PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **997/2021 AD**

MAMDOUH ALTLLAS (KI 62005A)

U MARTU

MARIA ALTLLAS (KI 354979M)

FLIMKIEN MAL-KUMPANIJA

AMIR LIMITED (C67521)

VS

J & C CONTRACTS LIMITED (C13386) U

JOSEPH CHETCUTI (KI 435069M)

U MARTU

LOURDES CHETCUTI (KI 456871M)

Seduta tal-Ġimgħa, sittax (16) ta' Frar 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni allegatament sofferti mir-rikorrenti per kawża t'aġir tal-konvenuti.

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat preżentat fil-ħdax (11) t'Ottubru 2021, ir-rikorrenti **Mamdouh Altllas et** ippremettew:

    Dikjarazzjoni tal-Oġġett tal-Kawża

    a. *Ir-rikorrenti Mamdouh Altllas (K.I. nru. 62005A) u martu Maria Altllas (K.I. nru. 354979M) huma l-azzjonisti tal-kumpannija rikorrenti Amir Limited (C67521) – dok. 'A'.*

    b. *L-intimati Joseph Chetcuti (K.I. nru. 435069M) u martu Lourdes Chetcuti (K.I. nru. 456871M) huma l-azzjonisti u s-sidien benefiċjarji tal-kumpannija intimata J & C Contracts Limited (C13386) – dok. 'B'.*

    c. *Permezz ta' skrittura privata datat tletin (30) ta' Awwissu tas-sena elfejn u tmintax (2018), ir-rikorrenti konjuġi Altllas inkarigaw lill-intimta J & C Contracts Limited (C13386) sabiex teżegwixxi appalt konsistenti f'kostruzzjoni u bini ta' pedamenti, garaxxijiet, irdim tal-art, u l-kostruzzjoni tal-appartamenti u penthouses fuq porzjon ta' art bil-faċċata konfinanti ma' Triq il-Parroċċa, in-Naxxar, fuq liema art kellu jiġi kostruit kumpless ta' bini, illum magħruf bħala 'Amir Mansions', bin-numru uffiċjali disgħa u sebgħin (79), fit-triq fuq imsemmija, u dan skont il-permess ta' żvilupp bir-riferenza numru PA/09785/17 – dok. 'Ċ'.*

    d. *Dan l-appalt ġie eventwalment sospiż, terminat u x-xogħolijiet ġew ikkompletati minn terzi persuni.*

e. *Ix-xogħol eżegwit mill-intimata J & C Contracts Limited, jew aħjar il-bilanċ pretiż mill-istess (fl-ammont ta' tlett mija ħamsa u tletin elf, tmien mija u Euro u disgħa u tletin ċenteżmu – EUR335,801.39) ġie kawtelat permezz ta' Privileġġ Speċjali bin-numru progressiv 'tnejn wieħed tnejn tnejn sitta' tas-sena elfejn u tmintax (21226/2018) – dok. 'D'. Dan il-Privileġġ Speċjali laqat il-porzjon ta' art surriferita bil-faċċata konfinanti ma' Triq il-Parroċċa, in-Naxxar;*

f. *Bejn ir-rikorrenti konjuġi Altllas u l-intimata J & C Contracts limited nibet kontenzjuż; din il-vertenza ġiet imressqa għall-ġudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti fit-tnax (12) ta' Frar tas-sena elfejn u dsatax (2019) u ġiet eventwalment u finalment deċiża b'sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tal-ħamsa (5) ta' Ġunju tas-sena elfejn u għoxrin (2020) (Rikors Ġuramentat nru. 132/2019 GM fl-ismijiet <u>J&C Contracts Limited v. Mamdouth Altllas u Maria Altllas</u>) – dok. 'E'. Ebda parti ma ressqet appell minn din is-sentenza biex b'hekk din għaddiet in ġudikat. Permezz ta' din is-sentenza r-rikorrenti konjuġi Altllas ġew ikkundannati jħallsu lill-intimata J & C Contracts s-somma ta' tlett mija u sbatax-il elf, tlett mija u dsatax-il Euro u tmienja u ħamsin ċenteżmu (EUR317,319.58);*

g. *Wara l-għoti tas-sentenza surriferita, ir-rikorrenti konjuġi Altllas u l-intimata J & C Contracts Limited waslu f'kompromess verbali ai termini ta' liema, inter alia, l-intimata J & C Contracts Limited kellha tirriduċi u finalment tikkanċella l-iskrizzjoni tal-Privileġġ Speċjali bin-numru progressiv 'tnejn wieħed tnejn tnejn sitta' tas-sena elfejn u tmintax (21226/2018) fuq imsemmi man mano li l-istanti jitrasferixxu lil terzi d-diversi units fil-kumpless ta' bini fuq imsemmi ġewwa n-Naxxar, Malta;*

h. *Irriżulta pero' li dan ma setax iseħħ stante 'lli l-kumpannija intimata J & C Contracts Limited, fis-sitta u għoxrin (26) ta' Ġunju tas-sena elfejn u għoxrin (2020) ġiet ikkanċellata u mħassra mir-Reġistru tal-Kumpaniji; dan bis-saħħa ta' l-art. 325 tal-Kap. 386 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan wara li tħabbar illi ai termini ta' l-art. 325(2) ta' l-Att dwar il-Kumpaniji, li l-*

intimata J & C Contracts Limited kienet se titqies xjolta u isimha se jitħassar mir-Reġistru tal-Kumpaniji sakemm ma tingħatax raġuni sabiex isir il-kuntrarju, u li l-assi tal-kumpannija ser jiddevolvu favur il-Gvern ta' Malta;

