ammont ta' flus fis-sena lil George Pace ta' Presidential Holdings 'l ghaliex EC kienet qed tospita l-istudenti fil-Patricia Hotel, u li parti minn dan l-ammont kellu jithallas direttament lil Camray ghar-*refurbishments*. Mifsud xhed illi is-socjeta' Demipor ma permettiet ebda sullokazzjoni. Wara li nqalghu il-problemi, Demipor hadet lura ic-cwievet tal-*hotel* minn Presidential Holdings Limited. Mifsud rega' ikkonferma illi s-socjeta Demipor ma thallsitx ghal-kera, wisq anqas ghad-dawl u ilma, u dawn id-debiti ma gewx imhallsa minn haddiehor. Mifsud gie muri il-kuntratt tad-19 ta' Frar 2010 bejnu ghal Demipor u bejn George Pace ghal-Presidential Holdings, Mifsud xhed illi huwa kien hallas lil George Pace is-somma ta' Eur 45,522 f'*cash*- vide fol. 154 Ibid, liema *cash* kienu ghandu u kienu jappartjenu lil Sterling Service Station. A fol. 156, Ibid Mifsud baqa' jinsisti li huwa kien hallas is-somma ta' Eur 45,522 lil George Pace.

Maurice Rizzo a fol. 157 et seq. (tal-atti 147/2012/JPG), xhed li s-socjeta' EC kienet dahhlet f'negozjati ma Presidential Holdings sabiex tikri il-Patricia Hotel Howard Street Sliema. Rizzo xhed illi huwa kien dahal f'negozjati mat-tlett Diretturi ta' Demipor Limited prezenti fl-Awla *"jiena ghaliha Demipor Limited taf li ser isiru certu xogholijiet."*- fol. 158 Ibid, tant illi wahda mill-kondizzjonijiet tal-kuntratt ta' kera bejn Demipor u Presidential kienet dwar ir-*refurbishments* mistennija f'ammont ta' Eur 500,000. Huwa xhed illi r-*refurbishment* kien dettaljat f'*Bill of Quantities* li kien gia iffirmat minn Camray Company Limited. Rizzo xhed li fit-tieni laqgha bejn Demipor, Presidential EC u Camray jirrizulta illi x-xogholijiet tar-*refurbishments* kienu tlestew u ghaldaqstant EC kienet dahhlet fil-Patricia Hotel f'Lulju 2009. Rizzo xhed illi kien hemm hafna nuqqasijiet fis-servizzi illi Presidential Holdings kien tenut li jaghti lil EC u ghaldaqstant huma dahhlu f'arrangament dirett ma Demipor biex jikru l-*hotel* minghandu fuq bazi *bed only*. Rizzo xhed li dan il-ftehim ghadu vigenti u jiggedded minn sena ghal sena.

Illi mill-affidavit ta’ Dr. Peter Fenech jirrizulta illi Camray Company Limited ghandha kostituzzjoni ta’ debitu fl-ammont ta’ Eur 641,559.24 kontra Presidential Holdings Limited fl-atti tan-Nutar Dr. Marco Buttigieg datat 29 ta’Jannar 2009, u gie ezebit Dok. CCL 9 a fol. 162 ta’ dawn il-proceduriu dana apparti sentenza ta’ debitu kannonizzat f’ammont ta’ Eur 62,614.80- vide sentenza Dok. CCL 10 deciza fis-6 ta’ Lulju 2010 a fol. 165 ta’ dawn il-proceduri. In segwitu tas-sentenza imsemmija inhareg Mandat ta’ Sekwestru 1227/2010 Dok. CCL 11 – vide fol. 168 Ibid. Minkejja promessa li refuzjoni mid-Dipartiment tal-VAT kellu jghaddi f’idejn Camray Company Limited u b’hekk is-sekwestru gie elevat, sal-llum ma thallas xejn lil Camray. Gew ezebiti r-ricerki fuq is-socjeta’ Presidential Holdings Limited Dok. CCL 12 a fol. 170 et seq., ta’ dawn il-proceduri. Dr. Fenech a fol. 159 u 160 ta’ dawn il-proceduri, spjega l-passi legali kollha b’mod dettaljat illi bihom is-socjeta Camray Company Limited ipprovat tezegwixxi l-hlas ta’ dak dovut lilha - minghajr ebda ezitu, u gew ezebiti Dok. CCL 13 sa CCL 16 u l-*audited accounts* ta’ Presidential Holdings Limited Dok. CCL 17, juri li s-socjeta’ Presidential Holdings ma kellha ebda assi u l-istess awditur tas-socjeta cioe’ Sandro Grech irrezenja, ma giex rimpjazzat waqt li d-Direttrici Melanie Pace Lupi tat ukoll ir-rizenja taghha vide Dok. CCL 18 a fol. 213 ta’dawn il-proceduri.

In-Nutar Marco Buttigieg a fol. 218 ta’dawn il-proceduri ikkonferma l-kostituzzjoni ta’ debitu datat 29 ta’ Jannar 2009 fis-somma ta’ Eur 641,559, liema kostituzzjoni ta’ debitu jinsab a fol. 219 et seq Ibid.

Ikkonsidrat:

Mill-kumpless tax-xhieda prodotta jirrizulta car daqs il-kristall illi d-Diretturi ta’Demipor Limited kienu jafu bis-shih illi r-*refurbishments* illi kellhom isiru a spejjez ta’ Presidential Holdings Limited fil-Patricia Hotel kienu ser jitwettqu minn l-appaltatur Camray Company Limited. Illi dan huwa rifless fil-ftehim ta’kiri innifsu Dok.CCL 1 ‘l ghaliex l-appaltatur is-socjeta’ Camray Company Limited huwa indikat bl-aktar mod car fil-klasola numru tlieta ta’ dan il-ftehim bhala *“the contractor (ie Camray Company Limited (c) (C9752) represented by Ray Camilleri”*Illi di piu, skond l-istess klawsola numru tlieta – vide fol. 19 l-istess xogholijiet ta’ *refurbishment* kellhom ikunu ghas-sodisfazzjon tas-socjeta’ Demipor u kellhom jigu verifikati minn Camray Company

Limited. L-istess klasola numru tlieta tkompli tghid x'jigri f'kaz li jkun hemm xogholijiet li jridu jigu rettifikati. Illi ghalhekk din il-Qorti twarrab bhala in verosimili ghall-ahhar ix-xhieda tat-tlett Diretturi ta' Demipor li ppruvaw jipperswadu lil Qorti li lanqas biss kienu jafu minn kien ser ikun l-appaltatur responsabbli ghar-*refurbishments* ta' Patricia Hotel. Illi di piu' din il-Qorti minkejja l-attentat pwerili tad-Diretturi ta' Demipor li ppuvaw jghattu x-xemx bl-gharbil u ppruvaw jipperswadu lil din il-Qorti li ma kellhomx x'jaqsmu fl-arrangament tar-*refurbishment* tal-Patricia Hotel u li qatt ma tkellmu ma Camray biex jaghmu dawn ix-xogholijiet (vide fol. 147 tal-atti 147/2012/JPG) jew ma Dok. CMX1 u cioe' il-Patricia Hotel *Refurbishment Project – Bills of Quantity* , din il-Qorti tqis illi x-xhieda ta' Raymond Camilleri fl-affidavit tieghu – xhieda a fol. 133 (tal-atti 147/2012/JPG) hija dik illi ghandha mis-sewwa, hija vero simili u kredibbli.

> ***"Dwar dan l-appalt, qabel ma jiena accettajt li naghmlu u qabel ma ffirmajt il-ftehim, jiena kelli diversi diskussjonijiet dwar dak ix-xoghol. <u>Kelli wkoll diskussjonijiet mal-istess diretturi tas-socjeta' Demipor Limited, cioe Joseph Aquilina, Charles Demicoli u Charles Mifsud</u>. Iltaqjna fl-ufficju tal-istess Joseph Aquilina <u>gewwa l-fabbrika tieghu Golden Harvest</u>, San Gwann. Kienu prezenti wkoll l-istess George Pace u Maurice Rizzo tal-EC English Malta Limited.***
>
> ***Laqghat kien hemm tnejn zgur u jidhirli li kien hemm ukoll it-tielet laqgha. Ma jistghux ghalhekk jghidu d-diretturi ta' Demipor Limited li ma kienux involuti f'dan l-appalt<u>, ghaliex mexxew id-diskussjonijiet dwar dak li kellu jsir huma stess</u> u anke mexxew id-diskussjonijiet mal-kerrej prospettiv. <u>Kienu mhux biss konxji ta' dak li kien ser jigri, izda kienu qieghdin japprovaw kull pass."</u>***

Dana kollu gie konfermat minn Maurice Rizzo illi xhed illi kienu prezenti ghan-negozjati li sehhew fl-ufficju tal-Golden Harvest bejn it-tlett Diretturi ta' Demipor Limited li gew identifikati fil-prezenza ta' din il-Qorti matul is-seduta tat-3 ta'Dicembru 2012 bhala Charles Demicoli, Charles Mifsud u Joseph Aquilina. Maurice Rizzo ikkonferma li huwa

kien prezenti ghall-EC Holdings kif kien prezenti Ray Camilleri ghan-nom ta' Camray Company Limited – vide fol. 157 sa 159 (tal-atti 147/2012/JPG). Il-Qorti taghraf ukoll illi ma tantx tista' taghti widen u wisq anqas kredibilta' ghax-xhieda tad-Diretturi ta'Demipor illi l-ewwel jikkonfermaw illi s-socjeta' taghhom fil-fatt kienet soffriet telf sostanzjali minhabba li Presidential Holdings naqas li jhallas, mhux biss il-kera miftiehma izda halla kont konsiderevoli ta' sbatax –il elf f'kontijiet mhux imhallsa ta' dawl u ilma u tat-*telephone* – vide fol. 148 (tal-atti 147/2012/JPG). Jirrizulta pero mill-aktar evidenti illi Demipor thallset "in kind" mhux biss dak dovut lilha f'arretrati tal-kera u assaldo tal-kontijiet ta' dawl ilma u *telephones*, izda ammont ferm aktar minn dan. Dan jirrizulta mill-ftehim illi sar bejn George Pace ghal Presidential Holdings u Charles Mifsud ghas-socjeta' Demipor fis-19 ta'Frar 2010, fejn l-mobbli, l-apparat intier tal-*hotel* inkluz *television, telephone*, ghamara, kcina , mobbli bjankerija etc... gew "mibjugha" **ghas-somma ta' Eur45,520** waqt illi sar **kostituzzjoni ta' debitu f'ammont ta' Eur 36,886**.

Mitlub jaghti spjegazzjoni ta'kif allura is-socjeta' Demipor qed trippretendi li ma thallsitx l-arretrati tal-kera u ghall-kontijiet mhux imhallsa tad-dawl ilma u *telephones*, Charles Mifsud ipprova jipperswadi lil din il-Qorti illi l-Eur45,520 gew imhallsa minnu lil George Pace f'*cash*, li kienu qeghdin fil-pussess tieghu, liema flus kienu tas-socjeta' Sterling Service Station – vide fol. 154 u 155 (tal-atti 147/2012/JPG).

Din il-Qorti twarrab din ix-xhieda bhala wahda assurda u totalment nieqsa minn kull sembjanza tal-verita'. Dan qieghed jinghad 'l ghaliex Charles Mifsud jixtieq jipperswadi lil Qorti illi huwa, rinfaccat b'debitur li kellu jaghti lis-socjeta' tieghu kwasi Eur 37,000 kien lest li jghaddielu Eur45,520 fi flus kontanti, flus illi kienu jappartienu lil socjeta' kompletament diversa, u dana minghajr ricevuta u minghajr prova ta' provenjenza tal-istess flus. Il-Qorti taghraf illi l-oggetti indikati f'dan il-ftehim gew konsenjati bi tpacija ghad-dejn illi George Pace ghamel mas-socjeta' Demipor f'arretrati ta' kera u nuqqas ta' servizzi imsemmija.

Ikkonsidrat:

Din il-kawza tirrigwarda talba ta’ parti ta’ Camray Company Limited ghal hlas ta’ Eur463,961 minn Demipor Limited liema ammont huwa dak illi bih Demipor Limited arrekkiet lilha innifisha indebitament ghad-dannu ta’Camray Company Limited.

Is-socjeta’ Demipor eccepiet numru t’eccezzjonijiet fis-sens li l-actio de in rem verso ma tistghax tigi ezercitata kemm-il darba min sofra it-telf, seta’ juza azzjoni ohra sabiex jaghmel tajjeb ghad-danni, u li l-azzjoni msemmija tista’ tirnexxi biss kemm –il darba l-arrikjament ikun indebitu.

Din il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza taghha moghtija kontestwalment ma din is-sentenza u cioe’ fl-ismijiet inversi Rikors Numru 147/2012, ghal kostatazzjonijiet ta’ fatt illi rrizultalha li ankraw rapport guridiku bejn Demipor Limited u Camray Company Limited li wasslet lil din il-Qorti sabiex tichad it-talba ta’ Demipor Limited ghal kancellament ta’ ipoteka legali specjali fuq il-Patricia Hotel, Howard Street Sliema.

Ikkonsidrat:

L-Artikolu 1028A u 1028B tal-Kodici Civili, Kapitolu 16 jipprovdu :

> ***1028A. (1) Min, mingħajr kawża ġusta, jarrikkixxi ruħu għad-dannu ta’ ħaddieħor għandu fil-limiti tal-arrikkiment iħallas lura u jikkumpensa għal kull tnaqqis patrimonjali li setgħet sofriet dik il-persuna.***
>
> ***(2) Jekk l-arrikkiment huwa ta’ oġġett determinat, dak li rċevih huwa marbut li jagħti lura l-oġġett in natura jekk dan ikun għadu jeżisti fil-mument tat-talba.***
>
> ***1028B. L-actio de in rem verso ma tistax tiġi eżerċitata meta min sofra t-telf jista’ juża azzjoni oħra sabiex tagħmel tajjeb għad-dannu.***

Infatti fis-sentenza kardinali fuq il-kuncett ta' arrikjament indebitu u cioe' **Christopher Desira vs Gasan Enterprises** deciza **26 ta' Frar 2010**, il-Qorti tal-Appell irriteniet:

> ***"Ukoll fiz-zmien meta l-imsemmija disposizzjonijiet ma kienux ghadhom dahhlu biex jifformaw parti mill-Kodici Civili, il-Qrati taghna kienu jitkellmu f'termini illi ghall-applikazzjoni ta' l-arrikkiment ingust id-danneggjat ma riedx ikollu ghad-disposizzjoni tieghu l-azzjoni kontrattwali u lanqas ir-rimedju akwiljan naxxenti minn xi fatt illecitu. Ukoll, lanqas ir-rimedju tar-ripetizzjoni tipika tal-pagament indebitu. Dan ghaliex, skond l-istess kazistika tal-Qrati taghna, dak l-arrikkiment sine causa kien meqjus bhala fonti per se ta' obbligazzjoni, produttiva ghaf-favur tal-persuna impoverita ta' jedd ghall-indenniz ta' dik id-diminuzzjoni li hu jkun bata fil-patrimonju tieghu. Kien jinghad, allura, illi l-azzjoni relattiva ta' l-arrikkiment kienet wahda residwali u sussidjarja predisposta ghall-harsien ta' min issubixxa pregudizzju ghal liema ma kellux rimedju iehor.***

Vide ukoll, "**Rocco Bugeja vs George Micallef**", Qorti tal-Kummerc, **16 ta' Marzu, 1950**, "**Anthony Falzon nomine vs Prof. Joseph H. Xuereb nomine**", Appell Inferjuri, **20 ta' Novembru, 1954** u "**Blye Engineering Co Ltd vs Victor Balzan et",** Appell Inferjuri,**23 ta' Gunju, 2004**.

Illi skond l-istess sentenza fuq citata, jirrizulta illi jehtieg il-konkorrenza ta' hames rekwiziti jew elementi sabiex tirnexxi l-azzjoni ta' arrikjament indebitu:

> ***"Id-dritt ghar-restituzzjoni minhabba arrikkiment indebitu hu fl-ordinament guridiku taghna espress statutorjament fl-Artikoli 1028A u 1028B tal-Kodici Civili. Kombinati flimkien ghandu jirrizulta illi l-presupposti ta' l-arrikkiment jinkludu***
>
> ***(i) l-arrikkiment ingustifikat,***

> ***(ii) id-dannu,***
> ***(iii) ir-rabta bejn id-dannu u l-arrikkiment,***
> ***(iv) in-nuqqas ta' gusta kawza, u***
> ***(v) il-mankanza ta' xi azzjoni ohra stabbilita mil-ligi;"***

Vide ukoll **Joseph Cachia vs Yellow Fun Limited** Appell 10 t'Ottubru 2005 u **Dr. Emanuel Said et vs Daniele Testaferrata Bonici Axiaq et** deciza 16 ta' Gunju 1936, u **Richard Azzopardi et vs Isabel Cassar et** deciza 2004.

Illi mill-provi li ngabu a konjizzjoni ta' din il-Qorti, jirrizulta b'mod ampju illi Demipor Company Limited arrekiet ruhha bir-*refurbishment* li twettaq minn Camray Company Limited ghad-dannu tal-istess Camray Limited f'ammont ta' Eur 463,961.07 u dan minghajr kawza gusta. Din il-Qorti taghmel referenza ghas-skans ta' ripetizzjoni ghal fatturi kollha li irrizultawlha, ghax-xhieda inveritiera u inverosimili tad-Diretturi ta' Demipor Limited, b'mod specjali ghall-manuvri illi bih Demipor Limited attentat illi tizganca ruhha u tinheles mill-obbligu tal-hlas tar-*refurbishments* ezegwiti minn Camray Company Limited, waqt li fl-istess hin tgawdi u tibqa tiprofitta minnhom.

Jibqa pero l-fatt illi ai termini tal-Artikolu 1028B tal-Kapitolu 16, Camray Company Limited **kellha, a dispozizzjoni taghha, azzjonijiet ohra** sabiex taghmel tajjeb ghad-dannu billi tinforza d-drittijiet taghha ai termini tal-ipoteka legali specjali, apparti illi kien jezisti id-dritt, albeit dritt purament akkademiku, li tipprocedi kontra Presidential Holdings.

Illi ghaldaqstant jonqos element jew rekwizit essenzjali sabiex tirnexxi l-azzjoni ta' arrikjament indebitu.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti tastieni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel eccezzjoni ta' Demipor Limited in vista tal-korezzjoni moghtija mill-Qorti fil-mori tal-kawza; tastieni milli tipprovdi fuq il-paragrafu tnejn sa hamsa tar-risposta guramentata ta' Demipor Limited stante li huma dikjarazzjonijiet u mhux eccezzjonijiet; tilqa' l-eccezzjonijiet ta' Demipor Limited minn numru sitta sa tnax, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet taghha minn numru tlettax sa sbatax; u tichad it-talbiet ta' Camray Company Limited.

In vista tac-cirkostanzi tal-kaz in ezami, l-Qorti jidhrilha li jkun gust u ghaqli li l-ispejjez tal-kawza jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------