



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tat-2 ta' Novembru, 2007

Citazzjoni Numru. 566/2004

JJS Developers Limited u Joseph Cachia

Versus

***Malla Developers Limited, li kien jismha JJS
Developers Gozo Limited; San Lawrenz Leisure
Resort Limited; u Joseph Baldacchino***

F'din il-kawża l-atturi qegħdin ifittxu għall-ħlas tal-prezz ta' bejgħ ta' immobbli illi jgħidu li ma tħallasx, u għad-danni. Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b'kuntratt ta' l-24 ta' Novembru 2000 fl-atti tan-Nutar Silvio Hili s-soċjetà attriċi – li dak iż-żmien kien deher għaliha l-konvenut Joseph Baldacchino bħala direttur – kienet bigħet lis-soċjetà konvenuta *JJS Developers Gozo Limited* (li llum jismha *Malla Developers Limited*) biċċa art magħrufa blala *l-Ġebba l-Wieqfa* fi Triq l-Indipendenza, il-Qala, Għawdex, u blokk t'appartamenti fl-istess triq. Il-bejgħ sar bil-prezz ta' mija u sebgħin elf lira (Lm170,000) li fil-kuntratt jingħad illi tħallas.

Bis-saħħa ta' kitba privata ta' qsim, bid-data tas-26 t'Ottubru 2001, bejn l-attur Joseph Cachia u l-konvenut Joseph Baldacchino, l-attur Joseph Cachia daħal flok il-konvenut Joseph Baldacchino bħala direttur u effettivament kiseb ukoll l-ishma tas-soċjetà attriċi *JJS Developers Limited*.

Minn eżerċizzju ta' verifika u tiftix magħmul fuq struzzjonijiet ta' l-attur Joseph Cachia irriżulta illi:

- (a) kontra dak li ngħad fuq il-kuntratt ta' l-24 ta' Novembru 2000, is-somma ta' mija u sebgħin elf lira (Lm170,000) msemmija f'dak il-kuntratt qatt ma tħallset;
- (b) imkien fil-kotba tas-soċjetà attriċi *JJS Developers Limited* ma hemm entrata li turi li din is-somma hija dovuta mis-soċjetà konvenuta *JJS Developers Gozo Limited*;
- (c) in-negozju magħmul bil-kuntratt fuq imsemmi lanqas jidher fuq il-kotba tas-soċjetà attriċi *JJS Developers Limited*;
- (d) mingħajr ebda raġuni, ġustifikazzjoni jew *causa*, is-somma ta' mija u sebgħin elf lira (Lm170,000) iddaħħlet fil-kotba tas-soċjetà attriċi *JJS Developers Limited* bħala dovuta mis-soċjetà konvenuta l-oħra *San Lawrenz Leisure Resort Limited*;
- (e) sakemm saret din l-entrata falza ta' debitu, is-soċjetà konvenuta *San Lawrenz Leisure Resort Limited* kellha tagħti biss lis-soċjetà attriċi *JJS Developers Limited* is-somma ta' sebat elef, mitejn u tlieta u disgħin lira u sebgħin ċenteżmu (Lm7,293.70); u
- (f) meta bil-kitba privata ta' qsim tas-26 t'Ottubru 2001 id-debitu tas-soċjetà konvenuta *San Lawrenz Leisure Resort Limited* kien imħassar bi ftehim, l-attur Joseph Cachia kien imqarraq biex jikkancella wkoll id-debitu fittizzju fuq imsemmi ta' mija u sebgħin elf lira (Lm170,000).

Għalhekk, tkompli tgħid iċ-ċitazzjoni, minħabba f'dak li għamlu bejniethom il-konvenuti, is-soċjetà attriċi *JJS Developers Limited* baqgħet qatt ma tħallset is-somma ta' mija u sebgħin elf lira (Lm170,000) li kellha tieħu bħala l-prezz tal-bejgħ magħmul kif imsemmi fuq. Barra minn hekk, l-atturi ġarrbu danni minħabba f'dan l-għemil tal-konvenuti bi ksur tal-liġi.

L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi din il-qorti:

Kopja Informali ta' Sentenza

1. tgħid illi, kontra dak li jingħad fil-kuntratt ta' l-24 ta' Novembru 2000 fl-atti tan-Nutar Silvio Hili, il-prezz ta' mija u sebgħin elf lira (Lm170,000) qatt ma tħallas effettivament;
2. tgħid illi l-entrata ta' debitu ta' mija u sebgħin elf lira (Lm170,000) magħmula mill-konvenut Joseph Baldacchino jew fuq direttivi tiegħu hija falza, bla ġustifikazzjoni u *causa*;
3. tikkundanna lill-konvenuti, jew lil wieħed jew aktar minnhom, iħallsu lis-soċjetà attriċi s-somma ta' mija u sebgħin elf lira (Lm170,000) bl-imgħax bl-ogħla rata li tagħti l-liġi b'seħħ mill-24 ta' Novembru 2000;
4. tgħid illi l-konvenuti għandhom iwieġbu għad-danni li ġarrbu l-atturi minħabba l-għemil tal-konvenuti bi ksur tal-liġi;
5. tillikwida dawn id-danni; u
6. tikkundanna lill-konvenuti, jew lil min minnhom għandu jwieġeb, iħallsu lill-atturi d-danni hekk likwidati flimkien ma' l-imgħax u l-ispejjeż.

Is-soċjetà konvenuta *San Lawrenz Leisure Resort Limited* ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

1. meta iffirmaw il-kitba privata tas-26 t'Ottubru 2001 l-atturi kienu jafu illi s-somma ta' mija u sebgħin elf lira (Lm170,000) kellha tingħata mill-eċċipjenti, u illi dan id-dejn kien qiegħed jithassar bl-istess kitba privata;
2. l-atturi fetħu din il-kawża meta kienu jafu illi t-talbiet tagħhom huma foloz; għamlu hekk għax is-soċjetajiet *Baldacchino Woodworks Limited* u *Olive Gardens Investments Limited* bdew proċeduri kontra s-soċjetà attriċi għall-ħlas ta' djun li għandha magħhom is-soċjetà attriċi u li ma kinux tħassru bil-kitba tas-26 t'Ottubru 2001; u
3. is-soċjetà eċċipjenti ma għandha tagħti xejn lill-atturi.

Is-soċjetà konvenuta *Malla Developers Limited* ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

1. din il-qorti ma għandhiex kompetenza taqta' u tisma' din il-kawża; din l-eċċezzjoni kienet miċħuda b'sentenza ta-21 ta' Novembru 2006, imwettqa mill-Qorti ta' l-Appell b'sentenza tas-6 ta' Lulju 2007;
2. meta iffirmaw il-kitba privata tas-26 t'Ottubru 2001 l-atturi kienu jafu illi s-somma ta' mija u sebgħin elf lira

(Lm170,000) kellha tingħata mis-soċjetà konvenuta *San Lawrenz Leisure Resort Limited*, u illi dan id-dejn kien qiegħed jithassar bl-istess kitba privata;

3. I-atturi fetħu din il-kawża meta kienu jafu illi t-talbiet tagħhom huma foloz; għamlu hekk għax is-soċjetajiet *Baldacchino Woodworks Limited* u *Olive Gardens Investments Limited* bdew proċeduri kontra s-soċjetà attriċi għall-ħlas ta' djun li għandha magħhom is-soċjetà attriċi u li ma kinux tħassru bil-kitba tas-26 t'Ottubru 2001; u

4. is-soċjetà eċċipjenti ma għandha tagħti xejn lill-atturi.

Il-konvenut Joseph Baldacchino ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. din il-qorti ma għandhiex kompetenza taqta' u tisma' din il-kawża; din l-eċċezzjoni kienet miċħuda b'sentenza ta-21 ta' Novembru 2006, imwettqa mill-Qorti ta' l-Appell b'sentenza tas-6 ta' Lulju 2007;

2. meta iffirmaw il-kitba privata tas-26 t'Ottubru 2001 l-atturi kienu jafu illi s-somma ta' mija u sebgħin elf lira (Lm170,000) kellha tingħata mis-soċjetà konvenuta *San Lawrenz Leisure Resort Limited*, u illi dan id-dejn kien qiegħed jithassar bl-istess kitba privata;

3. I-atturi fetħu din il-kawża meta kienu jafu illi t-talbiet tagħhom huma foloz; għamlu hekk għax is-soċjetajiet *Baldacchino Woodworks Limited* u *Olive Gardens Investments Limited* bdew proċeduri kontra s-soċjetà attriċi għall-ħlas ta' djun li għandha magħhom is-soċjetà attriċi u li ma kinux tħassru bil-kitba tas-26 t'Ottubru 2001; u

4. hu ma għandu jagħti xejn lill-atturi.

Il-fatti li wasslu għal din il-kawża seħħew hekk:

Is-soċjetà konvenuta *San Lawrenz Leisure Resort Limited* [*San Lawrenz*], li dak iż-żmien kienu sħab fiha l-attur Cachia u l-konvenut Baldacchino (permezz ta' soċjetajiet oħra tagħhom) kienet qabbdet lis-soċjetà *Vella Brothers Ready-Mix Limited* [*Vella Brothers*] biex tagħmilha xogħlijiet f'lukanda. Meta tlesta x-xogħol instab illi *San Lawrenz* ma kellhiex mnejn tħallas, u għalhekk sar ftehim biex *Vella Brothers* titħallas bi proprjetà flok bi flus. Billi iżda *San Lawrenz* ma kellhiex lanqas mnejn tħallas bi proprjetà l-ftehim kien illi l-proprjetà li tingħata b'*datio in*

solutum tkun tas-soċjetà attriċi *JJS Developers Limited* [*JJS*] – soċjetà oħra ta' Cachia u Baldacchino għalkemm fi kwoti differenti – u mbaġhad *San Lawrenz* u *JJS* jirregolaw il-kontijiet bejniethom. Din il-proprjetà ta' *JJS* li kellha tingħata b'*datio in solutum* kienet fil-Qala, Għawdex.

Sabiex kemm jista' jkun inaqqsu l-piż fiskali l-partijiet ħasbu illi jwaqqfu soċjetà – il-konvenuta *Malla Developers Limited*, li twaqqfet bl-isem ta' *JJS Developers Gozo Limited* [*JJS Gozo*] – li fil-bidu titwaqqaf bħala *subsidiary company* ta' *JJS*, u li, wara li jsir b'*datio in solutum* it-trasferiment tal-proprjetà fil-Qala bl-aġevolazzjoni fiskali, l-ishma tagħha jinkisbu minn *Vella Brothers*, li b'hekk tkun tħallset ta' xogħolha.

Biex jitwettaq dan il-ftehim saret kitba fit-23 ta' Mejju 2000¹ bejn *San Lawrenz*, li għaliha deher il-konvenut Baldacchino, *JJS*, li għaliha deher l-attur Cachia u l-konvenut Baldacchino flimkien, u *Vella Brothers*. Bis-saħħa ta' dik il-kitba l-partijiet qablu dwar kemm kien il-bilanċ tad-dejn li *San Lawrenz* kellha ma' *Vella Brothers*, u *San Lawrenz* effettivament iddelegat lil *JJS* biex tħallas għaliha parti minn dak id-dejn bi proprjetà, b'*datio in solutum*. Billi kien hemm il-ħsieb, għal raġunijiet fiskali kif imfisser fuq, illi l-proprjetà tgħaddi mhux direttament għand *Vella Brothers* iżda għand *JJS Gozo* – li fit-23 ta' Mejju 2000, meta saret il-kitba, kienet għadha ma twaqqfix, għax twaqqfet fl-1 ta' Ġunju 2000 – *Vella Brothers* żammet il-jedd illi ddaħħel lil terza persuna minflokha biex tikseb il-proprjetà.

Fil-kitba tat-23 ta' Mejju 2000 hemm ukoll dan il-patt:

Il-partijiet qegħdin jiftiehm u wkoll illi l-att finali għat-trasferiment ta' l-immobbli fuq deskritt għandu jsir sa mhux aktar tard minn tletin (30) jum millum u f'każ li ma jsirx dan it-trasferiment dan il-ftehim għandu jigi meqjus xjolt bejn il-partijiet għall-effetti u finijiet kollha tal-liġi u l-kontenut tiegħu ma għandux jitqies bħala ammissjoni jew dikjarazzjoni ta' ammissjoni ta' dejn għall-ammont fuq indikat u kull parti tkun libera li tipproċedi skond il-liġi għall-likwidazzjoni u ħlas ta' l-ammont attwalment dovut lill-kuntrattur *nomine* [*Vella Brothers*] billi tavvanza l-

¹ *Foll. 183 et seqq.*

pretensjonijiet kollha li jidhrilha inkluż dawk minnha vantati kontra l-parti l-oħra qabel ma giet iffirmata din l-iskrittura. Gara illi ftit wara li saret din il-kitba r-relazzjonijiet bejn l-attur Cachia u l-konvenut Baldacchino ħżien, u Cachia ma riedx li jsir il-kuntratt. Billi iżda Baldacchino beża' illi jekk il-kuntratt ma jsirx u *Vella Brothers* ma jitħallsux dawn jibdew proċeduri ġudizzjari kontra *San Lawrenz*, u dan iwassal għal valanga ta' kredituri oħrajn, fosthom il-banek kummerċjali, li jibdew proċeduri, u possibbilment iwasslu għall-falliment tas-soċjetà, deher hu waħdu għal *JJS* – kif kellu s-setgħa li jagħmel taħt l-istatut tas-soċjetà – u l-kuntratt ta' trasferiment tal-proprjetà sar fl-24 ta' Novembru 2000 fl-atti tan-Nutar Silvio Hili².

Dan il-kuntratt, flok kien redatt bħala *datio in solutum* lil *JJS Gozo* minn *JJS* kif delegata minn *San Lawrenz*, sar bħala kuntratt ta' bejgħ-u-xiri li bih *JJS* bigħet lil *JJS Gozo* il-proprjetà immobbli fil-Qala bil-prezz ta' mija u sebgħin elf lira (Lm170,000). Għalkemm, naturalment, ma għaddewx flus minn *JJS Gozo* lil *JJS*, il-partijiet, bħallikieku biex iżjed jikkompikaw l-istorja, flok igħidu dak li tassew kien qiegħed jigrri qalu fil-kuntratt illi l-bejgħ kien qiegħed isir:

in consideration and for the price of one hundred and seventy thousand Maltese Liri (Lm170,000) which price is hereby being paid by purchasers *nomine* [*JJS Gozo*] to the vendor *nomine* [*JJS*] – and vendor *nomine* tenders to the purchasers *nomine* due receipt.

Kienet din ir-redazzjoni ħażina tal-kuntratt ta' l-24 ta' Novembru 2000 li ħolqot id-diżgwid – jew, aħjar, il-pretest – li wassal għal din il-kawża.

Wara dan kollu b'kitba tas-26 t'Ottubru 2001³ l-attur Cachia u l-konvenut Baldacchino illikwidaw il-pendenzi ta' bejniethom – kemm dawk tan-negozju li kienu jagħmlu flimkien f'isimhom *proprio* u permezz ta' kumpanniji ta' kull wieħed minnhom, u kemm dawk tas-soċjetajiet li fihom kienu sħab flimkien – u, *inter alia*, Baldacchino ċeda l-interessi tiegħu f'*JJS* lil Cachia waqt li Cachia ċeda l-interessi tiegħu f'*San Lawrenz* lil Baldacchino, f'kull każ permezz ta' *holding companies*.

² *Foll. 7 et seqq.*

³ *Foll. 11 et seqq.*

F'dak il-waqt, *San Lawrenz* kienet għadha debtriċi ta' *JJS* għad-dejn ta' mija u sebgħin elf lira (Lm170,000) li *JJS* kienet ħallset għaliha, u għalhekk il-partijiet fuq il-kitba tas-26 t'Ottubru 2001 komplew igħidu illi:

5. (f) Joseph Cachia and *Kimroke* [*Kimroke Limited*, li hija *holding company* ta' l-attur Cachia] declare that they know that *JJS Developers* no longer owns property in Qala, Gozo

... ..

There also appear Doctor of Laws Pierre Lofaro for and on behalf of *JJS Developers*, as duly authorised by the Memorandum and Articles of the Company, who hereby renounces to any other right which it may have against *SLR* [*San Lawrenz*].

Wara li sar dan kollu, l-atturi qabbdu lil min jagħmlilhom dak li sejñulu "eżercizzju ta' verifika" li wassalhom għal dawn il-konklużjonijiet imsemmija fiċ-ċitazzjoni, *i.e.* illi:

(a) is-somma ta' mija u sebgħin elf lira (Lm170,000) ma għaddietx fuq il-kuntratt ta' l-24 ta' Novembru 2000;

(b) imkien fil-kotba tas-soċjetà attriċi *JJS Developers Limited* ma hemm entrata li turi li din is-somma hija dovuta mis-soċjetà konvenuta *JJS Developers Gozo Limited*;

(c) in-negozju magħmul bil-kuntratt fuq imsemmi lanqas jidher fuq il-kotba tas-soċjetà attriċi *JJS Developers Limited*;

(d) "mingħajr ebda raġuni, ġustifikazzjoni jew *causa*", is-somma ta' mija u sebgħin elf lira (Lm170,000) iddaññlet fil-kotba tas-soċjetà attriċi *JJS Developers Limited* bñala dovuta mis-soċjetà konvenuta *San Lawrenz Leisure Resort Limited*;

(e) sakemm saret din l-entrata "falza u fabbrikata" ta' debitu, is-soċjetà konvenuta *San Lawrenz Leisure Resort Limited* kellha tagħti biss lis-soċjetà attriċi *JJS Developers Limited* is-somma ta' sebat elef, mitejn u tlieta u disgħin lira u sebgħin ċenteżmu (Lm7,293.70); u

(f) meta bil-kitba privata ta' qsim tas-26 t'Ottubru 2001 id-debitu tas-soċjetà konvenuta *San Lawrenz Leisure Resort Limited* kien imħassar bi ftehim, tħassar ukoll id-debitu fittizju fuq imsemmi ta' mija u sebgħin elf lira (Lm170,000), u dan sar b'qerq.

Fuq dawn il-konklużjonijiet bħala premissi huma mibnija t-talbiet ta' l-atturi. Naraw, mela, jekk dawn il-premissi humiex tajbin.

Il-konklużjoni (a) hija korretta: tassew illi, minkejja dak li jgħid il-kuntratt, ma għaddewx flus għax il-ħsieb ma kienx li l-proprjetà tinbigħ bi flus iżda li tgħaddi b'*datio in solutum*.

Il-konklużjoni (b) – illi fil-kotba ta' *JJS* ma hemm xejn x'juri illi *JJS Gozo* għandha tagħtiha l-prezz tal-bejgħ – ukoll hija tajba, u hekk għandu jkun, *i.e. JJS Gozo* ma għandhex tidher li għandha tagħti għax fil-fatt ma għandhiex tagħti: il-proprjetà tal-Qala ħaditha bi ħlas u ma għandhiex tħallas il-prezz tagħha.

Il-konklużjoni (c) – illi n-negozju ma jidhirx fuq il-kotba ta' *JJS* – ma hijiex korretta għal kollox; in-negozju ma jidhirx bħala bejgħ għax ma kienx bejgħ, iżda jidher bħala kreditu ta' *JJS* kontra *San Lawrenz* – ara konklużjoni (d) – għax *JJS* ħallset dejn ta' *San Lawrenz* u għalhekk kisbet hi l-kreditu li ħallset.

Il-konklużjoni (d) hija tajba biss fejn tgħid illi is-somma ta' mija u sebgħin elf lira (Lm170,000) iddañħlet fil-kotba tas-soċjetà attriċi *JJS Developers Limited* bħala dovuta mis-soċjetà konvenuta *San Lawrenz Leisure Resort Limited*; hija ħażina fejn tgħid illi dan sar bla raġuni u ġustifikazzjoni għax ir-raġuni u l-ġustifikazzjoni kienet illi *JJS* ħallset dejn ta' *San Lawrenz*.

Għall-istess raġuni, il-konklużjoni (e) hija ħażina fejn tgħid illi l-entrata kienet falza u fabrikata.

Il-konklużjoni (f) hija tajba biss fejn tgħid illi bil-kitba privata tas-26 t'Ottubru 2001 tħassar ukoll id-dejn. Hija ħażina fejn tgħid illi d-debitu kien fittizju, għax kif rajna, fittzju ma kienx. Hija ħażina wkoll fejn tgħid illi d-dejn tħassar b'qerq. L-atturi kienu jafu – u qalu espressament fil-kitba tas-26 t'Ottubru 2001 – li *JJS* ma kienx għad għandha l-proprjetà tal-Qala, kienu jafu lil min ingħatat u għalfejn, għax l-attur Cachia kien jaf bil-ftehim preliminari tat-23 ta' Mejju 2000 u kien ukoll iffirmah, u għalhekk kienu jafu wkoll għala n-negozju deher fil-kotba ta' *JJS* bħala dejn ta' *San Lawrenz* u mhux ta' *JJS Gozo*.

Dan id-diżgwid kollu ma kienx jinqala' – u l-atturi ma kienx ikollhom il-pretest li fuqhom bnew, jew, fi kliemhom, "iffabrikaw", din il-kawża – li kieku l-kuntratt ta' l-24 ta'

Kopja Informali ta' Sentenza

Novembru 2000 sar kif kellu jsir: *datio in soluum* lill-kreditur mid-delegat tad-debitur flok bejgħ-u-xiri.

Għal dawn ir-raġunijiet għalkemm huwa minnu illi, kif trid li jingħad l-ewwel talba, ma għaddewx flus fuq il-kuntratt, dik it-talba ma għandhiex tintlaqa' għax il-flus mhux biss ma għaddewx iżda wkoll lanqas kellhom igħaddu. It-tieni talba wkoll ma tistax tintlaqa' għax l-entrata ta' debitu favur *JJS* u kontra *San Lawrenz* kienet tajba u kellha ssir, ladarba *JJS* ħallset dejn ta' *San Lawrenz*. It-talbiet l-oħrajn, mibnija fuq l-ewwel tnejn, għandhom ukoll jiġu miċħuda.

Il-qorti għalhekk taqta' l-kawża billi tiċhad it-talbiet kollha ta' l-atturi.

L-ispejjeż, ħlief dawk ta' l-eċċezzjonijiet ta' nuqqas ta' kompetenza – li għandhom iħallsuhom dawk il-konvenuti li ressqu l-eċċezzjoni – u dawk li dwarhom għa' ngħatat deċiżjoni fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tas-6 ta' Lulju 2007, għandhom iħallsuhom l-atturi.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----