i. *Għal tali kanċellament u tħassir mir-Reġistru tal-Kumpaniji taħti mhux biss il-kumpannija ntimata iżda wkoll l-intimati Joseph Chetcuti u martu Lourdes Chetcuti, li naqsu mill-obbligi tagħhom li jibagħtu kontijiet u prospetti annwali lir-Reġistratur tal-Kumpanniji għar-reġistrazzjoni ai termini tal-Att dwar il-Kumpanniji;*

j. *In vista tal-azzjoni meħuda mir-Reġistratur tal-Kumpanniji, il-kanċellament tal-iskrizzjoni tal-Privileġġ Speċjali bin-numru progressiv 'tnejn wieħed tnejn tnejn sitta' tas-sena elfejn u tmintax (21226/2018) ma setax isir. B'hekk ebda wiegħda ta' bejgħ u xiri għad-diversi units ġewwa l-kumpless illum magħruf bħala 'Amir Mansions' ġewwa n-Naxxar, u li permezz tagħhom kienu ntrabtu r-rikorrenti konjuġi Altllas qatt ma setgħet tavvera ruħha. Dan, kif sejjer jiġi hawn spjegat sarraf f'danni realment inġenti lir-rikorrenti kollha, fir-rispett ta' liema huma ma għandhom assolutament ebda ħtija;*

k. *Kien biss permezz tal-azzjoni ġudizzjarja meħuda mill-esponenti 'lli l-isem 'J & C Contracts Limited', li kien abbinat mal-kumpannija li kellha n-numru ta` Registrazzjoni C13386, reġa` daħal fir-Reġistru tal-Kumpanniji; dan b'sentenza tal-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Kummerċ) tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Diċembru tas-sena elfejn u għoxrin (2020) (Rikors nru. 64/2020 JZM fl-ismijiet <u>Mamdouh Altllas (K.I. nru. 62005A) u martu Maria Altllas (K.I. nru. 354979M) kontra Registratur tal-Kumpaniji u Joseph Chetcuti (K.I. nru. 435069M) u martu Lourdes Chetcuti ghal kull interess li jista` jkollhom</u>) – dok. 'F';*

l. *Fil-mori tal-avvenimenti premessi, senjatament bi skrittura privata tat-tletin (30) ta' Ġunju tas-sena elfejn u għoxrin (2020), ir-rikorrenti Amir Company Limited, daħlet f'wiegħda ta' xiri sabiex takkwista, bi skop ta'*

żvilupp il-fond, ossia maisonette: "at first (1st) floor level, having its own independent entrance at ground floor level named 'Notre Dame', numbered thirty-three (33), formerly externally unnumbered, formerly referred to as Flat one (1), in a block of buildings named 'Josies Flats', in Guze Bonnici Street, Balzan, which maisonette overlies two (2) garages belonging to Josies Estates Limited, or its successors in title, bounded on the west by the said street, east and south by property of Josies Limited or its successors in title. The maisonette shall be transferred as free and unencumbered, with all its rights and appurtenances, including its overlying roof and airspace, and is hereinafter referred to as 'the Property'." – dok. 'Ġ'. Din il-wiegħda kienet valida sat-tletin (30) ta' Settembru tas-sena elfejn u għoxrin (2020) u sussegwentement estiża sal-wieħed u għoxrin (21) ta' Ottubru tas-sena elfejn u għoxrin (2020);

m. *Minn dan l-iżvilupp, konsistenti fi tliet three-bedroom apartments u penthouse, ir-rikorrenti Amir Limited kienet prospettata li taqla' profitt gross ta' erba' mija ħamsa u tletin elf Euro (EUR435,000.00) – dok. 'G';*

n. *Bi ħtija unika tal-intimati pero', ir-rikorrenti Amir Limited tilfet, minħabba insuffiċjenza ta' finanzi għax-xiri, l-akkwist tal-fond fuq imsemmi ġewwa Ħal Balzan u l-konsegwenti qliegħ mill-iżvilupp u eventwali trasferiment tal-istess. Dan l-akkwist kellu jiġi finanzjat mir-rikavat tal-konjuġi Altllas mill-bejgħ tad-diversi units ġewwa l-kumpless illum magħruf bħala 'Amir Mansions' ġewwa n-Naxxar. Qabel is-sentenza fuq imsemmija tal-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Kummerċ) tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Diċembru tas-sena elfejn u għoxrin (2020) (Rikors nru. 64/2020 JZM fl-ismijiet <u>Mamdouh Altllas (K.I. nru. 62005A) u martu Maria Altllas (K.I. nru. 354979M) kontra Registratur tal-Kumpaniji u Joseph Chetcuti (K.I. nru. 435069M) u martu Lourdes Chetcuti ghal kull interess li jista` jkollhom</u>) ir-rikorrenti konjuġi Altllas ma setgħux iwettqu ebda wieġħda ta' bejgħ u xiri għad-diversi units ġewwa l-kumpless illum magħruf bħala 'Amir Mansions' ġewwa n-Naxxar biex b'hekk il-finanzjament meħtieġ minn Amir Limited għall-akkwist tal-fond ġewwa Ħal Balzan*

ma setax jimmaterjalizza ruħu. Dan s'intendi 'l għaliex l-intimata J & C Contracts Limited ma setgħetx tersaq għar-riduzzjoni u finali kanċellament l-iskrizzjoni tal-Privileġġ Speċjali fuq imsemmi;

o. *L-intimata J & C Contracts Limited tħallset a saldu tax-xogħolijiet minnha mwettqa – dok. 'GĦ'. L-iskrizzjoni tal-Privileġġ Speċjali bin-numru progressiv 'tnejn wieħed tnejn tnejn sitta' tas-sena elfejn u tmintax (21226/2018) ġiet finalment kanċellata b'att pubbliku tas-sebgħa (7) ta' April tas-sena elfejn wieħed u għoxrin (2021) – dok. 'Ħ';*

p. *Ir-rikorrenti jafu personalment b'dawn il-fatti kollha;*

<u>*Raguni tat-Talba*</u>

a. *Għalhekk kellhom jiġu stitwiti dawn il-proċeduri.*

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi, għar-raġunijiet premessi, l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għad-danni u spejjeż kollha sofferti mir-rikorrenti;*

ii. *Tillikwida, okkorrendo permezz ta' periti nominandi, id-danni u l-ispejjeż sofferti mir-rikorrenti;*

iii. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti d-danni u l-ispejjeż hekk likwidati skont it-talba preċedenti.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati, inklużi dawk tal-mandat ta' sekwestru mressaq kontestwalment ma' din il-kawża.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar l-erbgħa (4) ta' Novembru 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, sebgħa (7) ta' Diċembru

2021, b'ordni għan-notifika tar-rikors ġuramentat lill-intimati, illi ngħataw għoxrin (20) jum biex jirrispondu skont il-liġi, u sabiex il-partijiet jippreżentaw ukoll nota bid-dokumenti kollha fil-pussess tagħhom in sostenn tat-talba u/jew difiża rispettiva tagħhom;

5. Permezz ta' risposta ġuramentata datata tnejn (2) ta' Diċembru 2021, is-soċjeta' konvenuta **J & C Contracts Limited** eċċepiet:

   1. *Fl-ewwel lok, in linea preliminari, ma tezisti l-ebda relazzjoni guridika bejn is-socjeta' esponenti u l-kumpanija rikorrenti Amir Limited;*

   2. *Fit-tieni lok, fil-mertu, mingħajr preġudizzju għas-suespost, jidher li r-rikorrenti fil-proceduri odjerni qeghdin jilmentaw li soffrew danni minn allegat nuqqas ta' xiri ta' propjeta' u nuqqas ta' twettiq ta' negozju ma' terzi, u ghalhekk is-socjeta' esponenti qatt ma kienet parti minn dan il-ftehim ta' bejgh u ta' negozju li huwa totalment estranju ghaliha u per konsegwenza qatt ma tista' twaqqaf tali xiri jew bejgh jew tali negozju milli jsir;*

   3. *Fit-tielet lok, fil-mertu, mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-kumpannija esponenti mhijiex responsabbli għall-allegati danni subiti mir-rikorrenti u mis-socjeta' rikorrenti Amir Limited; dan dejjem jekk tali allegati danni jeżistu.*

   4. *Fir-raba' lok, fil-mertu, mingħajr pregudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jeħtieġilhom jipprovaw l-allegati danni minnhom subiti u min minnhom issubixxi kemm mill-ammont reklamat minnhom.*

   5. *Fil-ħames lok, fil-mertu, mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ha jigi ppruvat waqt is-smiegh u trattazzjoni tal-kawza.*

   6. *Fis-sitt lok, fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-kumpanija esponenti thoss li hija m'ghandha bl-ebda mod tbati l-ispejjez ta' dawn*

il-proceduri stante li qeghdin issiru b'mod frivolu.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi, u jekk ikun il-każ.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti b'riserva ta' kwalunkwe azzjoni spettanti lill-kumpannija ntimata kontra l-istess rikorrenti kollha.

6. Finalment, b'risposta ġuramentata datata wkoll tnejn (2) ta' Diċembru 2021, il-konvenuti **<u>Joseph u Lourdes konjuġi Chetcuti</u>** eċċepew illi:

It-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu respinti fl-intier tagħhom fil-konfront tal-esponenti konjugi, għar-raġunijiet kif hawn aktar 'l isfel elenkati:

1. *Fl-ewwel lok, in linea preliminari, ma tezisti l-ebda relazzjoni guridika bejn l- esponenti u l-kumpanija rikorrenti Amir Limited u kif wkoll mal-konjugi Mamdouh u Maria Altllas;*

2. *Fit-tieni lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-konjugi esponenti Joseph u Lourdes Chetcuti mhumiex il-legittimi kontraditturi fir-rispett tar-rikorrenti kollha stante li l-ebda negozju qatt ma sar f'isimhom dirett u personali izda kull negozju, jekk dejjem kien hemm, sar bejn wiehed mir-rikorrenti u s-socjeta' intimata J&C Contracts Limited (C13386M);*

3. *Fit-tielet lok, fil-mertu, mingħajr preġudizzju għas-suespost, jidher li r-rikorrenti fil-proceduri odjerni qeghdin jilmentaw li soffrew danni minn allegat nuqqas ta' xiri ta' propjeta' u nuqqas ta' twettiq ta' negozju ma' terzi, u ghalhekk l-konjugi esponenti qatt ma kienu parti minn dan il-ftehim ta' xiri u ta' negozju li huma totalment estranji ghaliha u per konsegwenza qatt ma setghu jwaqqfu tali xiri jew bejgh jew tali negozju milli jsir;*

4. *Fir-raba' lok, fil-mertu, mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-konjugi esponenti mhumiex responsabbli għall-allegati danni subiti mir-*

rikorrenti u mis-socjeta' rikorrenti Amir Limited; dan dejjem jekk tali allegati danni jeżistu.

5. *Fil-hames lok, fil-mertu, mingħajr pregudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jeħtieġilhom jipprovaw l-allegati danni minnhom subiti u min minnhom issubixxi kemm mill-ammont reklamat minnhom.*

6. *Fis-sitt lok, fil-mertu, mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ha jigi ppruvat waqt is-smiegh u trattazzjoni tal-kawza.*

7. *Fis-seba lok, fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-konjugi esponenti Chetcuti jhossu li huma m'ghandhom bl-ebda mod jbatu l-ispejjez ta' dawn il-proceduri stante li qeghdin issiru b'mod frivolu.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi, u jekk ikun il-każ.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti b'riserva ta' kwalunkwe azzjoni spettanti lill-konjugi esponenti ntimati kontra l-istess rikorrenti kollha.

Il-Qorti

7. Rat ir-rikors ġuramentat ta' **Mamdouh Altllas et** datat ħdax (11) t'Ottubru 2021 u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) *involvements* tal-kumpanija Amir Limited (**Dok A** a fol 7 *et seq* tal-proċess); (b) *involvements* tal-kumpanija J&C Contracts Limited (**Dok B** a fol 11 *et seq* tal-proċess); (c) skrittura privata datata tletin (30) t'Awwissu 2018 (**Dok Ċ** a fol 16 *et seq* tal-proċess); (d) iskrizzjoni ta' Privileġġ Speċjali bin-numru progressiv 21226/2018 (**Dok D** a fol 23 tal-proċess); (e) sentenza tal-Qorti Ċivili (Prim'Awla) tal-5 ta' Ġunju 2020 (Rik Ġur Nru 132/2019 GM) fl-ismijiet *J&C Contracts Limited vs Mamdouth Altllas et* (**Dok E** a fol 24 *et seq* tal-proċess); (f) sentenza tal-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Kummerċ) tat-22 ta' Diċembru 2020 (Rik Nru 64/2020 JZM fl-ismijiet *Mamdouh Altllas et vs*

Reġistratur tal-Kumpaniji et (**Dok F** a fol 30 *et seq* tal-proċess); (g) skrittura privata tat-30 ta' Ġunju 2020 (**Dok Ġ** a fol 46 *et seq* tal-proċess); (h) rapport tal-Perit David Ellul Mercer (**Dok G** a fol 51 *et seq* tal-proċess); (i) skrittura privata tat-30 ta' Marzu 2021 (**Dok GĦ** a fol 62 *et seq* tal-proċess); u (j) kanċellament tal-Privileġġ Speċjali bin-numru progressiv 21226/2018 (**Dok Ħ** a fol 66 tal-proċess);

8. Reġgħet rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta' konvenuta **J & C Contracts Limited** datata tnejn (2) ta' Diċembru 2021, u d-dokument anness magħha, cioe l-estratt mis-sit tal-Malta Business Registry illi jindika illi Joseph Chetcuti huwa l-*judicial representative* tas-soċjeta' J & C Contracts Limited (**Dok A** a fol 79 *et seq* tal-proċess);

9. Reġgħet rat ir-risposta ġuramentata ta' **Joseph u Lourdes konjuġi Chetcuti** datata tnejn (2) ta' Diċembru 2021;

10. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Dr Claudette Fenech** in rappreżentanza tal-*Malta Business Registry*, prodotta mir-rikorrenti, waqt is-seduta tat-tmienja (8) ta' Frar 2022[1];

11. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-**Perit David Ellul Mercer**, prodott mir-rikorrenti, waqt is-seduta tat-tmienja (8) ta' Frar 2022[2];

12. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Roderick Livori** in rappreżentanza tal-Awtorita' tal-Ippjanar, prodott mir-rikorrenti, waqt is-seduta tat-tmienja (8) ta' Frar 2022[3], u d-dokument minnu esebit u mmarkat **Dok RL1** (a fol 146 *et seq* tal-proċess);

13. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tan-**Nutar Malcolm Mangion**, prodott mir-rikorrenti, waqt is-seduta tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Marzu 2022[4];

---

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 136 *et seq* tal-proċess
[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 140 *et seq* tal-proċess
[3] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 143 *et seq* tal-proċess
[4] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 203 *et seq* tal-proċess

14. Rat l-affidavit tar-rikorrent **Mamdouh Altllas** a fol 210 *et seq* tal-proċess;

15. Rat l-affidavit ta' **Joseph Chetcuti**, f'ismu proprju u għan-nom tas-soċjeta' rikorrenti, immarkat **Dok JC** a fol 217-218 tal-proċess, u l-affidavit ta' **Lourdes Chetcuti** immarkat **Dok LC** a fol 219 tal-proċess;

16. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Lino Farrugia**, prodott mill-konvenuti, waqt is-seduta tas-sebgħa (7) ta' Lulju 2022[5];

17. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-**Perit David Ellul Mercer**, prodott mill-konvenuti, waqt is-seduta tat-tmintax (18) t'Ottubru 2022[6];

18. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Mamdouh Altllas**, prodott mill-konvenuti in kontro-eżami, waqt is-seduta tat-tmintax (18) t'Ottubru 2022[7];

19. Rat l-affidavit tan-**Nutar Dottor Tiziana Maria Refalo** immarkat **Dok A** a fol 267 *et seq* tal-proċess, u d-dokumenti annessi miegħu;

20. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Joseph Chetcuti** prodott mir-rikorrenti in kontro-eżami, waqt is-seduta tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Frar 2023[8];

21. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Lourdes Chetcuti** prodotta mir-rikorrenti in kontro-eżami, waqt is-seduta tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Frar 2023[9];

22. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Lino Farrugia** prodott mir-rikorrenti in kontro-eżami, waqt is-seduta tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Ġunju 2023[10];

---

[5] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 220 *et seq* tal-proċess
[6] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 229 *et seq* tal-proċess
[7] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 235 *et seq* tal-proċess
[8] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 294 *et seq* tal-proċess
[9] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 298 *et seq* tal-proċess
[10] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 310 *et seq* tal-proċess

23. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata ħamsa u għoxrin (25) ta' Lulju 2023 a fol 313 *et seq* tal-proċess;

24. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati datata tnax (12) t'Ottubru 2023 a fol 319 *et seq* tal-proċess;

25. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum għas-sentenza;

26. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

27. In suċċint, il-fatti illi wasslu għall-kawża odjerna huma s-segwenti:

- B'sentenza mogħtija nhar il-5 ta' Ġunju 2020 minn din il-Qorti kif diversement presjeduta, il-konjuġi Altllas, f'isimhom proprju, ġew kundannati jħallsu lis-soċjeta' J&C Contracts Limited is-somma ta' €317,319.58, għal xogħol illi sar mis-soċjeta' J&C Contracts Limited fi proprjeta' ta' Altllas fin-Naxxar fit-termini ta' kuntratt t'appalt datat 30 t'Awwissu 2018[11]. Is-soċjeta' J&C Contracts Limited kienet irreġistrat Privileġġ Speċjali bin-numru 21226/2018 fuq il-proprjeta' fin-Naxxar għal dan l-ammont. Wara s-sentenza suriferita, il-partijiet ftehmu illi J&C Cotracts Limited tikkanċella l-Privileġġ Speċjali hekk kif titħallas mir-rikavat mill-bejgħ tal-proprjeta' fin-Naxxar minn Altllas lil terzi;

- Nhar is-26 ta' Ġunju 2020, is-soċjeta' J&C Contracts Limited ġiet kanċellata u mħassra mir-Reġistru tal-Kumpaniji;

- Nhar it-30 ta' Ġunju 2020, is-soċjeta' Amir Limited daħlet f'wegħda ta' xiri ma' terzi sabiex tixtri proprjeta' f'Ħal Balzan u tiżviluppaha[12].

[11] Vide **Dok Ċ** anness mar-rikors promotur, a fol 16 *et seq* tal-proċess
[12] Vide **Dok Ġ** anness mar-rikors promotur, a fol 46 tal-proċess

Minnha, skont il-Perit David Ellul Mercer[13], l-istess soċjeta' kienet prospettata illi tagħmel profitt ta' €435,000. Dan il-konvenju kien validu sat-30 ta' Settembru 2020, u ġie estiż sal-21 t'Ottubru 2020. Amir Limited, illi tagħha l-konjuġi Altllas huma azzjonisti, kellha tiffinanzja dan il-proġett mill-qliegħ illi l-konjuġi Altllas kellhom jagħmlu mill-bejgħ tal-proprjeta' fin-Naxxar;

- Nel frattemp ġew istitwiti proċeduri sabiex is-soċjeta' J&C Contracts Limited terġa' titpoġġa fir-Reġistru tal-Kumpaniji, u finalment is-soċjeta' J&C Contracts Limited reġgħet ġiet riattivata nhar it-22 ta' Diċembru 2020;

- Il-Privileġġ Speċjali ġie kanċellat u l-proprjeta' fin-Naxxar trasferita lil terzi nhar it-30 ta' Marzu 2021;

28. Ir-rikorrenti qed jikkontendu illi peress illi s-soċjeta' J&C Contracts Limited ġiet kanċellata mir-Reġistru tal-Kumpaniji, il-Privileġġ Speċjali fuq il-proprjeta' fin-Naxxar ma setax jiġi kanċellat u l-proprjeta' tan-Naxxar ma setgħetx tinbiegħ mill-konjuġi Altllas. Per konsegwenza, is-soċjeta' Amir Limited ma setgħetx tonora l-obbligi naxxenti mill-konvenju tat-30 ta' Ġunju 2020, stante illi l-finanzjament meħtieġ minn Amir Limited sabiex takkwista l-fond f'Ħal Balzan ma mmaterjalizzax, b'dana illi s-soċjeta' Amir Limited għamlet telf ta' profitt *gross* prospettiv fis-somma ta' €435,000. Ir-rikorrenti jsostnu illi kien per kawża ta' negliġenza da parti tal-konjuġi Chetcuti illi s-soċjeta' J&C Contracts Limited ġiet kanċellata.

A. ***Relazzjoni Ġuridika u Leġittimu Kontradittur***

[13] Vide **Dok G** anness mar-rikors promotur, a fol 51 *et seq* tal-proċess

29. Dwar dak illi għandu jiġi kkonsidrat leġittimu kontradittur, ingħad fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Frankie Refalo noe vs Jason Azzopardi et***[14]:

> *Din il-Qorti allura tikkonsidra illi biex tistabilixxi jekk parti in kawża kienetx jew le leġittimu kontradittur tal-parti l-oħra, kellha bilfors tivverifika prima facie jekk il-persuna ċitata fil-ġudizzju kienetx materjalment parti fin-negozju li, skond l-attur, ħoloq ir-relazzjoni ġuridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti.*
>
> *Jekk dan in-ness jiġi stabbilit, il-persuna ċitata setgħet titqies li kienet persuna idoneja biex tirrispondi għat-talbiet attriċi, inkwantu dawn ikunu jaddebitawlha obbligazzjoni li kienet mitluba tissodisfa dan inkwantu il-premessi għaliha, jekk provati, setgħu iwasslu għall-kundanna mitluba f'każ li jinstab li l-istess konvenut ma jkollux eċċezzjonijiet validi fil-liġi x'jopponi għaliha. Dan naturalment ma jfissirx li jekk il-Qorti tiddeċiedi – kif iddeċidiet korrettement f'dan il-każ – illi l-konvenut kien ġie sewwa ċitat inkwantu jkun stabbilit li l-interess ġuridiku tiegħu fil-mertu kif propost mill-attur illi hu kellu neċessarjament ikun finalment tenut bħala l-persuna responsabbli biex tirrispondi għat-talbiet attriċi kif proposti. Kif lanqas ifisser li l-istess konvenut ma jkollux eċċezzjonijiet validi fil-mertu, fosthom dik li t-talbiet atrtiċi kellhom fil-fatt ikunu diretti lejn ħaddieħor jew lejn ħaddieħor ukoll inkwantu dan ikun involut fl-istess negozju u li allura seta' jiġi wkoll ċitat bħala leġittimu kontradittur fil-kawża.*

---

[14] Ċit Nru 1365/92, Qorti tal-Appell (Superjuri), 5 t'Ottubru 2001. Vide wkoll, *inter alia,* Rik Ġur 1233/2012, ***Keith Catania et vs Jean Pierre Debattista et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla), STO Prim Imħallef M Chetcuti, 29 t'April 2021 (in ġudikat); Rik Nru 177/2014, ***Elton Taliana vs Onor Min għall-Intern u Sigurta' Nazzjonali et***, Qorti tal-Appell (Superjuri), 20 ta' Lulju 2020; u Rik Nru 252/2017, ***Carmelo sive Charles Bianco et vs Jeremy James Camilleri***, Qorti tal-Maġistrati (Malta), Maġ R Montebello, 8 t'Ottubru 2020 (in ġudikat)

Id-dikjarazzjoni tal-Qorti li parti in kawża tkun leġittimu kontradittur lanqas ma kienet tfisser li l-Qorti ma setgħetx, fil-konsiderazzjoni ta' l-eċċezzjonijiet opposti għat-talbiet, tasal għall-konklużjoni li l-konvenut – dikjarat prima facie leġittimu kontrtadittur – kien wara t-trattazzjoni tal-kawża jirriżulta għal kollox estraneju għar-responsabbilitajiet lilu addebitati mill-attur fl-azzjoni minnu tentata.

30. Il-konvenuti kollha jeċċepixxu illi ma teżisti l-ebda relazzjoni ġuridika bejnhom u s-soċjeta' Amir Limited, filwaqt illi l-konvenuti Joseph u Lourdes konjuġi Chetcuti jeċċepixxu illi lanqas teżisti relazzjoni ġuridika da parti tagħhom mal-konjuġi Altllas. In oltre, il-konjuġi Chetcuti jeċċepixxu illi m'humiex leġittimi kontradditturi, stante illi kwalsiasi negozju illi seta' sar mar-rikorrenti dejjem sar minnhom in rappreżentanza tas-soċjeta' J&C Contracts Limited, u mhux f'isimhom proprju;

31. Din il-Qorti rat illi ġie pruvat:

a. Illi Mamdouh Altllas kellu relazzjoni ġuridika mas-soċjeta' J&C Contracts Limited[15], liema relazzjoni ġuridika ġiet anke konfermata fir-rigward ta' Maria Altllas fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***J&C Contracts Ltd vs Mamdouth Altllas et***[16];

b. Illi s-soċjeta' Amir Limited kienet daħlet f'konvenju sabiex takkwista proprjeta' mingħand terzi[17], liema akkwist seta' jsir biss b'finanzjament mill-konjuġi Altllas wara l-bejgħ ta' proprjeta' fin-Naxxar[18];

[15] Vide kuntratt t'appalt immarkat **Dok Ċ** u anness mar-rikors promotur, a fol 16 *et seq* tal-proċess
[16] Vide **Dok E** anness mar-rikors promotur, a fol 24 *et seq* tal-proċess
[17] Vide **Dok Ġ** anness mar-rikors promotur, a fol 46 tal-proċess
[18] Vide xhieda tan-Nutar Malcolm Mangion, a fol 207 tal-proċess

c. Illi J&C Contracts Limited kienet iskriviet Privileġġ Speċjali fuq il-proprjeta' fin-Naxxar[19], b'dana illi l-konjuġi Altllas ma setgħux liberament ibigħu l-istess proprjeta';

d. Illi l-konjuġi Chetcuti huma azzjonisti fis-soċjeta' J&C Contracts Limited, u li l-istess soċjeta' kienet ġiet kanċellata mir-Reġistru tal-Kumpaniji għaliex *"kienet ilha ħafna ma tibgħat dokumentazzjoni ma' Reġistratur"*[20];

32. Fid-dawl tal-premess, ikkunsidrat il-fatt illi l-kawża odjerna tirrigwarda telf allegatament soffert mis-soċjeta' Amir Limited, illi s-soċjeta' Amir Limited tikkontendi rriżulta per konsegwenza (a) tar-relazzjoni ġuridika bejn il-konjuġi Altllas u s-soċjeta' J&C Contracts Limited, u (b) tal-allegat aġir tal-konjuġi Chetcuti illi allegatament wassal sabiex tiġi kanċellata s-soċjeta' J&C Contracts Limited minn fuq ir-Reġistru tal-Kumpaniji, din il-Qorti hija tal-fehma illi, fuq bażi *prima facie*, ġiet stabbilita relazzjoni ġuridika bejn il-partijiet kollha fil-kawża odjerna, b'dana illi l-ewwel eċċezzjoni sollevata mis-soċjeta' J&C Contracts Limited u l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet sollevati mill-konjuġi Chetcuti għandhom jiġu respinti.

B. Il-Mertu tal-Kawża

33. L-**Artikolu 1030** tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxi illi, *"Kull min jagħmel użu ta' jedd tiegħu fil-qies li jmiss, ma jweġibx għall-ħsara li tiġri b'dan l-użu",* filwaqt illi l-**Artikolu 1031** tal-Kap 16 ikompli billi jgħid, *"Iżda, kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu."*;

34. Ġurisprudenza kopjuża tfakkar dak illi ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Antonio Borg noe et vs Guido Abela et***[21], u cioe illi:

---

[19] Vide **Dok D** anness mar-rikors promotur, a fol 23 tal-proċess
[20] Vide xhieda ta' Dr Claudette Fenech, a fol 137 tal-proċess
[21] Appell Kummerċjali, 14 ta' Mejju 1954 (Vol XXXVIII.II.i, p 300). Ara wkoll, *inter alia*, Ċit Nru 3327/1996/1, ***Joseph Dalli et vs Mediterranean Film Studios Limited***, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor

[F]'kawża għad-danni hemm żewġ stadji - "an et quantum": cjoe' d-dikjarazzjoni ta' responsabilita', u, f'każ ta' affermazzjoni ta' dik ir-responsabilita', l-aċċertament ta' l-eżistenza u tal-miżura tad-danni."

35. Ġie wkoll affermat fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Kevin Mifsud vs Sparkasse Bank Malta plc et***[22] illi:

[H]uwa prinċipju kwalifikat fil-liġi illi "kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu" (Artikolu 1031, Kodiċi Ċivili). Din in-norma tikkostitwixxi l-punt kardinali tar-responsabilita' extra-kontrattwali u tenunċja r-regola li l-awtur tal-leżjoni għandu jagħmel tajjeb għall-konsegwenzi negattivi patrimonjali subiti mit-terz. Din ir-responsabilita' għandha bħala fonti tagħha l-imġieba imputabbli, li tista' tkun doluża jew kolpuża. Imġieba din li għandha jkollha neċessarjament ness ta' kawżalita' ma' l-event dannuż;

36. Il-Qorti tal-Appell (Superjuri), fis-sentenza fl-ismijiet ***GO plc vs Schembri Infrastructures Limited et***[23], fakkret ukoll dak illi kien ġie stabbilit fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Martin Paul Vella et vs Chris Micallef***[24]:

F'materja ta' danni hu ben assodat illi l-kundanna dwarhom tippresupponi ħtija f'min ikun ġabhom fis-seħħ. Ħtija din li trid per forza tirriżulta minn xi att jew trasgressjoni tad-dover u mankanza tad-debita diliġenza, għal liema jirreferu l-Artikoli 1031 u 1032 tal-Kodiċi Ċivili. Bir-raġun, kif rilevat fis-sentenza fl-ismijiet

Imħ P Sciberras, 23 t'April 2010 (in ġudikat, peress illi l-Appell intavolat minnha ġie ċedut); Appell Ċiv Nru 166/2004/1, ***Citadel Insurance plc et vs Jonathan Borg***, Qorti tal-Appell (Inferjuri), Onor Imħ P Sciberras, 29 ta' Mejju 2009

[22] Appell Ċiv Nru 637/2003/1, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), Onor Imħ P Sciberras, 9 ta' Frar 2005

[23] Rik Nru 420/11/1 SM, Qorti tal-Appell (Superjuri), 5 t'Ottubru 2023

[24] Appell Ċiv Nru 653/2008/1, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), Onor Imħ P Sciberras, 6 t'Ottubru 2010

> *"**George Thomas Davison -vs- Joseph Azzopardi nomine**", Appell Kummerċjali, 2 ta' Marzu 1962, "mill-analisi ta' l-istess disposizzjonijet tal-liġi jirriżulta illi għall-applikazzjoni tagħhom għandhom jikkonkorru tliet elementi li huma (1) il-fatt dannuż illeċitu, (2) l-imputabilita' ta' l-istess fatt għal min ikun għamlu, u (3) id-dannu kaġonat minn dak l-istess fatt. Dawn it-tliet elementi għandhom bilfors jikkonkorru f'delitt ċivili, jew fi kważi-delitt li jobbligaw l-awtur tagħhom għar-riżarċiemnt tad-dannu kaġonat mhux biss lill-vittma ta' l-att illeċitu, imma anke lil kull min indirettament jirriżenti d-danni; [...]*
>
> *[...]*
>
> *Hi dottrina elementari sew magħrufa illi "per dare lugo a repsonsabilita' è necessario che esiste un rapporto di causa ad effetto tra il fatto illecito e il danno" (ara* **Fadda, "Giurisprudenza sul Codice Civile"**, *Vol V p 721). Dan il-prinċipju sab rispons favorevoli f'diversi deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna, kif tixhed is-sentenza fl-ismijiet* **"Giovanni Sare' -vs- Carmelo Farrugia et"**, *Appell Kummerċjali, 6 ta' Frar 1928. Fi kliem ieħor, "hu imprexxindibilment rikjest sabiex ikun hemm lok għad-danni li jkun hemm ness ta' kawżalita' bejn il-fatt kolpevoli u l-event dannuż" ("***John Debono et -vs- Negte. Joseph Muscat proprio et nomine***", Appell Kummerċjali, 26 ta' Frar 1960. Ara wkoll "***Paul Debono -vs- Malta Drydocks***", Prim'Awla, Qorti Ċivili, 27 ta' April, 2005);*

37. Ir-rikorrenti qed isostnu illi s-soċjeta' Amir Limited sofriet danni f'telf ta' profitt stante illi J&C Contracts Limited, bl-aġir tal-konjuġi Chetcuti, ġiet kanċellata mir-Reġistru tal-Kumpaniji, bil-konsegwenza illi ma setax jiġi

kanċellat il-Privileġġ Speċjali u konsegwentement ma setgħetx tinbiegħ il-proprjeta' tan-Naxxar mill-konjuġi Altllas;

38. Fil-ktieb tiegħu ***Principles of Maltese Company Law***, il-**Prof Andrew Muscat** jispjega b'mod ċar l-aktar prinċipju bażiku u fundamentali ta' personalita' ġuridika:

> *An inherent and fundamental attribute of juridical personality is that a juridical person, given its own separate legal existence, is capable of acquiring assets and undertaking liabilities, and such assets and liabilities will be* its *assets and* its *liabilities and not those of its members. Thus, the assets and liabilities of a limited liability company and those of a partnership* en nom collectif *are at law the assets and liabilities of the company and of the partnership respectively and not the assets and liabilities of the shareholders or partners.*[25]

39. Konsegwentement, meta s-soċjeta' Amir Limited daħlet f'konvenju sabiex takkwista proprjeta' mingħand terzi f'Ħal Balzan, tali proprjeta' kienet ser tkun proprjeta' tas-soċjeta' Amir Limited, u l-profitt kien ser isir mis-soċjeta' Amir Limited, u mhux mill-konjuġi Altllas;

40. Bl-istess mod, ir-rikavat mill-bejgħ tal-proprjeta' fin-Naxxar kien ser isir mill-konjuġi Altllas f'isimhom *proprio*, u mhux mis-soċjeta' Amir Limited, stante illi l-istess proprjeta' fin-Naxxar kienet tappartjeni lill-konjuġi Altllas f'isimhom *proprio*. Hekk ukoll, id-dejn illi kellhom il-konjuġi Altllas fil-konfront tas-soċjeta' J&C Contracts Limited ma kienx dejn tas-soċjeta' Amir Limited, u l-Privileġġ Speċjali iskritt mis-soċjeta' J&C Contracts Limited ma ġiex iskritt fil-konfront tas-soċjeta' Amir Limited, iżda unikament fil-konfront tal-konjuġi Altllas f'isimhom *proprio*;

[25] Muscat A, *Principles of Maltese Company Law* (MUP, 1st Edn, 2007) p 217-218

41. Għaldaqstant jirriżulta lil din il-Qorti illi:

a. Fuq naħa waħda, il-konjuġi Altllas ma setgħux sofrew danni, stante illi ma kinux huma illi kienu ser jakkwistaw il-proprjeta' f'Ħal Balzan, iżda s-soċjeta' Amir Limited. Se mai, hija s-soċjeta' Amir Limited biss illi setgħet potenzjalment ressqet pretensjoni għal ħlas ta' danni;

b. **Madanakollu**, il-fatt illi ġiet kanċellata s-soċjeta' J&C Contracts Limited ma kellhiex tagħmel differenza lis-soċjeta' Amir Limited, illi kienet estranea mir-relazzjoni bejn il-konjuġi Altllas u s-soċjeta' J&C Contracts Limited. Dak illi kien ser jiġi affettwat mill-bejgħ tal-proprjeta' tan-Naxxar kien il-patrimonju tal-konjuġi Altllas, u mhux tas-soċjeta' Amir Limited; u

c. **Fi kwalunkwe każ**, il-Qorti rat illi eventwalment il-proprjeta' fin-Naxxar inbiegħet u l-Privileġġ Speċjali ġie ridott u kanċellat kif kien ġie miftiehem, b'dana illi l-konjuġi Altllas lanqas jistgħu jilmentaw illi sofrew xi danni;

42. Din il-Qorti hija għalhekk tal-fehma illi ma kien hemm l-ebda att, trasgressjoni ta' dover jew mankanza ta' diliġenza da parti tas-soċjeta' J&C Contracts Limited illi setgħu ħallew effett negattiv fuq il-patrimonju tar-rikorrenti, b'dana illi din il-Qorti ma tista' tirriskontra l-ebda ness ta' kawżalita' bejn il-fatt illi s-soċjeta' J&C Contracts Limited ġie kanċellata mir-Reġistru tal-Kumpaniji, u l-fatt illi s-soċjeta' Amir Limited għamlet telf f'profitt potenzjali;

43. Konsegwentement, din il-Qorti ma tqisx illi t-talbiet rikorrenti għandhom jiġu milqugħa.

Decide

44. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni;

(ii) **<u>Tiċħad</u>** it-talbiet rikorrenti;

Bl-ispejjeż a karigu tar-rikorrenti.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur