QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 16 ta' Ġunju, 2025.

Numru 1

Rikors maħluf numru 997/2021/1 AD

Mamdouh Altllas u martu Maria Altllas
flimkien mal-kumpanija *Amir Limited*
(C 67521)

v.

***J & C Contracts Limited* (C 13386) u**
Joseph Chetcuti u Martu Lourdes Chetcuti

1. Dan huwa appell tal-atturi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' Frar 2024 li ċaħdet it-talbiet tagħhom biex tikkundanna lill-konvenuti jagħmlu tajjeb għad-danni li ġarrbu meta l-konvenuti tellfulhom il-possibilità li jagħmlu qligħ b'negozju bi ħwejjiġhom. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. L-atturi konjuġi Altllas kienu qabbdu lis-soċjetà konvenuta (li tagħha l-konvenuti konjuġi Chetcuti huma azzjonisti) biex tagħmlilhom xogħol b'appalt. Differenzi li nqalgħu bejn il-partijiet wasslu biex l-appelt tħassar.

Is-soċjetà konvenuta ippretendiet li kellha tieħu mingħand l-atturi Altllas bilanċ ta' tliet mija u ħamsa u tletin elf, tmien mija u euro u disgħa u tletin ċenteżmu (€335,801.39), u ikkawtelat din il-pretensjoni bi privileġġ speċjali fuq proprjetà immobbli tal-atturi Altllas fin-Naxxar. Il-kwistjoni spiċċat il-qorti u b'sentenza tal-5 ta' Ġunju 2020 fl-ismijiet *J & C Contracts Ltd v.* Mamdouh Altllas u Maria Altllas[1] il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ikkundannat lill-konjuġi Altllas iħallsu lis-soċjetà llum konvenuta tliet mija u sbatax-il elf, tliet mija u dsatax-il euro u tmienja u ħamsin ċenteżmu (€317,319.58). Minn dik is-sentenza ma sarx appell.

3. L-atturi jgħidu illi, wara li ngħatat is-sentenza, sar ftehim bejn l-atturi Altllas u s-soċjetà konvenuta illi l-istess atturi jagħmlu ħlasijiet akkont hekk kif ibigħu appartamenti mibnija fuq l-art tan-Naxxar milquta bil-privileġġ fuq imsemmi, u s-soċjetà konvenuta kreditriċi tnaqqas il-privileġġ ma' kull ħlas li jsirilha sakemm id-dejn jinqata' għal-kollox u l-privileġġ jitħassar.

4. Ġara iżda illi fis-26 ta' Ġunju 2020 is-soċjetà konvenuta tħassret mir-Reġistru tal-Kumpanniji taħt l-art. 325[2] tal-Att dwar il-Kumpanniji [Kap. 386]. L-atturi jgħidu illi dan seħħ bi ħtija tal-konvenuti Chetcuti minħabba nuqqasijiet tagħhom fit-tmexxija tas-soċjetà. Kien biss wara sentenza tal-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Kummerċ) tat-22 ta' Diċembru 2020 f'kawża mibdija mill-atturi fl-ismijiet Mamdouh Altllas *et v.* Reġistratur tal-Kumpanniji *et*[3] illi isem is-soċjetà konvenuta reġa' ddaħħal fir-reġistru. Iżda sakemm, bejn is-26 ta' Ġunju 2020 u t-22 ta' Diċembru 2020, is-soċjetà

[1] Rikors maħluf numru 132/2019

[2] "Kumpanniji li ma joperawx"

[3] Rikors numru 64/2020

konvenuta baqgħet imħassra mir-Reġistru tal-Kumpanniji, it-tnaqqis tal-privileġġ ma setax isir. Billi baqgħu milquta bil-privileġġ, l-appartamenti tal-atturi Altllas fin-Naxxar ma setgħux jinbigħu.

5. Ġara wkoll illi fit-30 ta' Ġunju 2020 (meta s-soċjetà konvenuta kienet imħassra mir-Reġistru tal-Kumpanniji) sar ftehim ta' wegħda ta' bejgħ-u-xiri bejn is-soċjetà attriċi u terżi li bis-saħħa tiegħu s-soċjetà attriċi kellha tikseb proprjetà oħra immobbli, f'Ħal Balzan. Din il-wegħda kellha tibqa' torbot sal-31 ta' Ottubru 2020. Jidher illi l-ħsieb kien illi s-soċjetà attriċi kellha tħallas għal din il-proprjetà bi flus illi l-atturi Altllas kellhom idaħħlu mill-bejgħ tal-appartamenti tan-Naxxar imsemmija fuq (dawk milquta bil-privileġġ). Billi iżda dan kollu seħħ fi żmien meta s-soċjetà konvenuta kienet imħassra mir-Reġistru tal-Kumpanniji, u għalhekk ma setgħetx tnaqqas il-privileġġ, l-appartament ma setgħux jinbigħu, ir-rikavat mill-bejgħ ma daħalx, u s-soċjetà attriċi baqgħet mingħajr il-flus meħtieġa li kellhom jinvestu fiha l-atturi Altllas biex tħallas il-prezz biex tixtri u tiżviluppa l-proprjetà ta' Ħal Balzan. Il-privileġġ eventwalment tħassar fis-7 ta' April 2021, meta kien tard wisq.

6. L-atturi jgħidu illi, li kieku n-negozju li riedu jagħmlu permezz tas-soċjetà attriċi ma sfrattax bi ħtija tal-konvenuti, kienu jagħmlu qligħ ta' erba' mija u ħamsa u tletin elf euro (€435,000). Billi jgħidu illi din l-opportunità ta' qligħ tilfuha bi ħtija tal-konvenuti, l-atturi fetħu din il-kawża tallum u talbu illi l-qorti:

> »i. tiddikjara … illi, għar-raġunijiet premessi, l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għad-danni u spejjeż kollha sofferti mir-rikorrenti;

»ii. tillikwida … d-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 … … …«

7. Is-soċjetà konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

»1. … in linea preliminari, ma teżisti l-ebda relazzjoni ġuridika bejn is-soċjetà esponenti u l-kumpannija rikorrenti *Amir Limited*.

»2. … fil-mertu, … jidher li r-rikorrenti fil-proċeduri odjerni qegħdin jilmentaw li soffrew danni minn allegat nuqqas ta' xiri ta' proprjetà u nuqqas ta' twettiq ta' negozju ma' terzi, u għalhekk is-soċjetà esponenti qatt ma kienet parti minn dan il-ftehim ta' bejgħ u ta' negozju li huwa totalment estranju għaliha u per konsegwenza qatt ma tista' twaqqaf tali xiri jew bejgħ jew tali negozju milli jsir.

»3. … il-kumpannija esponenti mhijiex responsabbli għall-allegati danni subiti mir-rikorrenti u mis-soċjetà rikorrenti *Amir Limited*; dan dejjem jekk tali allegati danni jeżistu.

»4. … ir-rikorrenti jeħtiġilhom jipprovaw l-allegati danni minnhom subiti u min minnhom issubixxa kemm mill-ammont reklamat minnhom.

»5. … it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt …

»6. … il-kumpannija esponenti tħoss li hija m'għandha bl-ebda mod tbati l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri *stante* li qegħdin issiru b'mod frivolu.«

8. Il-konvenuti Chetcuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

»1. … ma teżisti l-ebda relazzjoni ġuridika bejn l-esponenti u l-kumpannija rikorrenti *Amir Limited* u kif wkoll mal-konjuġi Mamdouh u Maria Altllas.

»2. … il-konjuġi esponenti Joseph u Lourdes Chetcuti mhumiex il-leġittimi kontradittturi fir-rispett tar-rikorrenti kollha *stante* li l-ebda negozju qatt ma sar f'isimhom dirett u personali iżda kull negozju, jekk dejjem kien hemm, sar bejn wiehed mir-rikorrenti u s-soċjetà intimata *J & C Contracts Limited*.

»3. … jidher li r-rikorrenti fil-proċeduri odjerni qegħdin jilmentaw li soffrew danni minn allegat nuqqas ta' xiri ta' propjeta u nuqqas ta' twettiq ta' negozju ma' terzi, u għalhekk l-konjuġi esponenti qatt ma kienu parti minn dan il-ftehim ta' xiri u ta' negozju li huma totalment estranji għaliha u per konsegwenza qatt ma setgħu jwaqqfu tali xiri jew bejgħ jew tali negozju milli jsir.

»4. … il-konjugġ esponenti mhumiex responsabbli għall-allegati danni subiti mir-rikorrenti u mis-soċjetà rikorrenti *Amir Limited*; dan dejjem jekk tali allegati danni jeżistu.

»5. … ir-rikorrenti jeħtiġilhom jipprovaw l-allegati danni minnhom subiti u min minnhom issubixxa kemm mill-ammont reklamat minnhom.

»6. … it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt …

»7. … il-konjuġi esponenti Chetcuti jħossu li huma m'għandhom bl-ebda mod ibatu l-ispejjeż ta' dawn il-proceduri *stante* li qegħdin isiru b'mod frivolu.«

9. L-ewwel qorti ċaħdet uħud mill-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u ċaħdet ukoll it-talbiet tal-atturi għal raġunijiet li fissrithom hekk:

»A. Relazzjoni Ġuridika u Leġittimu Kontradittur

»… … …

»Din il-qorti rat illi ġie pruvat:

»a. illi Mamdouh Altllas kellu relazzjoni ġuridika mas-soċjetà *J&C Contracts Limited*, 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 v. Mamdouth Altllas *et*;

»b. illi s-soċjetà *Amir Limited* kienet daħlet f'konvenju sabiex tak-kwista proprjetà mingħand terzi, liema akkwist seta' jsir biss b'finanzjament mill-konjuġi Altllas wara l-bejgħ ta' proprjetà fin-Naxxar;

»ċ. illi *J&C Contracts Limited* kienet iskriviet privileġġ dSpeċjali fuq il-proprjetà fin-Naxxar, b'dana illi l-konjuġi Altllas ma setgħux liberament ibigħu l-istess proprjetà;

»d. illi l-konjuġi Chetcuti huma azzjonisti fis-soċjetà *J&C Contracts Limited*, u li l-istess soċjetà kienet ġiet kanċellata mir-Reġistru tal-Kumpanniji għaliex "kienet ilha ħafna ma tibgħat dokumentazzjoni ma' ġeġistratur".

»Fid-dawl tal-premess, ikkunsidrat il-fatt illi l-kawża odjerna tirrigwarda telf allegatament soffert mis-soċjetà *Amir Limited* illi s-soċjetà *Amir Limited* tikkontendi rriżulta per konsegwenza (a) tar-relazzjoni ġuridika bejn il-konjuġi Altllas u s-soċjetà *J&C Contracts Limited* u (b) tal-allegat aġir tal-konjuġi Chetcuti illi allegatament wassal sabiex tiġi kanċellata s-soċjetà *J&C Contracts Limited* minn fuq ir-Reġistru tal-Kumpanniji, 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-soċjetà *J&C Contracts Limited* u l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet sollevati mill-konjuġi Chetcuti għandhom jiġu respinti

»B. Il-Mertu tal-Kawża

»… … …

»Ir-rikorrenti qed isostnu illi s-soċjetà *Amir Limited* sofriet danni f'telf ta' profitt *stante* illi *J&C Contracts Limited*, bl-aġir tal-konjuġi Chetcuti, ġiet kanċellata mir-Reġistru tal-Kumpanniji, bil-konsegwenza illi ma setax

jiġi kanċellat il-privileġġ speċjali u konsegwentement ma setgħetx tinbigħ il-proprjetà tan-Naxxar mill-konjuġi Altllas.

»… … …

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

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

»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-proprjetà f'Ħal Balzan, iżda s-soċjetà *Amir Limited*. *Se mai*, hija s-soċjetà *Amir Limited* biss illi setgħet potenzjalment ressqet pretensjoni għal ħlas ta' danni;

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

»ċ. Fi kwalunkwe każ, il-qorti rat illi eventwalment il-proprjetà fin-Naxxar inbigħet 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.

»Din il-qorti hija għalhekk tal-fehma illi ma kien hemm l-ebda att, trasgressjoni ta' dover jew mankanza ta' diliġenza da parti tas-soċjetà *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' kawżalità bejn il-fatt illi s-soċjetà *J&C Contracts Limited* ġiet kanċellata mir-Reġistru tal-Kumpanniji u l-fatt illi s-soċjetà *Amir Limited* għamlet telf f'profitt potenzjali.

»Konsegwentement, din il-qorti ma tqisx illi t-talbiet rikorrenti għand-hom jiġu milqugħa.

»Għal dawn il-motivi, il-qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

»i. tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni;

»ii. tiċħad it-talbiet rikorrenti

»bl-ispejjeż a karigu tar-rikorrenti.«

10. L-atturi appellaw b'rikors tal-15 ta' Marzu 2024 li l-konvenuti wieġbu għalih fit-23 ta' April 2024.

11. Fl-ewwel aggravju l-atturi appellanti jgħidu illi l-ewwel qorti naqset milli tqis ir-relazzjoni bejn il-partijiet kollha fil-kawża, u fissru l-aggravju hekk:

> »L-ewwel aggravju tal-appellanti huwa msejjes fuq il-punt illi l-ewwel qorti, hi u tidderimi t-talbiet għad-danni tal-istess appellanti, naqset milli tagħti wiżen lir-relazzjonijiet eżistenti bejn il-partijiet kollha involuti fil-kawża odjerna.
>
> »In linea preliminari, jiġi sottomess li l-ewwel qorti tajjeb qieset illi teżisti relazzjoni ġuridika bejn ir-rikorrenti appellanti u l-intimati appellati kollha involuti f'dawn il-proċeduri, u korrettament għaddiet sabiex ċaħdet l-eċċezzjonljiet preliminari kif dedotti mill-intimati b'dan illi l-appellati kollha gew ikkonfermati bħala l-legittimi kontradittur f'dawn il-proċeduri. F'dan ir-rigward, l-appellanti jaqblu mas-sentenza mogħtija mill-ewwel qorti u konsegwentament qegħdin jitolbu sabiex din il-parti tas-sentenza tiġi kkonfermata.
>
> »Madankollu, l-appellanti jikkontendu illi ġaladarba ġiet stabbilita din ir-relazzjoni ġuridika bejn il-kontendenti kollha, ir-responsabbiltà għad-danni da parti tal-appellati, jew liema minnhom, ċertament illi teżisti u ma tistax tiġi skartata.
>
> »Permezz tal-*affidavit* tiegħu, l-appellanti Mamdouh Altllas spjega fid-dettall kif hu u l-mara tiegħu huma l-unika azzjonisti tal-kumpannija *Amir Limited* u kif huma kienu se jiffinanzjaw ix-xiri ta' proprjetà ġewwa Ħal Balzan li kienet se takkwista l-kumpannija appellanti *Amir Limited* mir-rikavat ta l-flus wara l-bejgħ tal-appartamenti … in-Naxxar, u wara li l-kumpannija appellata tikkanċella l-privileġġ speċjali fuq l-istess appartamenti. Intant, l-appellant qal hekk:
>
> > »"Bi ħtija unika ta' *J & C Contracts Limited*, Joseph Chetcuti u martu Lourdes Chetcuti, *Amir Limited* tilfet (minħabba li ma setgħux isiru l-kuntratti tal-*units* ġewwa n-Naxxar u allura nuqqas ta' finanzi għax-xiri tal-proprjetà ġewwa Ħal Balzan) il-qliegħ mill-iżvilupp u eventwali bejgħ tal-proprjetà ġewwa Ħal Balzan. Dan l-akkwist kellu jiġi finanzjat mill-qligħ li jien u marti konna ser nagħmlu rnill-bejgħ tal-*units* ġewwa … n-Naxxar.
> >
> > »"Infakkar illi qabel is-sentenza fuq imsemmija tat-22 ta' Diċembru 2020 jien u marti ma stajna nbigħu ebda mill-*units* … n-Naxxar biex b'hekk il-finanzjament meħtieġ minn *Amir Limited* għall-akkwist tal-proprjetà ġewwa Ħal Balzan ma setax isir. Dan għaliex *J & C Contracts Limited* ma setgħetx tersaq għar-riduzzjoni u l--kanċellarnent tal-privileġġ speċjali fuq imsemmi."
>
> »Jiġi mfakkar illi l-appellant Mamdouh Altllas mhux talli qatt ma ġie kontro-eżaminat fuq l-operat u l-iffinanzjar tal-kumpannija *Amir Limited* għall-akkwist tal-proprjetà ġewwa Ħal Balzan, iżda lanqas ma nġiebet prova ulterjuri li xxejjen dak li qalu l-appellanti. … … …
>
> »… … …

»Huwa inkonċepibbli għall-appellanti kif wara li l-istess qorti waslet għall-konklużjoni sopra-spjegata, ma waslitx sabiex ikkundannat lill-appellati, jew liema minnhom, iħallsu għad-danni li soffrew ir-rikorrenti, u dan meta proprju t-talba għall-kundanna għad-danni hija fil-verità naxxenti mir-relazzjoni illi għandhom bejniethom il-partijiet.

»L-appellanti lanqas ma jistgħu jaqblu ma' dak li ddikjarat l-ewwel qorti fejn "fuq naħa waħda, il-konjuġi Altllas ma setgħux sofrew danni, *stante* illi ma kinux huma illi kienu ser jakkwistaw il-proprjetà f'Ħal Balzan, iżda s-soċjetà *Amir Limited*. *Se mai*, hija s-soċjetà *Amir Limited* biss illi setgħet potenzjalment ressqet pretensjoni għal ħlas ta' danni".

»Hija l-fehma tal-appellanti illi proprju b'din id-dikjarazzjoni l-ewwel qorti naqset milli tifhem l-import tar-relazzjoni bejn il-partijiet fil-proċeduri odjerni, fejn, min-naħa l-waħda, hemm l-appellanti Mamdouh u Maria Altllas li huma l-unika azzjonisti u l-fornituri finanzjarji tal-kumpannija appellanta *Amir Limited*, u min-naħa l-oħra l-appellati Joseph u Lourdes Chetcuti li huma wkoll l-uniku azzjonisti fil-kumpannija appellata *J & C Contractors*. Għaldaqstant, bin-nuqqas lampanti tal-appellati personalment illi jissottomettu d-dokumenti neċessarji sabiex jissalvagwardjaw u jżommu regolari r-reġistrazzjoni tal-kumpannija appellata, ikkagunaw nuqqas ċar u negattiv fil-patrimonju tal-appellanti Altllas, li b'konsegwenza rriżulta sabiex il-kumpannija appellanta ma jkollhiex il-finanzi neċessarji sabiex takkwista l-proprjetà f'Ħal Balzan. Għalhekk, l-effett negattiv fuq il-patrimonju tal-appellanti Mamdouh u Maria Altllas, kif tajjeb osservat l-ewwel qorti, direttament impinġa fuq il-finanzjarjament tal-kumpannija *Amir Limited* billi l-appellanti Altllas ma kellhomx fondi biex jiffinanzjaw lill-kumpannija sabiex takkwista l-proprjetà ta' Ħal Balzan, u huwa hawnhekk fejn id-dannu ġie subit.

»Minkejja illi l-appellanti jifhmu u jaqblu mal-ewwel qorti illi l-kumpanniji għandhom relazzjoni separata u distinta, wieħed ma jistax jinsa r-retroxena reali li fiha joperaw u jiġu finanzjati l-kumpanniji bħal dik fil-każ odjern. Kumpannija jew kwalunkwe korp ieħor ma tistax tis-sottometti d-dokumenti hi, ma tistax hi tagħmel ċert li rregolarizzazz-joni tagħha mar-Reġistratur tal-Kumpaniji hija fissa. Kwalunkwe korp, kumpannija jew personalità ġuridika ta' din ix-xorta tiddependi fuq individwi u persuni naturali sabiex iżżomm lilha nfisha.

»Hawnhekk l-appellanti jissottomettu li ma jaqblux ma' dak deċiż mill-ewwel qorti li ma jeżisti l-ebda ness ta' kawżalità bejn il-fatt li s-soċjetà *J & C Contractors Limited* ġiet kanċellata mir-Registru tal-Kumpanniji, u l-fatt li s-soċjetà *Amir Limited* għamlet telf ta' profitt potenzjali, u dan *stante* li n-ness ta' kawżalità jitwieled mill-involviment u r-relazzjoni inerenti bejn il-kontendenti wkoll *qua* l-involvimenti u l-obbligi tagħhom fi ħdan u lejn il-kumpanniji rispettivi tagħhom.

»Dan jorbot ċirku tond mad-dikjarazzjoni tal-ewwel qorti illi l-appellati lkoll għandhom relazzjoni guridika u li "*se mai*, hija s-soċjetà *Amir Limited* biss illi setgħet potenzjalment ressqet pretensjoni għall-ħlas ta' danni" – u kien għalhekk li s-soċjetà *Amir Limited* għamlet proprju hekk: ressqet il-pretensjoni għall-ħlas ta' danni tagħha permezz tal-proċeduri *de quo.*

»Għaldaqstant, tenut kont tal-premess, l-appellanti jitolbu lil din il-qorti sabiex tirriforma s-sentenza appellata b'dan illi:

»i. tikkonferma li l-appellati huma fil-fatt il-leġittimi kontradittturi f'dawn il-proċeduri;

»ii. filwaqt li tirriforma s-sentenza appellata billi tilqa' l-ewwel talba tal-appellanti u tiddikjara u tiddeċiedi illi, għar-raġunijiet premessi, l-appellati jew min minnhom huma responsabbli għad-danni u spejjeż kollha sofferti mir-rikorrenti.«

12. Naturalment, ma huwiex biżżejjed li jkun hemm xi relazzjoni jew rabta bejn il-partijiet fil-kawża; dik ir-relazzjoni trid ukoll tkun relevanti għall-għanijiet tal-kawża billi tkun marbuta mal-*causa petendi* tal-atturi.

13. Bejn l-atturi Altllas u s-soċjetà konvenuta hemm rabta kuntrattwali li bis-saħħa tagħha s-soċjetà konvenuta ntrabtet li tnaqqas u eventwalment tħassar il-privileġġ fuq il-proprjetà fin-Naxxar hekk kif isirulha ħlasijiet mir-rikavat tal-bejgħ ta' appartamenti fuq dik il-proprjetà. Kien hemm żmien, bejn is-26 ta' Ġunju 2020 u t-22 ta' Diċembru 2020, meta minħabba li tħassret mir-Reġistru tal-Kumpanniji s-soċjetà konvenuta ma kinitx f'qagħda li twettaq l-obbligazzjoni tagħha.

14. Jekk jintwera li, minħabba f'dak in-nuqqas, kien hemm konsegwenzi dannużi għall-atturi – speċifikament billi jintwera illi kien hemm wegħdiet ta' bejgħ-u-xiri li kienu jagħalqu bejn is-26 ta' Ġunju 2020 u t-22 ta' Diċembru 2020 u li sfrattaw għax l-appartamenti ma setgħux jinbigħu għax milquta bi privileġġ speċjali – mela s-soċjetà konvenuta tkun naqset mill-obbligazzjoni kuntrattwali tagħha u jkollha twieġeb għal dak in-nuqqas.

15. L-ewwel qorti, għalkemm sabet illi tassew kien hemm dik ir-relazzjoni bejn l-atturi Altllas u s-soċjetà konvenuta, xorta ċaħdet it-talbiet tal-atturi għax it-telf, jekk kien hemm, ma ġarrbux l-atturi Altllas iżda ġarrbitu s-soċjetà attriċi.

16. Tassew – u dejjem jekk tassew kien hemm dak it-telf konsegwenza ta' nuqqas tas-soċjetà konvenuta – it-telf li setgħet ġarrbet is-soċjetà tal-atturi Altllas ġarrbuh ukoll, għalkemm indirettament, l-atturi Altllas stess għax is-soċjetà attriċi kienet l-istrument li bih riedu jagħmlu n-negozju u l-qligħ li kienet tagħmel il-kumpannija tagħhom kien jissarraf f'żieda fil-valur tal-ishma tagħhom fis-soċjetà, u dak l-apprezzament ma seħħx.

17. Għalhekk ma kinitx biżżejjed ir-raġuni li tat l-ewwel qorti biex ċaħdet it-talba tal-atturi Altllas kontra s-soċjetà konvenuta.

18. Din il-qorti iżda xorta ma taqbilx mal-atturi Altllas meta igħidu illi s-soċjetà konvenuta kellha tagħmel tajjeb għal telf ta' qligħ.

19. Għidna fuq[4] illi l-atturi jridu juru illi t-telf li ġarrbu kien konsegwenza tan-nuqqas tas-soċjetà konvenuta; speċifikament, iridu juru i. illi b'konseg-wenza tan-nuqqas tal-konvenuta li tħassar jew tnaqqas il-privileġġ intilfu opportunitajiet li jinbigħu l-appartamenti fin-Naxxar; u ii. illi r-rikavat mill-bejgħ tal-appartamenti kien ikun biżżejjed, li kieku l-bejgħ seħħ, biex a. qabel xejn titħallas is-soċjetà konvenuta għax jekk le ma kinitx tnaqqas il-privileġġ bi proporzjon mal-ħlas li jsirilha, u b. jifdal biżżejjed biex l-atturi Altllas jagħtu lis-soċjetà attriċi l-flus – tliet mija u tmenin elf euro (€380,000) prezz tax-xiri, kif jidher mill-konvenju relativ, u erba' mija u ħamsa u tletin elf euro (€435,000) oħra spejjeż għall-iżvilupp, kif jidher mill-prospett imħejji mill-perit tal-atturi – biex din tixtri u tiżviluppa l-proprjetà ta' Ħal Balzan.

---

[4] Para. 14, *supra*

20. L-atturi jgħidu illi kienu daħlu f'konvenji għall-bejgħ ta' xi appartamenti tan-Naxxar. L-aħjar prova ta' dan kienet tkun il-konvenji nfushom, li juru illi kienu jagħalqu bejn is-26 ta' Ġunju 2020 u t-22 ta' Diċembru 2020, u juru wkoll kemm kellu jkun ir-rikavat. L-atturi kellhom ukoll iressqu xiehda li turi kemm mir-rikavat kien jifdal wara li titħallas is-soċjetà konvenuta biex din tkun tista' tnaqqas il-privileġġ, u li dan il-bilanċ kien ikun biżżejjed għall-finanzjament tal-proġett ta' Ħal Balzan. Dawn il-provi ma sarux.

21. Huwa dan in-nuqqas ta' prova li kellu jwassal lill-ewwel qorti biex tiċħad it-talbiet tal-atturi Altllas kontra s-soċjetà konvenuta.

22. L-istess konsiderazzjonijiet jolqtu l-partijiet l-oħra fil-kawża, għalkemm ir-relazzjonijiet bejn il-partijiet l-oħra ma humiex *ex contractu* iżda *ex delicto*. Ir-relazzjoni *ex delicto* bejn l-atturi Altllas u l-konvenuti Chetcuti tinbet mill-fatt illi kien nuqqas tal-konvenuti Chetcuti li ġab lis-soċjetà konvenuta fi stat li ma setgħetx tnaqqas jew tħassar il-privileġġ. Ir-relazzjoni tas-soċjetà attriċi mal-konvenuti l-oħra tinbet mill-fatt illi n-nuqqas ta' dawn kien indħil fir-relazzjoni bejn l-atturi Altllas u s-soċjetà tagħhom li wassal biex Altllas ma setgħux jinvestu flus fis-soċjetà tagħhom.

23. B'żieda ma' dan kollu għandu jingħad ukoll illi l-ilment tal-atturi hu illi ma setgħux ibigħu l-appartamenti fin-Naxxar u hekk jikkonvertu l-appartamenti fi flus li setgħu jinqdew bihom biex jagħmlu l-qligħ. Il-materja għalhekk hija regolata bl-art. 1047 tal-Kodiċi Ċivili:

> »**1047.** (1) Il-ħsara li tikkonsisti f'illi ttellef lil persuna l-użu tal-flus tagħha tissewwa bil-ħlas tal-imgħaxijiet li jinqiesu bit-tmienja fil-mija fis-sena.
>
> »(2) Iżda, jekk il-parti li tikkaġuna l-ħsara tkun għamlet dan doloża-ment, il-qorti tista', skont iċ-ċirkostanzi, tagħti wkoll lill-parti li tbati l-

> ħsara indennizz għal kull ħsara oħra li tkun batiet, kompriż kull telf ta' qligħ, jekk jigi ppruvat li l-parti li kkaġunat il-ħsara, meta tellfet lill-parti li batietha l-użu ta' flusha, kellha partikolarment il-ħsieb li tagħmlilha dik il-ħsara l-oħra, jew jekk dik il-ħsara tkun il-konsegwenza immedjata u diretta tal-fatt li l-parti li batiet il-ħsara ġiet hekk imtellfa l-użu ta' flusha.
>
> »(3) Is-somma li għandha tingħata għal dak it-telf ta' qligħ fuq imsemmi tiġi likwidata mill-qorti skont iċ-ċirkostanzi tal-każ.«

24. Ma nġiebet ebda prova illi dak li wassal biex is-soċjetà konvenuta titħassar mir-Reġistru tal-Kumpanniji sar "partikolarment" bil-ħsieb li ttellef lill-atturi l-opportunità tal-investiment bi qligħ, u ma ntweriex li kien prevedibbli għall-konvenuti x'użu kien sejjer isir bir-rikavat mill-bejgħ li kieku l-appartamenti tan-Naxxar inbigħu.

25. F'kull każ, għalhekk, fl-aħjar ipotesi għall-atturi d-danni kienu jkunu mhux it-telf ta' qligħ iżda imgħax bit-tmienja fil-mija fis-sena fuq dik il-parti tar-rikavat li, wara li titħallas is-soċjetà konvenuta biex tista' tnaqqas il-privileġġ, tifdal għall-investiment. Rajna iżda illi lanqas dawn id-danni ma jistgħu jingħataw ladarba ma saritx il-prova tar-rabta kawżali bejn in-nuqqas tal-konvenuti u t-telf tal-opportunità ta' bejgħ.

26. L-aggravju huwa għalhekk miċħud.

27. It-tieni aggravju jgħid hekk:

> »It-tieni aggravju mressaq mill-appellanti jirrigwarda n-nuqqas ta' kundanna tal-ewwel qorti għar-responsabilità u konsegwenti ħlas ta' danni da parti tal-appellati versu l-appellanti.
>
> »L-appellanti ma jaqblux ma' dak deċiż fis-sentenza appellata, u dan fejn l-appellati ma ġewx miżmuma responsabbli għad-danni sofferti mill-appellanti.
>
> »Fl-ewwel lok, l-appellanti jissottomettu illi d-danni sofferti minnhom jikkonsistu f'telf ta' profitt *gross* fl-ammont ta' erba' mija u ħamsa u tletin elf euro (€435,000) liema profitt l-appellanti, primarjament il-kumpannija appellanti *Amir Limited*, kienet se tagħmel minn żvilupp konsistenti fi tliet *three-bedroom apartments* u *penthouse* wara li jkun sar akkwist u sussegwenti żvllupp tal-proprjetà [ta' Ħal Balzan].

»Fl-*affidavit* tiegħu, l-appellant Mamdouh Altllas jispjega illi "bi ħtija unika ta' *J & C Contracts Limited*, Joseph Chetcuti u martu Lourdes Chetcuti, *Amir Limited* tilfet (minħabba li ma setgħux isiru l-kuntratti tal-*units* ġewwa n-Naxxar u allura nuqqas ta' finanzi għax-xiri tal-proprjetà ġewwa Ħal Balzan) il-qligħ mill-iżvilupp u eventwali bejgħ tal-proprjetà ġewwa Ħal Balzan. Dan l-akkwist kellu jiġi finanzjat mill-qligħ li jien u marti konna ser nagħmlu mill-bejgn tal-*units* ġewwa … n-Naxxar".

»Dan huwa proprju d-dannu soffert mill-appellanti.

»Fit-tieni lok, l-appellanti sejrin jgħaddu sabiex, tenut kont tal-ġurisprudenza nostrana ċitata fis-sentenza appellata, juru kif l-appellati huma fil-fatt responsabbli għall-kagun ta' dawn id-danni fuq l-appellanti.

»L-ermenewtika ġurisprudenzjali tgħallimna kif għall-applikabbilità tal-artikoli 1031 u 1032 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jeħtieġ illi jikkonkorru tliet elementi li huma (1) il-fatt dannuż illeċitu, (2) l-imputabilità tal-istess fatt għal min ikun għamlu, u (3) id-dannu kaġonat minn dak l-istess fatt.

»Fil-proċeduri odjerni, l-elementi sopra-indikati jissussistu b'dan li n-nuqqas da parti tal-appellati konjuġi Chetcuti sabiex bħala partijiet interessati u involuti fil-kumpannija *J & C Contractors Limited* illi jissottomettu d-dokumenti relattivi sabiex … iżommu viġenti r-reġis-trazzjoni tal-kumpannija appellata mar-Reġistratur tal-Kumpanniji liema nuqqas huwa wieħed lampanti da parti tal-appellati tenut kont li kienu jafu li sabiex jersqu fuq kwalunkwe kanċelliment ta' privileġġ speċjali kien jeħtieġ li l-kumpannija appellata tkun ħajja mar-reġistratur, wassal lill-appellanti sabiex isofru danni. L-appellati kollha fil-fatt imxew b'negliġenza, trasgressjoni ta' dover u mankanza ta' diliġenza, liema negliġenza kkawżat dannu lill-appellanti.

»Stabbilit ferm illi t-tliet elementi lkoll jinkwadraw fil-fattispeċie tal-każ odjern, l-appellanti sejrin jgħaddu sabiex jagħqdu ż-żewġ aggravji tagħhom bil-pont tan-ness ta' kawżalità bejn il-fatt kolpevoli u l-event dannuż, liema ness ta' kawzalità jinkwadra mal-fatt illi bin-nuqqasijiet tal-appellati kif sopra-spjegat l-appellanti ssubew id-danni ġà indikati.«

28. Iżda huwa proprju minħabbba n-nuqqas ta' dan in-"ness ta' kawżalità" li tfalli l-azzjoni tal-attriċi. Huwa minnu li lill-atturi seħħilhom juru n-nuqqas tal-konvenuti li wassal biex ma setax jitnaqqas jew jitħassar il-privileġġ, iżda, kif imfisser fil-konsiderazzjonijiet dwar l-ewwel aggravju, ma seħħil-homx juru illi kien minħabba f'hekk li sfratta l-bejgħ tal-appartament fin-Naxxar, appuntu għax ma wrewx li kien hemm okkażjonijiet ta' bejgħ li ntilfu fis-sitt xhur bejn is-26 ta' Ġunju 2020 u t-22 ta' Diċembru 2020 u illi dak il-bejgħ, li kieku seħħ, kien iħalli biżżejjed, wara li jitħallas id-dejn tal-

atturi Altllas mas-soċjetà konvenuta, biex iservi ta' finanzjament għall-proġett ta' Ħal Balzan.

29. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell u, għalkemm għal raġunijiet differenti, tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż tal-appell iħallsuhom l-atturi appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da