- *Lifting of the veil –*

- *responsabilita` ta' soċjeta` kummerċjali u tad-diretturi tagħha għal attivita` delittwuża*

-mala fede fl-iskrizzjoni ta' ipoteka legali speċjali in segwitu t'appalt

-abbuż tad-dritt

QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA LL.D.

Rik. 843/14GM

David Buhagiar

vs

CFS Construction Limited, Carmelo Farrugia, u martu Silvana Farrugia għal kull interess li jista' jkollha

Seduta tas-7 ta' Jannar 2020

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ippreżentat mill-attur fis-26 ta' Settembru 2014, li permezz tiegħu wara li ppremetta illi:

1. Is-soċjeta' intimata CFS Construction Limited eżegwiet xogħol ta' bini u *finishing* ta' appartament f'San Andreas Court, Triq il-Gardiel, Marsaskala, liema appartament huwa proprjeta` tal-esponent.

2. L-esponent u l-intimat Carmelo Farrugia kienu ftiehmu li dan ix-xogħol isir u jitħallas *'at cost'*.

3. Dan l-appartament 3 ilu żmien lest u certifikat.

4. B'kollox, l-esponent ħallas lill-konvenuti s-somma ta' €73,293.73 għal dawn ix-xogħlijiet, in parti bil-bank, u in parti bi ħlasijiet ta' missieru.

5. Il-konvenuti għaddewlu żewġ kontijiet, wieħed ta' €45,975.06 u ieħor ta' €63,853.77, li qatt m'aċċettahom minħabba li maħduma b'rati u kejl żbaljati u jinkludu xogħlijiet li saru minn ħaddieħor.

6. Bil-ħlasijiet li għamel, ġie ħallas aktar minn dak dovut minnu skond il-ftehim għax-xogħol eżegwiti.

7. Minkejja li l-partijiet qatt ma qablu fuq kont finali, il-konvenut Carmelo Farrugia, abbużivament u b'qerq, irreġistra favur l-intimata CFS Construction Limited privileġġ speċjali u ipoteka legali speċjali fuq l-appartament tal-esponent (H. 12670/2012) għall-ammont ta' €63,853.77, skond kif iddikjara bħala *'prezz ta' xogħol li l-kreditur bħala bennej wettaq fuq inkarigu tad-debitur fil-bini tal-appartament... liema xogħol ta' bini spiċċa f'ġurnata mhux magħrufa f'Awwissu tas-sena elfejn u tnax (2012)'*.

8. Minħabba f'din l-iskrizzjoni qarrieqa, l-esponent tilef il-bejgħ tal-appartament skond konvenju datat 31 ta' Mejju 2013. Sussegwentement, l-esponent tilef bejgħ ieħor li kellu għall-istess appartament.

9. Minkejja li nterpella diversi drabi lill-konvenuti biex jikkanċellaw l-iskrizzjoni fuq imsemmija, jirrifondulu l-ħlas żejjed effettwat minnu u jagħmlulu tajjeb għad-

danni, inkluz permezz ta' tlett ittri uffiċjali datati 11 ta' Settembru 2013, 17 ta' Marzu 2014 u 16 ta' Settembru 2014, dawn baqgħu inadempjenti.

Talab lil din il-Qorti sabiex:

(1) tistabilixxi l-prezz dovut mill-esponent għax-xogħlijiet li l-intimata CFS Construction Ltd wettqet fl-appartament 3, San Andreas Court, Triq il-Gardiel, Marsaskala, skond il-ftehim li kellhom il-kontendenti, okkorrendo bl-opera ta' perit nominat minnha għal dan l-iskop.

(2) tiddikjara u tiddeċiedi li l-istess CFS Construction Limited tinsab sodisfatta u mħallsa dwar l-istess xogħlijiet, u li l-esponent ma fadallu jħallasha xejn.

(3) tiddikjara u tiddeċiedi li l-iskrizzjoni tal-privileġġ speċjali u l-ipoteka legali speċjali fuq imsemmija fuq l-appartament tal-esponent (H. 12670/2012) saret b'qerq, abbużivament, u mingħajr jedd legali.

(4) konsegwentement, tikkundanna lill-istess CFS Construction Limited sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jiġililha prefiss, tersaq fuq l-att tal-kanċellament tal-istess iskrizzjoni, u għal dan il-għan taħtar Nutar sabiex jippublika l-att opportun bi spejjeż tal-konvenuti, u kuratur sa biex jirraprezenta lill-eventwali kontumaċi fuq l-istess att.

(5) tikkundanna lill-konvenuti, jew min minnhom, jirrifondu lill-esponent dak l-ammont li jirriżulta mħallas żejjed.

(6) tiddikjara u tiddeċiedi li, b'riżultat tal-aġir abbuziv u illegali tal-konvenuti CFS Construction Limited u Carmelo Farrugia, l-esponent sofra danni u telf inġenti;

(7) tillikwida d-danni kollha hekk sofferti mill-esponent.

(8) tikkundanna lill-konvenuti, jew min minnhom, iħallsu lill-esponent id-danni kollha hekk likwidati u dovuti.

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittri uffiċjali tal-11 ta' Settembru 2013, 17 ta' Marzu 2014 u 16 ta' Settembru 2014 u tal-mandat ta' sekwestru prezentat kontestwalment, u bl-imgħaxijiet;

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenuti ppreżentata fit-2 ta' Diċembru 2014 li permezz tagħha wara li ppremettew is-segwenti fatti u ċjoe` illi:

1. L-attur akkwista l-arja li tinsab fir-raba' sular (*third floor level*) u ċjioe' l-arja sovrastanti l-appartament numru tnejn (2) liema arja tibda eżatt kif jispiċċa s-saqaf tal-imsemmi appartament numru 2 sa tnax-il filata bil-kejl ta' ċirca 130m^2 ġewwa blokk ta' appartamenti li llum jismu *San Andreas Apartments* fi Triq il-Gardiel, Marsaskala.
2. Kienet ġiet inkarigata mill-attur sabiex twettaq xogħolijiet ta' bini fil-fond imsemmi, liema xogħolijiet kienu jikkonsistu minn xogħol ta' kostruzzjoni u ta' *finishes* interni u esterni tal-imsemmija arja, u kif ukoll xogħol ta' kostruzzjoni u ta' *finishes* tal-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti u xogħol ieħor relatat.
3. Dan ix-xogħol ta' bini tlesta mill-kumpannija CFS Construction Limited f'Awwissu 2012 u l-prezz rispettiv għall-istess xogħol kif pattwit bejn il-partijiet huwa ta' tlieta u sittin elf tmien mija u tlieta u ħamsin ewro u sebgħa u sebgħin ċentezmu (€63,853.77) liema ammont jinkludi t-taxxa fuq il-valur miżjud.
4. L-attur naqas milli jħallas l-ammont dovut hawn qabel indikat.
5. Għal din ir-raġuni l-kumpanija CFS Construction Limited iskriviet privileġġ speċjali u ipoteka legali speċjali bin-numru H. 12670/2012 għall-prezz tax-xogħol li CFS Construction Limited wettqet fuq inkarigu tar-

attur liema xogħol spiċċa f'ġurnata mhux magħrufa f'Awwissu tas-sena elfejn u tnax (2012).

6. Sallum l-attur ħallas biss is-somma ta' tlieta u għoxrin elf mitejn tlieta u disgħin ewro (€23,293) akkont tal-prezz tax-xogħolijiet kif se jiġi muri fil-kawza u mhux is-somma allegata minnhu ta' tlieta u sebgħin elf, mitejn u tlieta u disgħin u tlieta u sebgħin ċentezmu (€73,293.73) biex b'hekk fadal bilanċ ta' erbgħin elf ħames mija u sittin ewro u sebgħa u sebgħin ċentezmu (€40,560.77) dovut minnu;
7. Illi r-attur baqa' inadempjenti milli jħallas ir-rimanenti bilanċ u għalhekk kellha tiġi ntavolata kawża minn CFS Construction Limited kontra David Buhagiar bin-numru 853/2014SM għall-hlas tal-imsemmi bilanċ tal-prezz dovut;

8. Illi l-konvenuti Carmelo Farrugia u martu Silvana Farrugia qatt ma nnegozjaw mar-atturi David Buhagiar f'vesti personali u ma' għandhom l-ebda relazzjoni mal-istess David Buhagiar.

Eċċepew illi:

1. Carmelo Farrugia u martu Silvana Farrugia mhumiex il-leġittimi kontraditturi dan għaliex huma qatt ma nnegozjaw mar-atturi f'vesti personali u kwindi għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.
2. l-ammont reklamat mill-esponenti huwa tajjeb u fir-rigward ittieħdu proċeduri sabiex tali ammont jiġi wkoll kanonizzat u dan permezz tal-kawża fl-ismijiet "CFS Construction Limited (C19620) vs David Buhagiar (K.I.: 37886M)" [Rik. Ġur. Nru. 853/14SM] u kwindi hemm lok li dawn iż-żewġ kawzi jinstemgħu flimkien.
3. l-iskrizzjoni tal-privileġġ speċjali u l-ipoteka legali speċjali (H.12670/2012) fuq l-appartament tal-esponent ma sarux b'qerq u

abbużivament u mingħajr jedd legali iżda saru biex il-kumpanija kreditriċi CFS Construction Limited tissalvagwardja id-drittijiet tagħha fil-konfront tal-attur.

4. fir-rigward tat-talba attriċi dwar it-telf ta' bejgħ tal-appartament 3, San Andreas Court, Triq il-Gardiel, Marsaskala, l-eċċipjenti m'huma bl-ebda mod responsabbli u fi kwalunkwe każ tali pretensjoni trid tiġi ppruvata;

Rat il-verbal tagħha (diversament preseduta) tal-10 ta' Diċembru 2014[1] imnejn jirriżulta li ordnat li l-kawża fl-ismijiet CFS Construction vs David Buhagiar Rik nru. 853/14SM tinstema' flimkien ma' din il-kawża minħabba l-konnessjoni illi hemm bejniethom;

Rat il-verbal tat-13 ta' Jannar 2015 (fol 46) imnejn jirriżulta li (i) irreferiet għat-tieni eċċezzjoni preliminari tal-kumpannija intimata u fid-dawl tad-digriet mogħti minnha fl-10 ta' Dicembru 2014 astjeniet milli tqis aktar dik l-eċċezzjoni u (ii) il-partijiet qablu li safejn rilevanti l-provi f'din il-kawża jiswew għall-provi meħtieġa fil-kawża nru. 853/14 fl-ismijiet inversi;

Rat il-verbal tal-istess jum fil-kawża nru. 853/14 li permezz tiegħu il-partijiet f'dik il-kawża qablu li safejn rilevanti l-provi f'dik il-kawża jiswew għall-provi meħtieġa f'din il-kawża;

Rat is-sentenza fl-atti tal-kawża numru 371/2014 fl-ismijiet CFS Construction Limited, Carmel u Silvana konjuġi Farrugia vs David Buhagiar deċiża minn din il-Qorti, ippreseduta mill-Onor. Imħallef Anthony Ellul fit-18 ta' Marzu 2015 li rriżervat għal din il-kawża d-deċiżjoni ta' parti mill-ispejjeż ta' dik il-kawża;

Rat id-dokumenti esibiti;

[1] Fol 40

Rat in-Noti ta' Sottommissjonijiet tal-partijiet;

Semgħet it-trattazzjoni bil-fomm tal-abbli avukati difensuri rispettivi;

Rat l-atti kollha l-oħra tal-kawża inklużi dawk tal-kawża fl-ismijiet CFS Construction vs David Buhagiar Rik nru. 853/14SM;

Ikkunsidrat:

Provi u Riżultanzi

Illi, fl-2008, missier l-attur u ċjoe` Charles Buhagiar sar jaf bil-blokka in kwistjoni li kienet tikkonsisti fi *street level garage*, żewġt appartamenti u *penthouse* mibnija mingħajr permess. Ra li kienet biċċa negozju tajjeb iżda jispjega illi ma setax jidħol għaliha għaliex dak iż-żmien kien għaddej bi proċeduri ta' separazzjoni minn ma' martu u lanqas kellu finanzi biżżejjed. Għaldaqstant kien għarraf lill-konvenut Carmelo Farrugia b'dan in-negozju. Skond Buhagiar, Farrugia issuġġerielu li jidħlu bi sħab għal dan in-negozju iżda Buhagiar ma aċċettax. Kull ma xtaq Charles Buhagiar kien li jixtri appartament għat-tifel – l-attur David Buhagiar - u Farrugia (proprjament bħala direttur ta' **CFS Construction Limited**, jibnih u jlestih waqt li jkun qed itella' l-blokka;

Illi min-naħa l-oħra, il-konvenut Carmelo Farrugia jgħid illi kien missier l-attur li kien ipproponielu sabiex jidħlu għal dan in-negozju bi sħab iżda l-propjeta` tkun tidher fuq isem Farrugia biss peress li Buhagiar kien għaddej minn separazzjoni minn ma' martu: "**<u>kien proponieli biex jidħlu għaliha bi sħab iżda tinxtara fuq isem</u>** (*recte:* ismi) **<u>biss</u>.** Dan il-ftehim kien sar bil-fomm. Ftiehmna li jien kelli nieħu loan fuq il-kumpannija MCF Company Limited – hekk kif għamilt mal-HSBC u huwa kellu jħallasni l-imgħaxijiet tal-loan. Ftiehmna wkoll

li hekk kif nixtri l-blokka, Charles Buhagiar kien ser jixtri żewġ appartamenti mingħandi – wieħed għat-tifel u l-ieħor għat-tifla”[2];

Illi eventwalment sar konvenju bejn il-kumpanija venditriċi CCM Limited u l-kumpanija MCF Company Limited li d-direttur tagħha huwa l-konvenut innifsu għat-trasferiment tal-blokka, fl-atti tan-Nutar Mark Zammit[3]. Mix-xhieda tan-nutar Zammit irriżulta illi dak inhar Charles Buhagiar kien preżenti avolja ma deherx fuq il-kuntratt;

Illi n-negozjar sar kollu bejn missier l-attur u l-konvenut u l-ftehim kien li kellha titwaqqa' l-parti ta' mingħajr permess u l-attur David Buhagiar jixtri l-arja ta' fuq iż-żewġt appartamenti eżistenti. Skond missier l-attur, il-ftehim kien illi dan l-apartmemat kellu jiġi jiswa *at cost*; ma kellu jsir l-ebda profitt minnu u dan bi tpattija għas-senserija. Kull ħlas isir *against receipt*;

Illi b'kuntratt datat 12 ta' Novembru 2008[4], fl-atti tan-Nutar Dottor Mark Zammit, l-attur David Buhagiar xtara l-arja fir-raba sular (*third floor level*) sovrastanti l-apartament numru 2 fil-blokk bla numru u bla isem, (illum magħruf bħala San Andreas Court, fi Triq il-Gardiel, Marsascala), liema arja kienet tibda minn fejn jispiċċa s-saqaf tal-appartament 2 sa tnax-il filata 'l fuq tal-kejl ta' 130 metri kwadri versu l-prezz ta' LM25,000 ekwivalenti għal-€58,234.33, direttament mingħand il-kumpanija CCM Limited. L-attur ħa faċilita` ta' self mill-bank HSBC ta' LM35,000 ekwivalenti għal €81,528,07, fejn il-bank kellu jħallas LM25,000 direttament lil kumpanija venditriċi u LM10,000 ekwivalenti għal €23,293 lill-benneja, kuntratturi, arkitett, fornituri ta' materjal u ħaddiema oħra;

---

[2] Affidavit ta' Carmelo Farrugia a fol 120 Rik. Ġur. 853/14

[3] Fol 224.

[4] Dok MZA a fol 150.

Illi dak inhar tal-kuntratt finali, Charles Buhagiar kien preżenti ukoll u skond il-konvenut, qabel daħlu, Buhagiar kien talbu jħallas l-ispejjeż tan-Nutar u tat-taxxa hu għax ma kellhomx flus, imbgħad kellhom jirranġaw wara;

Illi x-xogħol fuq l-appartament beda u missier l-attur jgħid illi apparti dawk LM10,000 li tħallsu mill-faċilita` bankarja, kien jgħaddilu pagamenti akkont. Dawn kienu jikkonsistu f'pagamenti ta' €10,000, €8,000, €10,000, €12,000;

Illi kif tlesta x-xogħol kollu, il-konvenuta għaddietlu kont ta' €45,975,06, iżda missier l-attur insista illi dan il-kont għandu jkun dettaljat flimkien mal-irċevuti kollha. Missier l-attur isemmi illi darba minnhom f'dan iż-żmien, il-konvenut Farrugia kien talbu €180,000 tas-sehem tiegħu mis-sħubija ta' bejniethom, iżda missier l-attur jisħaq illi qatt ma daħlu bi sħab u inqala argument bejniethom. Farrugia riedu jħallas interessi għal-faċilita` li kien ħa mal-bank;

Illi l-konvenut qabbad lill-Perit Tancred Mifsud sabiex joħroġ kont bil-kejl u bid-dettalji kollha. Dan il-kont jammonta għal €63,853,77[5]. L-attur jew missieru qatt ma kienu preżenti għal-kejl li ħa l-Perit Mifsud iżda l-kejl mhux kontestat għax wara li tah il-kont kienu iltqagħu flimkien mal-Perit Ludovigo Micallef li kien il-Perit inkarigat minn dan il-proġett u kien reġa' sar il-kejl quddiem l-attur jew missieru. Dwar dan il-kont missier l-attur jgħid illi ma jaqbilx miegħu minħabba ir-rati li uża, il-kwantitajiet tal-materjal, spejjeż li inkludihom fil-kont meta dawn kien ħallashom l-attur, spejjeż tal-komun u t-18% taxxa fuq il-valur miżjuda fuq kollox;

Illi l-attur jgħid illi l-kejlijiet dehru pressopoco sew; ma qabilx fejn kien hemm kontijiet illi suppost huwa ma daħalx fihom bħal per eżempju l-*piling* tal-appartament tiegħu;

[5] Dok A a fol 5.

Illi sabiex ikun jista' jagħmel paraġun, missier l-attur ippreżenta kont maħruġ minn terzi fuq bini ta' arja oħra li m'għandhiex x'taqsam mal-blokka in kwistjoni u sabiex iqabbel dan il-kont mal-kont maħruġ mill-kumpanija konvenuta. Għamel ukoll rimarki fuq dan il-kont b'kummenti tiegħu stess għaliex jgħid li għandu esperjenza fil-qasam tal-kostruzzjoni;

Illi skond il-konvenut, Charles Buhagiar għamel pagamenti ammontanti għall-€40,000, f'ċekkijiet ta' €10,000[6], €10,000[7] u €8,000[8] li saru permezz ta' ċekkijiet. Kien hemm ukoll pagament li sar minn John Farrugia, li Charles Buhagair kien jinvesti flus għandu, ta' €12,000. Illi xehdet ukoll Jacqueline Buhagiar, impjegata ma John Farrugia illi Charles Buhagiar peress li kien jaħdem il-Libja kien jagħmel kuntatt ma' John Farrugia biex jgħaddi xi flus li Carmel Farrugia f'ismu. Filfatt Buhagiar kien għadda €12,000 lil konvenut permezz ta' John Farrugia iżda l-konvenut irrifjuta illi joħrog irċevuta f'isem David Buhagiar għax skond il-konvenut dawk kienu ħlas mingħand Charles Buhagiar għal-imgħaxijiet tal-loan akkont tas-sħubija;

Illi fir-rigward ta' dawn iċ-ċekkijiet li kopja tagħhom tinsab esebita fl-atti, m'hemmx kwistjoni li dawn ingħataw lill-konvenut. L-unika vertenza li hemm hija in kwantu l-attur qiegħed isostni li dawn inħarġu akkont għal-ħlasijiet relatati mal-bini tal-appartament, filwaqt li l-konvenut jsostni li dawn kienu pagamenti għal-ħlasijiet tal-interessi fuq il-loan li kellu mal-bank biex xtara din il-blokka bi sħab ma' Charles Buhagiar u għalhekk ma għandhom x'jaqsmu xejn mal-ħlasijiet tal-kont ta' David Buhagiar;

Illi l-kont ta' €63,853.77[9] baqa' ma tħallasx mill-attur u għalhekk il-kumpanija konvenuta iskriviet privileġġ speċjali u ipoteka legali speċjali (H.12670/2012) għall-ammont imsemmi fuq l-appartament li kienet bniet li wara rriduċietu għal-

[6] Dok JBA a fol 139.
[7] Dok JBC a fol 141.
[8] Dok JBB a fol 140.
[9] H,12670/2012 Dok C FOL 16.

€40,560,40[10] għaliex l-attur kien ġia ħallas LM10,000[11] permezz tal-faċilita` bankarja. L-attur jargumenta illi konsegwenza ta' dan il-privileġġ speċjali u ipoteka legali speċjali telliflu l-bejgħ tal-appartament;

L-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' leġittimita` passiva tal-konjuġi Farrugia

Illi l-attur ġibed l-attenzjoni tal-Qorti għall-kawża ta' jattenza li nfetħet minn naħa tal-konvenuti fl-**ismijiet CFS Construction Limited, Carmel u Silvana konjuġi Farrugia vs David Buhagiar (371/2014)**[12] deċiza fit-18 ta' Marzu 2015 dwar il-ħlas mertu ta' din il-kawża. Isostni li f'dik il-kawża il-konvenuti kienu komdi jiftħu kawża f'isimhom personali mingħajr ebda riżervi. B'dan, il-konjuġi Farrugia urew u ammettew illi huma filfatt leġittimi kontraditturi u l-attur korrettement ħarrikhom f'din il-kawża;

Illi l-leġittimazzjoni passiva tiġi determinata mit-talba attriċi. Il-Qorti tqis li l-attur jippretendi, tajjeb jew ħażin, li l-konjuġi Buhagiar huma personalment responsabbli billi l-kumpannija ma tista' tagħmel l-ebda att jekk mhux tramite l-uffiċċjali tagħha, li allura huma personalment responsabbli. Għalhekk il-konjuġi Buhagiar huma leġittimi kontradditturi. Dan ma jfissirx li huma bilfors personalment responsabbli, imma biss li jistgħu ikunu hekk. Kwistjoni li tiġi ttrattata iktar tard meta l-Qorti tqis il-mertu. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni mhix se tiġi milqugħa;

Allegat ftehim ta' prestanome jew ta' sħubija

Illi missier l-attur u l-konvenut jagħtu verżjonijiet totalment differenti dwar xi ftheim kien hemm bejniethom. Mill-atti tal-provi jirriżulta illi n-Nutar Dr Mark

[10] R. 12,670/2012 Dok DB6 a fol 73
[11] Dok DB1 a fol 68. U Fol 122.
[12] Fol 300.

Zammit xehed li meta sar il-konvenju, Charles Buhagiar ma deherx bħala parti iżda deher biss fin-negozjar. In-Nutar Zammit ikompli jixhed illi "*imma s-Sinjur Charles Buhagiar ma setax jidher għall-affarijiet personali tiegħu biex jakkwista l-propjeta'.....għax dak iż-żmien kien milli jidher, għaddej kif dejjem stqarr quddiemi fl-uffiċċju tiegħi, kien għaddej minn kwistjoni ta' separazzjoni mal-mara u għidtlu trid tidher il-mara bilfors, m'għandikx separazzjoni tal-beni, qalli aħjar le*."[13] Il-kliem li sar quddiemu kien illi kien hemm ftehim bejn il-partijiet li se tieħu ħsieb kollox il-kumpanija tal-konvenut. Skond in-Nutar Zammit, is-sħubija dwar il-blokk in kwistjoni bejn Charles Buhagiar u Carmelo Farrugia ma setgħetx tiġi reġistrata minħabba li Buhagiar kien għaddej minn separazzjoni. In-Nutar xehed hekk:

Nutar: Il-ħsieb kien li jkun bi sħab mal-istess kumpannija MCF Company Limited.

Dr John Bonello: Jiġifieri MCF kienet se tkun prestanome? X'kienet ser tkun allura mela?

Nutar: Mhux ser nuża prestanome, imma kien hemm ftehim iva li f'dan il-każ allura ħa tieħu ħsieb l-MFC, għallinqas dak il-kliem li sar quddiemi.

In-Nutar qal ukoll li qatt ma ntalab jabbozza ftehim ta' sħubija bejn il-partijiet.

Missier l-attur:

Xhud: ... konna morna għand in-nutar u xtaqt ngħid kelma wkoll tan-nutar, għax meta morna għand in-Nutar li ma ridtx nidħol jien (fil-ftehim) għal tlett affarijiet, minħabba l-committment li kelli finanzjarju, ħabba s-separazzjoni mal-mara, u oħra hemmhekk kien bħala proprjeta` qatt ma ġibditni 'l hemm isfel. Meta mort għand in-nutar, in-nutar kien qalli f'tal mara tista' toħroġ minnha, qalli għax tagħmel kumpannija taparsi jagħtik donation missierek qalli kif għamel Karmenu.

[13] Fol 175 tax-xhieda tan-Nutar Mark zammit a fol 172.

Għidtlu le I'm very sorry, ma rridx nikkomplika l-affarijiet mal-mara, jiġifieri quddiemu quddiem in-nutar kien qajjem il-punt Karmenu biex jidħlu fi sħab, quddiem in-nutar semmejtlu r-raġunijiet u n-nutar kien tagħti way out minnha li jien m'aċċettajtx;

Illi l-Qorti fliet bl-ikbar reqqa l-provi mressqa mill-partijiet u waslet għall-konvinċiment morali li ma saritx il-prova li kien hemm xi xorta ta' ftehim għajr dak t'appalt mal-attur;

Illi l-fatt tal-ftehim huwa allegat mis-soċjeta\` konvenuta, u miċħud mill-attur. Il-piż tal-prova tal-eżistenza u l-konsistenza ta' dan il-ftehim huwa fuq spallejn il-konvenuta, għax min jallega jrid jipprova. Skont Carmelo Farrugia, "**kien proponieli biex jidħlu għaliha bi sħab iżda tinxtara fuq isem** (*recte:* ismi) **biss**". Kjarament dan ifisser ftehim ta' prestanome. Kuntratt li permezz tiegħu persuna li tkun titolari ta' dritt li fil-verita\` jkun ta' ħaddieħor, li lejħ allura tkun f'pożizzjoni fiduċjarja. Fil-każ preżenti skont Carmelo Farrugia l-ftehim kien li kumpannija li tiegħu tidher li hi sid uniku tal-proprjeta\` immobli mentri fil-verita\` kellha sehem indiviż filwaqt li s-sehem l-ieħor fil-verita\` kien ta' Buhagiar. Min-naħa l-oħra, in-nutar Zammit, għal domanda suġġestiva tal-avukat ta' CFS Construction fis-sens li kienet (in parti) prestanome, wieġeb li MFC ma kinitx prestanome ta' missier l-attur. Li jfisser li MFC ma kinitx qiegħdha tidher hi waħedha mentri fil-verita\` kienet sħab ma' missier l-attur. In-nutar, huwa u jfisser il-ftehim li suppost sar, qal b'mod vag u xejn legali li l-ftehim kien li MFC "ħa tieħu ħsieb". Għalhekk hemm kontradizzjoni ċara u tonda bejn dak li xehed Carmelo Farrugia – li FSC kienet prestanome – u d-depożizzjoni tan-nutar Zammit li ċaħad li kien hemm prestanome. Jekk kien hemm xi forma ta' ftehim ieħor, ma saritx prova tiegħu. Lanqas ma saret prova ta' x'tip ta' ftehim kien. Skont in-Nutar Zammit, il-ftehim kien li CFS Construction "kellha tieħu ħsieb". Nutar Pubbliku huwa persuna legali u l-Qorti tistenna li jixhed b'mod preċiż u juża' terminoloġija legali. Il-Qorti ma tistax

tonqos li tinnota wkoll li n-Nutar stqarr li Farrugia kien klijent regolari tiegħu; missier l-attur ma kienx; filwaqt li l-attur kien klijent fl-okkażjoni unika tal-konvenju u kuntratt mertu ta' din il-kawża; u li Buhagiar xehed li l-istess Nutar issuġġerielu li taparsi jagħmel donazzjoni mingħand missieru iżda huwa rrifjuta – asserzjoni li ma ġietx kontradetta;

Illi Carmelo Farrugia xehed li l-ftehim kien li FSC tieħu loan mill-Bank u li Buhagiar iħallaslu l-imgħax. Apparti minn hekk, iżda, ma jagħti l-ebda ħjiel dwar jekk dan kienx l-uniku kontribut li kellu jagħti Buhagiar, u lanqas x'kien is-sehem rispettiv tal-partijiet fis-sħubija u l-pattijiet u kundizzjonijet kollha tagħha. Farrugia żied jgħid, fl-istess nifs li allega li CFS kienet prestanome, li "ftiehmna wkoll li hekk kif nixtri l-blokka, Charles Buhagiar kien ser jixtri żewġ appartamenti mingħandi – wieħed għat-tifel u l-ieħor għat-tifla"[14]. Fil-fatt l-attur ma xtarax mingħand CFS; iżda sar magħha ftehim t'appalt għall-kostruzzjoni u tlestija (finishing) tiegħu. U Buhagiar xehed li kellu ntenzjoni li jixtri appartament għal bintu iżda l-bejgħ ma seħħx. B'danakollu, minkejja dawn l-imprecizazzjonijiet, il-verżjoni ta' Carmelo Farrugia dwar ftehim ta' bejgħ ta' żewġ appartamenti tagħti kredenza lill-verżjoni tal-attur. Minkejja li allega li CFS kienet prestanome, Farrugia, mistoqsi in kontro-eżami, stqarr li l-blokka (apparti l-appartament li xtara l-attur) kienet esklussivament ta' CFS[15]. Dawn iż-żewġ asserzjonijiet ma jistgħux ikunu t-tnejn veri;

Illi Farrugia m'offra l-ebda spjegazzjoni konvinċenti l-għala ma fetaħ l-ebda kawża biex jinforza l-allegat ftehim jew prestanome minkejja li fetaħ kawżi oħrajn; waħda ta' jattanza kontra l-attur u l-oħra dwar okkupazzjoni ta' garaxx fil-blokka kontra missier l-attur, kif ukoll wara li nfetħet din il-kawża il-kawża l-oħra li qiegħdha tinstama' kontestwalment mal-istanti;

[14] Affidavit ta' Carmelo Farrugia a fol 120 Rik. Ġur. 853/14

[15] fol 576 sa 590 Rik. Ġur.843/2014

Illi b'kuntratt tat-12 ta'Novembru 2008, l-attur xtara l-arja fil-livell tar-raba sular mingħand il-kumpannija CCM Limited sovrastanti l-appartament numru 2 fil-blokk illum magħruf bl-isem *San Andreas Court* fi Triq il-Gardiel, Marsaskala, bid-dritt ta' użu tal-partijiet komuni kollha fl-imsemmi blokk, inkluż il-bieb ta' barra, it-tromba tat-taraġ u l-lift[16]. Bl-istess kuntratt MCF Company Limited xtrat il-bqija tal-ambjenti tal-istess blokk. Sar kuntratt t'appalt (verbali) bejn l-attur u MCF sabiex tlestih bil-finishing u l-kmamar tal-banju. Bl-istess kuntratt, l-attur issellef biex jixtri (LM25,000) kif ukoll biex iħallas għall-finishing (LM10,000). L-attur għadda l-LM10,000 lil CFS. L-appalt ġie esegwit; l-appartament kien lest, b'compliance certificate tal-11 ta' Ġunju 2010[17]. Missier l-attur, għadda, fl-interess ta' ibnu, diversi ħlasijiet akkont ammontanti b'kollox għal €50,000. L-attur talbu kont finali u Farrugia għaddielu kont ta' €45,975.06.[18] iżda missier l-attur talbu kont iddettaljat b'kopja tar-riċevuti billi l-ftehim kie li l-appalt jitħallas *at cost.* L-attur xehed – mhux kontradett – li qatt ma ftiehmu fuq rata u qatt ma ngħata riċevuti fiskali mingħand is-soċjeta` konvenuta. Il-kont ġie redatt mill-perit Tancred Mifsud fuq inkariku ta' Carmelo Farrugia u bla ma ġie kkonsultat l-attur. Dan minkejja li l-perit tal-proġett kien Ludovico Micallef;

Illi l-attur jsostni illi qabbad lil *electrician* sabiex jgħaddi s-sistema kollha tad-dawl tal-appartament tiegħu peress illi kien jafu u xtara ukoll l-madum tal-art kif ukoll ħallas għat-twaħħil tal-*meter* tal-ilma. Filfatt xehed Silvio Bellia, il-persuna illi għadda d-dawl fil-blokka in kwistjoni u jgħid illi ma ħadimx fl-appartament numru 3 u ċjoe dak tal-attur u lanqas applika għal-meter tad-dawl. L-attur

[16] Dok MZA a fol 150 sa 166 ta' Rik Ġur 483/2014

[17] Dok OMA fol 142 sa 148 rik. Ġur 483/2014

[18] Dok A anness mar-rikors ġuramentat fol 5 Rik.Ġur. 483/2014

preżenta irċevuta li tgħajjat lilu għal-applikażżjoni tal-*meter* tad-dawl versu l-ammont ta’ €345[19];

Illi rigward il-madum tal-kamra tal-banju, l-attur għażel tip ta’ madum ieħor minn dak li kien se jwaħħal il-konvenut u ppreżenta irċevuta ta’ €5,900[20] u xehed ukoll rappreżentant ta’ Farell Bathrooms illi l-attur kien ħallas għal tali madum[21]. Fil-kont finali maħruġ mill-Perit Tankred Mifsud l-ammont allokat għal-madum u tqiegħed tal-madum huwa ta €2,491.24 u mhux l-ammont li jgħid li ħallas l-attur;

Illi bħala tqiegħed tal-madum sar mill-istess persuna li waħħlet il-madum tal-blokka kollha iżda l-madum li għazel l-attur kien aktar ikkumplikat biex twaħħlu u min waħħal il-madum ħadlu €626,70 iżjed. L-attur jgħid li ħallas għal-dan l-ammont żejjed direttamemnt lil min qiegħed il-madum iżda ma fornixxa l-ebda irċevuta ta’ dan;

Illi n-Nutar Zammit kompla jixhed illi bħala spejjeż tan-Nutar u bħala taxxa għall-kuntratt kemm dak li deher Karmenu Farrugia fil-kumpanija kif ukoll dak li akkwista David, fejn kien hemm ċessjoni ta’ drittijiet fuq it-tieni kuntratt, kien ħallas kollox Karmenu Farrugia;

Illi missier l-attur jgħid illi sakemm tlesta l-appartament, għadda diversi pagamenti akkont lil Farrugia, fl-ammont ta’ €50,000;

Illi Charles Buhagiar ippreżenta rati ta’ xogħol minn kuntrattur ieħor biex juri r-rati kummerċjali fl-istess żmien. Skontu l-attur m’għandux iħallas tal-partijiet komuni għaliex xtara biss l-arja li fiha nbena l-appartament biss. Lanqas għandu j’jaqsam mat-twaqqigħ tal-bini li kien jeżisti qabel. Il-komunikażżjonijiet ta’ dawl, madum tal-art (€5900) u t-tqiegħid tiegħu (€626.70) u l-miżata tal-istallazzjoni tal-arloġġ tal-ilma €345) ħallashom l-attur;

[19] Dok H a fol 118
[20] Dok E a fol 195.
[21] Xhieda ta’ Leo Zammit a fol 263.

Illi missier l-attur ippreżenta kopja tal-kont mogħti mis-soċjeta` konvenuta bil-kummenti u l-ispjegazzjonijiet tiegħu ibbażati fuq l-esperjenza f'dan ix-xogħol[22]. Huwa jaqbel fuq il-kejl u l-kwantitajiet. Ma jaqbilx:

(i) rati esaġerati f'xi każijiet – items 1.01 – 1.04, 1.07, 11.10- 2.01, 4.01

(ii) bla rċevuti u eċċessivi – items 2.05, 2.06, 2.08

(iii) iddaħħlet darbtejn spiża tal-kamra tal-banju 2.02 u 2.03

(iv) spejjeż li fil-fatt tħallsu direttament mill-attur – items 2.10, 2.14, 2.15

(v) prezz tax-xogħol fil-partijiet komuni li l-attur m'għandux sehem fihom

(vi) żdiedet spiża tal-perit li mhix ippruvata, anzi l-perit Micallef iddikjara bil-ġurament li tħallas ferm inqas – item 5.01

(vii) żdiedet spiża tan-nutar li mhix pruvata li tħallset minn CFS construction item 5.02; tal-boll – li f'kull każ kien €1493 (item 5.03) u mhux €2364

(viii) VAT fuq kollox, inklużi ħlasijiet li fuqhom it-taxxa mhux dovuta[23] jew li kienet inkluża fl-ammonti ġja dikjarati.

Jikkonkludi li l-kont finali għandu jaqra €26,957. Huwa ppreżenta bank draft ta' €23,293 favur is-soċjeta` konvenuta bi ħlas tal-appalt.[24]. Billi ħallas €50,000, il-konvenuti jridu jirrifonduh €46,336;

Ikkunsidrat:

---

[22] Fol 307 et seq rik ġur 483/2014

[23] xhieda ta' Charles Buhagiar a fol 313 sa 319 rik ġur 483/2014

[24] fol 68 rik ġur 483/2014

Illi l-Qorti rat il-konteġġi magħmula minn Charles Buhagiar[25]. Hija taqbel li l-attur mhux responsabbli għal spejjeż ta' demolizzjoni u għall-common parts. Apparti li ma jissemma xejn dwar dawn fil-kuntratt tal-akkwist tiegħu, rigward il-common parts dan għandu d-dritt tal-użu u xejn iżjed. M'għandux sehem mill-partijiet komuni. Għalhekk ma jistax jiġi mitlub iħallas ta' xi ħaġa li mhix proprjeta` jew kom-proprjeta` tiegħu. Taqbel ukoll mal-bqija tal-konteġġi;

Mala fede

Ikkunsidrat;

Illi l-attur jeċċepixxi illi l-privileġġ speċjali u l-ipoteka legali speċjali saret b'qerq abbużivament u mingħajr jedd legali;

Illi min-naħa l-oħra, il-konvenuti jirribattu li huwa minn ewl id-dinja li min jippretendi li għandu jitħallas jinqeda bil-mezzi li tagħtih il-liġi ħalli jiżgura dak il-ħlas. B'daqshekk ma jfissirx li jkun mexa bi frodi, b'mod fieragħ jew b'abbuż tal-proċess ġudizzjarju. Illi huwa minnu li min jirrikorri għal jedd li għandu ma jitqiesx li hu responsabbli għal ħsara mġarrba minn ħaddieħor minħabba l-użu xieraq ta' dak il-jedd (*qui suo jure utitur neminem laedere videtur*)[26]; u li l-jedd li wieħed ifittex ir-rimedji tiegħu billi jirrikorri għall-awtorita` ġudizzjarja, minflok jieħu l-liġi b'idejh, m'għandux jiġi mxekkel bla bżonn. Il-Qorti għalhekk trid tistabbilixxi jekk kienx hemm użu tad-dritt inkella abbuż. Ħadd mhu passibbli għad-danni jekk juża d-dritt tiegħu fil-qies li jmiss, iżda mhux jekk jabbuża minnu;

Illi jirriżulta li l-ipoteka legali speċjali ġiet iskritta fil-11 ta' Settembru 2012 mingħajr ma x-xogħlijiet ġew imkejjla fil-preżenza tal-attur; mingħajr ma ġie

[25] fol 307 et seq rik ġur 843/2014

[26] Art. 1030 tal-Kap 16.

ppreżentat kont aħħari ddettaljat, *itemised*, u bl-irċevuti relattivi; b'konteġġi esaġerati meta mqabbla mar-rati kummerċjali allura viġenti fis-suq ħieles; , ġiet iskritta mingħajr avviż l-ipoteka legali speċjali sentejn sħaħ wara li tlesta x-xogħol - u dan mhux biex is-soċjeta` konvenuta tikkawtela xi ħlas lilha dovut mill-attur, imma biex Carmelo Farrugia minn hawn jew minn hemm jieħu l-flus li kien qiegħed jippretendi li kienu dovuti lilu mingħand missier l-attur: kwistjoni li għall-attur hija *res inter alios acta*. Bla ebda dubbju, l-iskrizzjoni saret in mala fede;

Danni

Illi l-attur ipprova li sab il-bejgħ tal-appartament iżda sfratta meta n-Nutar li għamel ir-riċerki sab ma wiċċu l-ipoteka li l-attur ma kienx jaf biha. Għalhekk kien kostrett ikompli jħallas lura s-somma li sselef mill-bank, flimkien mal-imgħax. Ġab prova li ħallas €6,865.30 imgħaxijiet minn Settembru 2013 – xahar li fih bagħat l-ittra uffiċjali li biha intima lill-konvenuti li kien sfrattalu l-kuntratt – sal-31 ta' Mejju 2016.[27] Għalkemm l-attur jallega li baqa' jħallas rata ta' mgħax ta' €7 kuljum, ma ġiebx prova ta' dan. F'dak l-istadju l-ħlas lura tal-loan kien inaqqas mill-kapital, li jfisser li l-imgħax kien qiegħed jonqos ukoll;

Responsabilita` personali

Illi l-attur qiegħed iħarrek mhux biss lil CFS Construction Limited, li iskriviet l-ipoteka legali speċjali kontrih, imma wkoll lill-konjuġi Farrugia personalment. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-attur jispjega li ħarrek lil Carmelo Farrugia personalment in kwantu direttur tal-kumpannija. Ma jgħidx l-għala ħarrek lil martu; il-Qorti tippreżumi li, kif spiss isir fil-prattika tal-foro, ħarrikha għall-interess li jista' jkollha bħala konsorti fil-komunjoni tal-akkwisti ma' żewġha. L-

[27] xhieda ta Rena Busuttil, rappreżentant tal-HSBC a fol 314; kopja tal-ipoteka esibita a fol 191; kopja tal-ittra uffiċjali esibita a fol 289

attur jissottometti li "kif inhu magħruf... il-kumpannija m'għandhiex idejn, u saqajn, u moħħ, u għall-azzjonijiet tagħha tiddependi fuq l-aġir u d-deċiżjonijiet tad-diretturi tagħha, f'dan il-każ il-konvenut Carmelo Farrugia.[28] Jidher li l-attur qiegħed iżomm responsabbli għat-tort kemm lill-kumpannija kif ukoll lid-direttur tagħha personalment. Bħala awtorita` għal din il-propożizzjoni tiegħu, l-attur jiċċita dan il-bran estensiv mis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Grima et v. Pierre Buontempo et.** kemm fil-prim'istanza kif ukoll fl-istadju tal-appell:

Il-Prim'Awla tal-Qorti ċivili, fis-sentenza tagħha tas-7 ta' Lulju 2009, irraġunat li:

> … skond il-ġurisprudenza tagħna, "id-direttur f'soċjeta` hu meqjus bħala mandatarju tas-socjeta` fir-relazzjonijiet interni ma' dik l-istess socjeta` filwaqt li hu kkunsidrat bħala r-rappreżentant ta' dik is-socjeta` fir-relazzjonijiet tagħha ma' terzi persuni. B'dana kollu ma hemmx dubju li f'ċerti determinati sitwazzjonijiet id-direttur ikun personalment responsabbli għall-ħsara bl-aġir delittwuż minnu stess kommess."
>
> Dwar din ir-responsabbilta' tad-diretturi jingħad fil-**Palmer's Company Law:**
>
> "*Any director who is party to a fraud or to the commission of any other tort is* ***personally liable to the injured party****. This is on the principle that whoever commits a wrong is liable for himself, and, nonetheless so, that he was acting as an agent or servant on behalf, and for the benefit of another; for the contract of agency, or service cannot impose any obligation on the agent or servant to commit, or assist in the committing of, fraud or any other wrong. The Company may also be liable but that does not exonerate the director*".
>
> Illi l-Qorti ta' l-Appell Kummercjali fid-deċiżjoni tagħha tal- 31 ta' Jannar 1977 fil-kawza fl-ismijiet **John Bugeja vs Giuseppe Maria Vella Gatt proprio et nomine**, kienet ċitat dina s-silta fejn il-konvenut kien gie ritenut personalment in kolpa għall-atti

[28] para 45 tan-nota ta' sottomissjonijiet rik ġur 843/2014 a fol 635. Is-sottolinear ġie miżjud mill-Qorti.

frawdolenti fil-konfront ta' l-attur.

Il-Qorti tal-Appell, fis-sentenza tagħha tal-5 t'April 2013 żiedet tgħid li:

> Fir-rigward tar-responsabbilta` personali tad-direttur Pierre Buontempo, huwa car li meta jkun hemm agir bi frode jkun hemm lok għal-*lifting the corporate veil*. Fil-ktieb **Boyle & Birds' Company Law** (7th Edit. 2009 pagna 62), l-awturi jgħidu li:
>
> "*It is well established that the courts will not allow the corporate forms to be used for the purposes of fraud,* ***or as a device to evade a contractual or other legal obligation.***"
>
> … Kif qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Briffa v. Abela**, deċiża fit-28 ta' Marzu 2003, id-direttur ta' kumpanija **jkun personalment responsabbli għall-ħsara bl-agir delitwuz minnu stess kommess**, u "dan hu hekk il-każ anke fejn id-direttur ma jikkommettix l-agir delitwuz personalment imma jippermetti lil ħaddiehor fil-kumpanija jikkommettieh" – ara wkoll **Galea v. Hili**, deċiża mill-Qorti tal-Kummerc fl-1 ta' Ottubru 1996. Ir-responsabbilita` ta' Pierre Buontempo mhix bażata biss fuq il-fatt li hu l-*controlling shareholder*, iżda wkoll fuq il-prinċipju li 'la frode non merita mai la protezzione della legge' – Kollez Vol. XXVII.1.725.

Illi l-attur imbagħad jiċċita sentenza oħra ta' din il-Qorti, diversament ippreseduta in re: **Digital Interactive Limited v. Llead Solutions Limited[29]** bħala li kkonfermat il-prinċipji tal-*lifting of the corporate veil* u li elenkat il-ġurisprudenza rilevanti. Il-Qorti qalet hekk:

> Illi fir-rigward tal-prinċipju ta' personalita` legali distinta u separata ta' kumpannija, il-Qorti tal-Appell irriteniet fis- sentenza fl-ismijiet **L-Avukat Dr. Jose' A. Herrera noe et vs Tancred Tabone et noe et** (Qorti Kummercjali 26/01/1989

[29] 11.04.2019 per Onor. Imħallef Lorraine Schembri Orland

Vol.XXLVI.ii.321) illi dan *"*m'huwiex ta' bilfors prinċipju ta' applikazzjoni universali." Fis-sentenza fl-ismijiet **Supermarkets (1960) Limited vs Le Cram Developments Co. Ltd.** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Ottubru 2002 ingħad illi: *"*l'hekk imsejjah *corporate veil* huwa appuntu velu u mhux xi purtiera tal-hadid li warajh tista' tahbi u tnessi kwalunkwe operat, anke forsi dak li jirrażenta abbuż tal-proċess ġudizzjarju*."*

Fil-każ **Edward Enriquez et vs Avukat Dr. Anthony Farrugia *senior* et noe**, P.A. deċiża fit-12 ta' Ottubru 1995, intqal illi:

"Il-Qorti tifhem li fejn **jirriżulta agir skorrett li juri** *mala fides* ma għandhiex thalli lil min jaħti għal dan l-aġir jieħu vantagg mill-*mala fides* tiegħu. Il-ligi tagħna hija mibnija fuq il-*bona fides*. L-ebda negozju ġuridiku ma għandu immunita` mill- prinċipju *fraus omnia corrumpit*. Jekk biex ikun newtralizzat l-effett tal-*mala fides* huwa meħtieġ li l-Qorti tipprexxindi mill-personalita` separata ta' persuna morali, il-Qorti hija lesta li tieħu dan il-pass."

Fil-ktieb **Principles of Maltese Company Law** (OUP – 2007) **il-Professur Andrew Muscat** jagħmel referenza għall-*fraud or improper conduct* li, skont il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, jiggustifika *the lifting of the corporate veil.* Hekk ukoll f'**Palmer's Company law 21st Edition** (1968) pag.572. ingħad hekk dwar ir-responsabbilta` tad-diretturi:

"Any director who is party to a fraud or to the commission of any other tort is personally liable to the injured party. This is on the principle that whoever commits a wrong is liable for it himself, and nonetheless so, that he was acting as an agent or servant on behalf, and for the benefit of another; for the contract of agency, or service cannot impose any obligation on the agent or servant to commit, or assist in the committing of fraud or any other wrong. The company may also be liable but that does not exonerate the director".

Il-Professur Muscat, difatti jżid jgħid li[19]:

"A crucial observation to be made is that although the 'lifting of the corporate veil' is often said to refer to those situations where the separate identity of the company and its members is ignored, in practice the term is also used to comprise situations where the separate identity of the company and its members is retained, but

some other legal consequences affect the members, directors or other stakeholders in the company".

U fost l-eżempji ċċitati mill-istess awtur insibu:

"(i) cases where a main attribute of separate juridical personality (that is immunity from liability) is disregarded to impose liability on individual or corporate members (effectively an exception to the principle of separate juridical personality;

(ii) cases where a person (corporate or otherwise) is not allowed to circumvent his obligations by the expedience of acting througħ a separate company and pleading its separate juridical personality (effectively another exception to the principle of separate juridical personality);

(iii) cases where liability is imposed on officers, managers or other persons involved in the management of the company (effectively an exception not to the principle of separate juridical personality but to the fundamental principle that an agent or mandatory is not liable for the acts on behalf of the principal)...".

Il-Qorti hawnhekk minnufih taqbel mal-intimati li l-każ odjern **mhuwiex każ ta' kummerc bi frodi jew *kummerc hazin*** kif previsti bl-artikoli 315 u 316 tal-Kap 386. Dawn l-artikoli espressament jimponu obbligazzjoni personali u illimitata fuq kull persuna li hija kompartecipi fl-atti frawdolenti kommessi mill-kumpannija *inter alia* meta l-kumpannija tkun insolventi, li mhuwiex il-każ li qed jiġi propost mis-soċjeta` atturi illum. Pjuttost **huwa każ fejn l-intimati qed juzaw il- personalita` ġuridika tal-Ilead biex jevadu mill- obbligazzjonijiet assunti minnhom** kif ser jiġi spjegat.

Il-ftehim huwa redatt fi kliem ċari u inekwivoci, fejn il- kontraenti huma żewġ kumpanniji, id-Di-ve u l-Ilead. Il-qofol tal-kwistjoni jikkonsisti fil-garanziji li kellhom jiġu onorati mill- Ilead, favur il-Bank of Valletta, li kienu jinkludi garanziji personali li kellhom jiġu assunti mill-firmatarji.

Hawnhekk din il-Qorti mingħajr ezitazzjoni tqies li n-nuqqas tal-intimati kollha li jottemperaw ruhhom mal-kliem car tal- ftehim f'dan ir-rigward, **mhuwiex konsistenti mal-*bona fides* mistenni fl-esekuzzjoni ta' obbligazzjonijiet kontrattwali.** Huwa minnu li l-intimati Aquilina u Cutajar iffirmaw għan-nom tal-Ilead, iżda

l-garanzija personali rappreżentata mill-LEG-O1 holqot obbligazzjoni kontrattwali li kienet tinkombi fuqhom personalment. Dawn iż-żewġ rami tal-ftehim jittiehdu bħala *quid unum.*

Il-Qrati tagħna irritenew li l-prinċipju fondamentali tal-*bona fides* jipprevali fuq finzjonijet legali u wrew li kienu ppreparati jħarsu oltre l-personalita` ġuridika ta' kumpannija sabiex jizġuraw, *inter alia,* t-twettiq ta' obbligazzjonijiet kontrattwali. (Ara ad ez. **Dr. Jose' Herrera noe et v Tancred Tabone et noe (**App. 22 ta' Jannar 1992) u kkonfermat mill-Qorti tal-Appell f'sede ritrattanti**; Edward u Giovanni Leone Enriquez v Av. Dr.Anthony Farrugia et.** (P.A. 12.10.1995); **Nevada Limited v Hubert Mifsud et -** (App.16.02.2004); **Supermarkets Limited v Le Cram Developments Co Ltd** (App.Civ.22.10.2002); **u l-Imhallef Dr Alberto Giuseppe Magri et. v Aeroflot Russian International Airlines et** (App.Civ.01.07.2005).

Hekk ad eżempju, f'din l-aħħar sentenza ċċitata, l-Qorti tal- Appell rriteniet:

"Għalkemm huwa veru li z-żewġ kumpaniji huma persuni ġuridikament separati, bil-kapacita` li jidħlu f'obbligazzjonijiet legali indipendenti minn xulxin, u dan anke jekk ikollhom l-istess diretturi jew l-istess azzjonisti – iżda dawn il-Qrati għamluha wkoll cara **li fejn jirriżulta li jkun hemm agir skorrett li juri *mala fede* m'għandux japplika l-prinċipju tas-*separate juridical personality***. Dan kien proprju dak li kienet għamlet il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Av. Dr. Jose` Herrera nomine et vs Tancred Tabone et noe**. Meta sussegwentement kienet saret talba għar-ritrattazzjoni ta' din id-deċiżjoni, il-Qorti ta' l-Appell kienet spjegat illi dik il-Qorti ma kienitx applikat il-benefiċċju tal- personalita` ġuridika distinta – 'mhux minħabba żvista jew għax 'insietu', iżda għamlet hekk għar-raġunijiet ta' fatt u ta' dritt li enunċjat fis-sentenza tagħha. Il-Qorti kellha dritt li tagħmel hekk, għaliex l-imsemmi prinċipju mhuwiex ta' bilfors prinċipju ta' applikażzjoni universali. In fatti **d-dottrina tgħallem li fil-każi kongruwi, jista' eċċezzjonalment ma jiġix applikat, minħabba li l-Qorti tħares aktar 'il bogħod minn dak li jidher fil-wiċċ.**"

Fl-aħħarnett l-attur iċċita wkoll dan il-bran estensiv minn sentenza ta' din il-

Qorti, diversament ippreseduta, fl-ismijiet **Joseph Vella v Lino Stafrace**[30]

> Jirriżulta illi waqt li kienu qed isiru xogħlijiet ta' skavar fil-fond Numru 24 ta' Stafrace, ħarġu ħsarat fil-fond Numru 25 ta' Rita Vella…
>
> Jirriżulta li **l-iżvilupp kien qiegħed isir minn RC Construction Limited.** <u>Micallef isostni li m'huwiex il-legittimu kontradittur għaliex Stafrace kienu taw l-appalt lil RC Construction Limited</u>. **Il-qorti hi tal-fehma li Micallef ma jistax jaħrab mir-responsabbilta`.** Mill-atti jirriżulta li hu azzjonist maġġoritarju u l-uniku direttur tal-kumpannija (ara fol. 183-184). Mill-provi hu evidenti li kienet deċiżjoni tiegħu li ma tinżammx id-distanza legali u li jsir it-tħaffir li sar. Hu evidenti li n-negozju tal-kumpannija RC Construction Limited kien bażat fuq l-esperjenza ta' Micallef, li hu stess xehed li kien ilu jaħdem fl-industrija tal-bini minn eta` zgħira. Il-qorti tagħmel riferenza għall-każ Ingliz **Rainham Chemical Works Ltd (in liq) v Belvedere Fish Guaon Co. Ltd** (1921) li kien jitratta manifattura ta' splussiv li għamel ħsara fil-proprjeta` tal-girien wara splużjoni. Żewġ diretturi ġew dikjarati li m'humiex responsabbli peress li ma kinux personalment ordnaw l-att li kkaġuna l-ħsara. Lord Bukmaster osserva:
>
> "*If a company is formed for the express purpose of doing a wrongful act or if, when formed,* ***those in control expressly direct that a wrongful act be done,*** <u>*the individuals as well as the company are responsible for the consequences*</u>*, but there is no evidence in the present case to establish liability under either of these heads.*" (enfasi tal-qorti).
>
> Raġunament li fil-fehma tal-qorti japplika wkoll fix-xena lokali meqjus li l-**Artikolu 1031** jipprovdi: "**Iżda, kull wieħed iwiegeb għall-ħsara li tigri bi htija tiegħu**".
>
> F'dan il-kuntest ukoll, f'każ iehor Ingliż "**Koninklijke Philips Electronics NV v Prico Digital Disc GmbH** "<u>*the defendant director was in charge of the day-to-day running of the defendant company*</u>*. It was admitted that the company imported into the UK and kept and disposed of recordable CDs of a kind that the court previously had held infringed the claimant's patent. The director*

[30] 16.05.2014

> *had been responsible for the decision to import the infringing CDs into the UK and for the cultivation of A as a customer for those products. The director aslo made a decision to indemnify A against liability for royalties when the claimant sued A for infringement. The court concluded that the director's close involvement with the day-to-day actions of the company, and his independent authority in respect of those actions, were sufficient to render him liable as a joint tortfeasor with the company"* (**Company Law, Brenda Hannigan**, Tielet Edizzjoni, Oxford (2012) pagna 70).
>
> Dan apparti li bħala direttur tal-kumpannija li kellu l-kontroll effettiv tagħha, Micallef kellu *duty of care* li jizgura li ma ssirx ħsara lill-ġirien. Il-kuntrattur kellu d-dmir li jizgura li l-attivita` li kienet qegħda ssir fis-sit ma tirriżultax fi ħsara fil-proprjeta` tas-sidien.

Il-Qorti sabet li Micallef kien solidalment responsabbli għad-danni flimkien mal-kumpannija;

Ikkunsidrat:

Illi min-naħa tagħhom, il-konvenuti jirribattu, fuq l-awtorita` tal-**professur Andrew Muscat, li l-*lifting of the corporate veil*** hija proċedura eċċezzjonali u limitata li tintuża' f'każijiet ta' frodi jew *improper conduct* – elementi li huma nieqsa fil-każ odjern[31];

Ikkunsidrat:

Prinċipji regolanti l-personalita` ġuridika u l-limitazzjonijiet għaliha

Illi ikun utli f'dan l-istadju li l-Qorti tirrikapitola l-prinċipji u l-kweżiti ewlenin tal-personalita` ġuridika u tal-limitazzjonijiet ossia eċċezzjonijiet għaliha:

---

[31] nota ta' sottomissjonijiet in re: 843/2014 fol 644. Jiċċitaw *Principles of Maltese Company Law, Vol I, it-tieni edizzjoni (2019)* – il-paġna mhix iċċitata

(i) persuna ġuridika hija *persona ficta* u għandha *ficta voluntas* li neċessarjament hi eżerċitata bil-parteċipazzjoni tal-persuni li jikkompuha jew tal-persuni appuntati fl-organi tagħha li jieħdu d-deċiżjonijiet.[32]

(ii) hija kapaċi takkwista assi u tagħmel id-dejn. Dawn huma separati u distinti mill-assi u d-djun tal-membri tagħha.

(iii) tista' tikkuntratta ma' terzi persuni

(iv) tista' tħarrek u tiġi mħarrka[33]

(v) loġikament wieħed jistenna wkoll li enti morali, ġaladarba għandha, b'finzjoni legali, il-kapaċitajiet kollha ġuridiċi ta' persuna fiżika, tista' wkoll tikkommetti tort kontra terzi persuni, anke jekk tramite l-persuni responsabbli mill-operat tal-organi tagħha. B'danakollu l-Qorti tal-Appell (Superjuri) iddeċidiet (fil-każ ta' Każin tal-Banda) li persuna ġuridika mhix kapaċi tikkommetti tort jew kważi-tort. Fl-ispeċje addossat ir-responsabilita` fuq il-persuni fiżiċi li kien hemm fil-każin meta seħħet splużjoni u waqa' kantun fuq ras l-attur li safa' gravement korrut, inkluż fuq id-direttur u s-segretarju tal-Każin li ġew imħarrka fil-kapaċita` tagħhom bħala tali, in kwantu li bħala uffiċċjali kienu obbligati li ma jippermettuhomx.[34] Il-**Professur Andew Muscat** ma jaqbilx. Huwa jiċċita ġurisprudenza Maltija favur u kontra, u jikkonkludi li "*The prevailing (and, it is submitted, correct) view is that a company can be held liable in tort.*[35] *It should follow that where a company is held liable in tort, it alone should be held liable. If, on the other hand, a court were to regard a company as being incapable of committing a tort, then liability should be imposed on the directors themselves*".[36]

---

[32] *Principles of Maltese Company Law, Vol I, it-tieni edizzjoni (2019), paġna 310*

[33] p. 313

[34] Anthony Bugeja v Carmelo Agius et 04.10.1991 Qorti tal-Appell (S.T.O. Giuseppe Mifsud Bonnici, Joseph A Herrera, Prof. Victor Borg Costanzi) LXXV.ii.418 iċċitata Vol I, p 319

[35] ġurisprudenza ċċitata fil-footnote nru 121, paġna 582 (it-tieni Volum)

[36] p 582, 583

Interessanti li l-istess Qorti tal-Appell iddeċidiet li soċjeta` kummerċjali tista' tikkommetti spoll f'każ fejn infetħu aperturi fuq il-proprjeta` tal-atturi.[37]

(vi) huwa kontrovers jekk l-immunita` tal-membri hix konsegwenza naturali tal-personalita` ġuridika tal-enti morali. [38]

(v) ir-regola ta' personalita` ġuridika distinta ġiet limitata f'dawn il-każijiet:

A. <u>Interventi leġislattivi</u>:

1. meta fil-kumpannija jkun hemm membru wieħed (*sole member*)

2. persuna skwalifikata

3. użu ta' ismijiet projbiti

4. kummerċ qarrieqi (*fraudulent trading*)

5. *wrongful trading*

6. ħtieġa ta' consolidated accounts

7. ċerti materji ta' taxxa

B. <u>interventi ġudizzjarji</u>

1. meta l-protezzjoni tal-pubbliku tkun imperattiva

2. meta l-kumpannija tintuża biex tevita l-obbligi legali jew kuntrattwali

3. fejn il-forma korporattiva tintuża sfaċċattament biex timmaskera frodi jew kondotta mhux xierqa

4. meta l-kumpannija tkun biss faċċata biex timmaskera l-fatti veri

---

[37] Albert Mizzi noe vs Rev. Professur George Schembri 04.02.1992 Qorti tal-Appell (Superjuri) (Civili) Vol. LXXVI.ii.210

[38] p 318, 319

5. meta l-Qorti tinduna li l-kumpanniija hija sempliċi aġent tal-membri tagħha[39]

Skont l-Att dwar il-Kumpanniji, d-diretturi huma responsabbli personalment għal:

(1) frodi[40]

(2) wrongful trading[41]

(3) meta jkunu "delinkwenti"[42]

Skont id-dottrina tradizzjonali, l-liġi kriminali żżomm lid-diretturi responsabbli personalment, iżda mhux lill-kumpannija.[43] L-Onorabbli Qorti tal-Appell (Kummerċjali) applikat dan il-prinċipju f'każ kontra l-Malta Drydocks wara omiċidju involontarju ta' ħaddiem minħabba traskuraġni li wasslet għall-waqa' ta' *dock arm*[44] B'danakollu, "it is now settled that companies may now be indicted by the corporate name and that fines may be inflicted upon corporate property".[45] Ara wkoll Art. 121D tal-Kodiċi Kriminali u Art. 13 tal-Interpretation Act.[46] Illi fil-każ li għandha quddiemha din il-Qorti, si tratta ta' azzjoni li, għalkemm delittwuża, mhix bi ksur tal-liġi kriminali. B'danakollu, hemm ċertu xebħ bejn iż-żewġ istanzi billi l-awtur ta' att delittwuż, anke jekk mhux ukoll kriminali, huwa dejjem personalment responsabbli għalih, anke jekk imqabbad minn ħaddieħor. Min-naħa l-oħra l-għamla tal-azzjoni – dik ta' abbuż

---

[39] p 339, Vol I

[40] Art 303, 315

[41] Art 316

[42] Art 312

[43] paġna 583, Vol 2

[44] Antoinette Farrugia vs Sammy Meilak 13.05.1994 Kollez. LXXVIII.ii.74

[45] paġna 334, Vol 1

[46] paġna 335, Vol 1

ta' dritt – lanqas hija waħda frawdolenti kif inhuwa l-każ fil-maġġoranza tal-każi ġurisprudenzjali. Madanakollu, kif ġja` muri, kien hemm istanzi fejn dawn il-Qrati addossaw responsabilita` personali ukoll fejn kien hemm tort li ma jikkonsistix fi frode;

Ikkunsidrat:

Illi fil-fehma ta' din il-Qorti, m'hemm l-ebda raġuni l-għala soċjeta` kummerċjali m'għandhiex tkun passibbli għal responsabilita` delittwuża, ġaladarba għandha personalita` ġuridika separata u distinta minn dik tal-membri u d-diriġenti tagħha u ġaladarba għandha l-kapaċita` li tikkuntratta ma' terzi, takkwsita u taljena l-assi tagħha, u tikkuntratta d-debiti. M'hemmx dubbju lanqas li d-diretturi tagħha huma responsabbli personalment għal atti ta' natura kriminali. Fil-każ ta' atti delittwużi, li ma jkunux ukoll jammontaw għal vjolazzjoni tad-dritt penali, kif muri iktar 'il fuq, hemm għadd ta' istanzi fejn il-liġi nnifisha taddossa r-responsabilita` personali fuq id-diretturi. Il-ġurisprudenza, kemm dik Ingliża kif ukoll Maltija, estendiet ir-responsabilita` personali għal każijiet oħrajn li mhumiex espressament ikkontemplati mil-liġi. B'mod partikolari, il-Qrati attribwew responsabilita` personali fuq id-diretturi ta' kumpannija anke meta jkunu aġixxew f'isem il-kumpannija. Kien hemm istanzi, suċċitati, meta l-Qrati, kemm tagħna kif ukoll Ingliżi, sabu lid-diretturi responsabbli personalment u solidalment mal-kumpanniija. Din il-Qorti taqbel ma' dawn id-deċiżjonijiet u għalhekk filwaqt li bħala regola ġenerali taqbel mal-opinjoni suċċitata tal-professur Muscat fejn esprima l-fehma li fejn kumpannija tinstab ħatja ta' tort, id-diriġenti tagħha ma jinżammux ukoll responsabbli, dan ma jgħoddx għall-każ fejn l-istess diriġenti jkunu eżegwew l-att illegali huma nfushom jew ikunu saru taħt id-direzzjoni tagħhom. F'każijiet bħal dawn, kemm huma kif ukoll il-kumpannija tkun responsabbli, għaliex l-atti delittwużi jiġu kommessi

materjalment minn persuna fiżika u din ma tista' qatt taħrab mir-responsabilita` ta' egħmilha. Rilevanti wkoll f'dan il-kuntest huwa l-Art. 1050 tal-Kodiċi Ċivili, li jistipula li jekk il-biċċa tal-ħsara li kull wieħed ikun ikkaġuna ma tkunx tista' tiġi stabbilita, min ikun bata l-ħsara jista' jitlob il-ħlas tal-ħsara kollha mingħajr kull min irid, salv li l-prporzjon tal-ħtija jiġi stabbilit bejn dawk li jkunu ħadu sehem. Fil-kuntest ta' direttur li jaġixxi f'isem kumpannija, u meta t-tnejn ikunu responsabbli, diffiċli wieħed jispartixxi t-tort bejniethom;

Decide

Għar-raġunijiet kollha premessi, il-Qorti qegħda taqta` u tiddeċiedi din il-kawża billi :-

(1) tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti

(2) tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħrajn tal-konvenuti

(3) tilqa' l-ewwel talba billi tistabilixxi l-prezz dovut mill-esponent għax-xogħlijiet li l-intimata CFS Construction Ltd wettqet fl-appartament 3, San Andreas Court, Triq il-Gardiel, Marsaskala, skond il-ftehim li kellhom il-kontendenti fis-somma ta' €26,957.

(4) tilqa' t-tieni talba tiddikjara u tiddeċiedi li l-istess CFS Construction Limited tinsab sodisfatta u mħallsa dwar l-istess xogħlijiet, u li l-esponent ma fadallu jħallasha xejn;

(5) tilqa' t-tielet talba billi tiddikjara li l-iskrizzjoni tal-privileġġ speċjali u l-ipoteka legali speċjali fuq imsemmija fuq l-appartament tal-esponent (H. 12670/2012) saret b'qerq, abbużivament, u mingħajr jedd legali;

(6) tilqa' r-raba' talba billi tikkundanna lill-istess CFS Construction Limited sabiex, fi zmien xahrejn tersaq fuq l-att tal-kanċellament tal-istess iskrizzjoni, u għal dan il-għan taħtar lin-Nutar Josef Masini Vento sabiex jippublika l-att opportun bi spejjeż tal-konvenuti, u lill-Avukat Dottor Martha Mifsud sabiex tirraprezenta lill-eventwali kontumaċi fuq l-istess att;

(7) tilqa' l-ħames talba billi tikkundanna lill-konvenuti, jew min minnhom, jirrifondu lill-esponent is-somma ta' €46,336 - ammont li jirriżulta mħallas żejjed;

(8) tilqa' s-sitt talba billi tiddikjara li b'riżultat tal-aġir abbuziv u illegali tal-konvenuti CFS Construction Limited u Carmelo Farrugia, l-esponent sofra danni u telf ;

(9) tilqa' s-seba' talba billi tillikwida l-istess danni fis-somma ta' €6,865.30.

(10) tilqa' t-tmien talba billi tikkundanna lill-konvenuti iħallsu lill-attur solidalment bejniethom id-danni kollha hekk likwidati u dovuti fis-somma ta' €6,865.30.

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittri uffiċjali tal-11 ta' Settembru 2013, 17 ta' Marzu 2014 u 16 ta' Settembru 2014; tal-mandat ta' sekwestru prezentat kontestwalment mar-rikors ġuramentat; tal-kumplament tal-ispejjeż tal-kawża numru 371/2014 fl-ismijiet CFS Construction Limited, Carmel u Silvana konjuġi Farrugia vs David Buhagiar deċiża minn din il-Qorti, ippreseduta mill-Onor. Imħallef Anthony Ellul fit-18 ta' Marzu 2015 u bl-imgħaxijiet legali mid-data ta' din is-sentenza sal-eventwali ħlas effettiv a kariku tal-konvenuti.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA