

Kopja Informali ta' Sentenza



QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2010

Appell Civili Numru. 566/2004/2

JJS Developers Limited u Joseph Cachia

v.

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

Il-Qorti:

Preliminari:

Dan hu appell minn sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet premessi moghtija fit-2 ta' Novembru, 2007. Is-sentenza tghid hekk:

“F'din il-kawza l-atturi qegħdin ifittxu għall-ħlas tal-prezz ta' bejgħ ta' immobbli illi jgħidu li ma tħallasx, u għad-danni.

“Lċ-ċitazzjoni tgħid illi b'kuntratt tal-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 jisimha *Malla Developers Limited*) biċċa art magħrufa blala *l-Ġebba l-Wieqfa* fi Triq l-Indipendenza, il-Qala, Għawdex, u blokk ta' 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 ta' 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 tal-attur Joseph Cachia irriżulta illi:

“(a) kontra dak li ngħad fuq il-kuntratt tal-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) iddaññlet fil-kotba tas-soċjetà attriċi *JJS Developers Limited* bñala 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 ta' 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 fittizju 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 tiegħu bñala 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:

“1. tgħid illi, kontra dak li jingħad fil-kuntratt tal-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

Kopja Informali ta' Sentenza

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 iwiegħbu għad-danni li garrbu 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 jwiegħeb, 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 ta' 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 kienux tħassru bil-kitba tas-26 ta' 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 tal-21 ta' Novembru 2006, imwettqa mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tas-6 ta' Lulju 2007;

Kopja Informali ta' Sentenza

“2. meta iffirmaw il-kitba privata tas-26 ta' 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. 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 kienux tħassru bil-kitba tas-26 ta' 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 tal-Appell b'sentenza tas-6 ta' Lulju 2007;

“2. meta iffirmaw il-kitba privata tas-26 ta' 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. 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 kienux tħassru bil-kitba tas-26 ta' 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 qabdet 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 mbagħad *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 dehru 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 twaqqfitx, għax twaqqfet fl-1 ta' Ġunju 2000 – *Vella*

¹ *Foll. 183 et seqq.*

Brothers żammet il-jedd illi ddañhel 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 tal-immobbli fuq deskritt għandu jsir sa mhux aktar tard minn tletin (30) jum mil-lum u f’każ li ma jsirx dan it-trasferiment dan il-ftehim għandu jiġi meqjus xjolt bejn il-partijiet għall-effetti u finijiet kollha tal-ligi 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-ligi għall-likwidazzjoni u f’haż tal-ammont attwalment dovut lill-kuntrattur nomine [Vella Brothers] billi tavvanza l-pretensjonijiet kollha li jidhrilha inkluż dawk minnha vantati kontra l-parti l-oħra qabel ma giet iffirmata din l-iskrittura.”

“Ġara illi ftit wara li saret din il-kitba r-relazzjonijiet bejn l-attur Cachia u l-konvenut Baldacchino f’żien, u Cachia ma riedx li jsir il-kuntratt. Billi iżda Baldacchino beża’ illi jekk il-kuntratt ma jsirx u *Vella Brothers* ma jithallsux 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 sebghin elf Lira (Lm170,000). Għalkemm, naturalment, ma għaddewx flus minn *JJS Gozo* lil *JJS*, il-partijiet, bħallikieku biex iżjed jikkompikaw l-istorja, flok jgħidu dak li tassew kien qiegħed jiġri qalu fil-kuntratt illi l-bejgħ kien qiegħed isir:

² *Foll. 7 et seqq.*

“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 tal-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 ta' 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*.

“F'dak il-waqt, *San Lawrenz* kienet għadha debitoriċi 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 ta' Ottubru 2001 komplew jgħidu illi:

“5. (f) Joseph Cachia and Kimroke [Kimroke Limited, li hija holding company tal-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].”

³ *Foll. 11 et seqq.*

“Wara li sar dan kollu, l-atturi qabbd u 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 tal-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* bħala 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 ta’ Ottubru 2001 id-debitu tas-soċjetà konvenuta *San Lawrenz Leisure Resort Limited* kien imħassar bi ftehim, tħassar ukoll id-debitu fittizzju fuq imsemmi ta’ mija u sebgħin elf Lira (Lm170,000), u dan sar b’qerq.

“Fuq dawn il-konklużjonijiet bħala premessi huma mibnija t-talbiet tal-atturi. Naraw, mela, jekk dawn il-premessi 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 fabbrikata.

“Il-konklużjoni (f) hija tajba biss fejn tgħid illi bil-kitba privata tas-26 ta’ 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 ta’ 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, “iffabbrikaw”, din il-kawża – li kieku l-kuntratt tal-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 iġħaddu. 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 miċhuda.

“Il-Qorti għalhekk taqta' l-kawża billi tiċhad it-talbiet kollha tal-atturi.

“L-ispejjeż, ħlief dawk tal-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 tal-Appell tas-6 ta' Lulju 2007, għandhom iħallsuhom l-atturi.”

L-appell tal-atturi.

L-atturi hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq riportata u għalhekk b'rikors intavolat fit-22 ta' Novembru, 2007 talbu li, għar-raġunijiet hemm mogħtija, din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza fuq imsemmija u b'hekk tiddeciedi billi filwaqt li tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti tilqa' t-talbiet tal-atturi bl-ispejjeż taz-zewg istanzi kontra il-konvenuti.

Il-konvenut Joseph Baldacchino pprezenta risposta (in data 17 ta' Dicembru 2007) għar-rikors fuq imsemmi fejn, filwaqt li ddikjara li l-appell tal-atturi kien wiehed frivolu u vessatorju, talab li l-appellanti jiġu puniti bi spejjeż doppji.

Is-socjeta` *San Lawrence Leisure Resort Limited* ukoll ipprezentat risposta (fl-istess data) fejn għamlet l-istess osservazzjonijiet kif kontenuti fir-risposta ta' Joseph Baldacchino.

Kopja Informali ta' Sentenza

Malla Developers Limited ipprezentaw risposta fil-25 ta' Jannar 2008 fejn stqarru li s-sentenza hija gusta u timmerita konferma u li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, l-appell ghandu jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

L-appell gie trattat fid-19 ta' Jannar 2010.

Ikkunsidrat:

Il-fatti tal-kawza jistghu jigu riassunti hekk. L-attur Joseph Cachia u l-konvenut Joseph Baldacchino, dana tramite s-socjeta` Baldacchino Holdings Limited, kienu kon-socji, izda mhux f'ismha ndaqs, fis-socjeta` attrici JJS Developers Limited. L-istess Cachia u Baldacchino, tal-ewwel, tramite s-socjeta` Kimroke Ltd u t-tieni tramite s-socjeta` Dwejra View Investments Limited, kienu kon-socji, izda mhux f'ismha indaqs, fis-socjeta` San Lawrenz Leisure Resort Limited. Is-socjeta` San Lawrenz hija proprjetarja u topera l-lukanda San Lawrenz Leisure Resort f'Ghawdex. Din il-lukanda kienet inbniet bil-partecipazzjoni u l-intervent tas-socjeta` Vella Brothers Ready Mix Limited u kien fadal bilanc dovut lilha ghall-kostruzzjoni tal-istess lukanda.

Fit-23 ta' Mejju, 2000 deher fuq att ta' konvenju⁴ l-konvenut Joseph Baldacchino u l-attur Joseph Cachia fil-kapacita` taghom ta' diretturi in rapprezentanza tas-socjeta` San Lawrenz Leisure Resort Limited kif ukoll ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` JJS Developers Limited. Deher ukoll fuq l-istess konvenju Carmel Vella ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Vella Brothers Ready Mix Limited, indikat bhala l-kuntrattur.

Fuq din l-iskrittura gie, fl-ewwel lok, premiss li s-socjeta` Vella Brothers Ready Mix kienet ghamlet xoghol ta' kostruzzjoni u forniet materjal ghall-bini tal-lukanda f'San Lawrenz, Ghawdex maghrufa bhala San Lawrenz Leisure Resort. Jinghad ukoll li l-ammont kollu dovut mis-socjeta`

⁴ Ara Dok "G" a fol. 182

San Lawrenz Leisure Resort Limited ma kienx ghadu likwidat u li kien jonqos xi bilanc x'jithallas. Kien ghalhekk li l-partijiet, wara d-debiti konteggi, waslu ghall-kreditu bilancjali ta' Lm190,000. Wara dan, il-partijiet ftehm u li din is-somma tigi mhallsa billi in kwantu ghal Lm20,000 is-socjeta` San Lawrenz Leisure Resort Ltd, bil-kuntentezza tas-socjeta` kreditrici, tassenjala kreditu li kellha kontra terzi, u in kwantu ghall-bilanc ta' Lm170,000 dan jigi saldat billi s-socjeta` JJS Developers Ltd, bil-kunsens tal-kumpanija San Lawrenz, titrasferixxi, lill-kuntrattur accettanti, proprjeta` ta' valur ugwali konsistenti f'porzjoni art maghrufa bhala "Il-Gebli il-Wieqfa" fi Triq l-Indipendenza, l-Qala, Ghawdex tal-kejl ta' cirka 231 mk, kif ukoll blokk bini fl-istess triq il-Qala, Ghawdex, ahjar deskritt fl-imsemmi konvenju. Il-partijiet qablu li din il-proprjeta` kellha l-valur ta' Lm170,000. Il-partijiet qablu wkoll li l-kuntratt ta' trasferiment tal-immobbli kellu jsir fi zmien 30 jum mid-data tal-konvenju u f'kaz li ma jsirx l-ftehim jigi meqjus xjolt u kull parti tkun libera li tipprocedi skond il-ligi.

Fl-imsemmi konvenju l-komparenti Baldacchino u Cachia nomine ddikjaraw "illi jafu li l-immobbli fuq deskritti illum ma jappartjenux lill-kumpanija San Lawrenz Lesire Resort Limited izda jappartjenu lis-socjeta` JJS Developers Limited – socjeta` tal-imsemmija Joseph Baldacchino u Joseph Cachia. Ghalhekk il-kumpanija JJS Developers Limited qeghda bil-prezenti timpenja ruhha li fuq il-kuntratt finali titrasferixxi l-istess immobbli minn fuq is-socjeta` JJS Developers ghal fuq il-kuntrattur nomine taht il-pattijiet kollha hawn fuq stipulati."

Gie stipulat ukoll (ara l-ahhar paragrafu tal-iskrittura) li "l-kuntrattur nomine, bl-accettazzjoni tal-kumpanija JJS Developers Limited u tal-kumpanija San Lawrenz Leisure Resort Limited, jirriserva a favur tieghu id-dritt tas-sostituzzjoni ta' terzi persuni fuq l-att finali tat-trasferiment u dan ghar-rigward it-trasferiment tal-immobbli fuq deskritti."

F'Gunju tas-sena 2000, ghal ragunijiet ta' taxxa, giet furmata u registrata kumpanija bl-isem JJS Developers

(Gozo) Limited b'kapital ta' Lm500 maqsum f'hames mitt *share* ta' Lm1 l-wahda u dawn gew allokati kwantu ghall-mitejn, hamsa u hamsin *share* lis-socjeta` JJS Developers Limited u kwantu ghall-mitejn, hamsa u erbghin *share* lis-socjeta` Vella Bros. Ready-Mix Limited.

Effettivament il-kuntratt kontemplat fil-konvenju tat-23 ta' Mejju, 2000 ma giex ppubblikat fiz-zmien tletin jum kif kien hemm provdut, biss fl-24 ta' Novembru, 2000 gie ppubblikat kuntratt ta' *compro-vendita* minn Nutar Silvio Hili li permezz tieghu Joseph Baldacchino ghan-nom u fl-interess tas-socjeta` JJS Developers Limited, kif debitament awtorizzat skond l-istatut tas-socjeta`, bejgh u ttrasferixxa lis-socjeta` JJS Developers (Gozo) Limited, is-socjeta` l-gdida, li sussegwentement bidlet l-isem ghall-Malla Developers Limited, l-immobbili msemmija fil-konvenju tat-23 ta' Mejju, 2000 u cioe` l-plot maghrufa bhala "Il-Gebli il-Wieqfa" fil-Qala, Ghawdex tal-kejl ta' 231mk, kif ukoll il-blokk ta' appartamenti fi Triq Indipendenza, Qala, Ghawdex, u dan versu l-prezz ta' mija u sebghin elf Lira Maltin (Lm170,000) liema prezz gie dikjarat bhala li qieghed jithallas fuq il-kuntratt u nghatat debita ricevuta. B'dan kollu jirrizulta mhux kontestat li l-prezz tat-trasferiment fuq imsemmi qatt ma thallas.

Fis-26 ta' Ottubru, 2001 (fol. 11 tal-atti) saret skrittura privata fuq liema dehru, min-naha l-wahda Joseph Baldacchino kemm f'ismu proprju u ghan-nom ta' martu Salvina, kif ukoll in rapprezentanza tas-socjetajiet Baldacchino Holdings Limited u Dwejra View Investments Limited u mill-parti l-ohra Joseph Cachia u martu Isabelle fil-kapacita` taghhom personali u l-istess Joseph Cachia ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Kimroke Limited. Permezz ta' din l-iskrittura l-kompajenti Joseph Baldacchino u Joseph Cachia filwaqt li stqarru li xtaqu li jaqsmu u jiterminaw in-negozji li kellhom flimkien, ghaddew ghat-trasferiment tal-ishma li kellhom reciprocament fis-socjetajiet rispettivi biex b'hekk Joseph Cachia sar, kemm personalment kif ukoll tramite s-socjeta` tieghu Kimroke, uniku azzjonista fis-socjeta` JJS Developers Limited filwaqt li Joseph Baldacchino tramite s-socjeta` Baldacchino Holdings Limited sar l-uniku

Kopja Informali ta' Sentenza

azzjonista fis-socjeta` San Lawrenz Leisure Resort Limited.

Rilevanti ghal dawn il-proceduri huma s-segwenti paragrafi tal-imsemmija skrittura fejn:

Fil-paragrafu numerat 5 ittra (f) jinghad li *“Joseph Cachia u Kimroke declare that they are fully aware as to the entity and condition of J.J.S. Developers’s immovable property. No warrant against latent defects is being given. Without prejudice to the generality of this declaration Joseph Cachia and KIMROKE also declare that they know that J.S.S. Developers no longer owns property in Qala, Gozo....”* (sottolinear ta’ din il-Qorti)

Fil-paragrafu 8 insibu li KIMROKE u CACHIA *“hereby renounce to any monies which might be due to them by SLR, (San Lawrenz Leisure Resort) Baldacchino Holdings, Dwejra View and Joseph Baldacchino...”*

Bhala addena ghall-imsemmija skrittura, liema dokument jinsab iffirmit mill-kontraenti kollha, hemm lista tal-proprjetajiet kollha appartenenti lis-socjeta` JJS Developers Limited minn fejn jirrizulta li l-art u l-blokk ta’ bini fil-Qala, Ghawdex ma kienitx tiffirma parti mill-proprjeta` ta’ din is-socjeta`.

Wara li saru dawn it-trasferimenti tal-ishma fis-socjetajiet imsemmija, Cachia inkariga lil John Attard, awditur, biex jexamina l-kotba tas-socjeta` JJS Developers Limited u gie nformat li ebda ammont ma kien thallas lill-istess socjeta` waqt il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ *compro-vendita* tal-24 ta’ Novembru, 2000; li fil-kontijiet tas-socjeta` ma kienx jirrizulta kreditu ghas-somma ta’ Lm170,000 kontra JJS Developers (Gozo) Limited; u li din it-transazzjoni ma gietx riportata fil-kotba tas-socjeta` attrici, mentri gie indikat fil-kotba tal-istess socjeta` li dan l-ammont kien dovut mis-socjeta` San Lawrenz Leisure Resort Limited u liema kreditu gie cancellat in forza tal-paragrafu 8 tal-istess skrittura hawn fuq riportat. Kien ghalhekk li Joseph Cachia u s-socjeta` JJS Developers Limited istitwew dawn il-proceduri fejn, wara talbiet

dikjaratorji, talbu li l-konvenuti jew min minnhom jigu kundannati jhallsuhom danni li kellhom jigu likwidati.

Jigi rilevat li f'dawn il-proceduri mhux qed tintalab dikjarazzjoni ta' nullita` jew ir-rexissjoni tal-kuntratt tal-24 ta' Novembru, 2000 jew tal-ftehim ta' partizzjoni tas-26 ta' Ottubru, 2001. Qed jintalab biss li, wara d-debiti dikjarazzjonijiet u cioe` li kuntrarjament ghal dak li jinghad fil-kuntratt ta' trasferiment, il-pagament ta' Lm170,000 qatt ma sar lis-socjeta` JJS Developers Limited u li l-entrata fil-kotba tal-istess socjeta` ta' debitu ekwivalenti ghal din is-somma mis-socjeta` San Lawrenz Leisure Resort Limited, kienet falza u fabbrikata, il-konvenuti jigu kundannati jhallsu danni. L-iskop finali ta' dawn id-dikjarazzjonijiet kien biex l-assi tas-socjeta` attrici jigu reintegrati bil-kumpens in linea ta' danni li kienu qed jintalbu. Relevanti f'dan il-kuntest hija n-nota pprezentata mill-atturi fis-17 ta' Marzu, 2005 (fol. 187 tal-process) fejn jinghad espressament li: *"ghall-finijiet tad-digriet tal-25 ta' Jannar, 2005 (l-atturi) jiddikjaraw li d-danni pretizi fir-raba' talba huma fil-fatt in-nuqqas ta' Lm170,000 li sofriet il-kumpanija minhabba l-entrati foloz ghad-dannu taghha, kif ukoll l-imghax kummercjali fuq l-istess ammont; s-socjeta` attrici giet privata minn flusha bir-raggir perpetrat mill-konvenuti u t-telf jikkonsisti filli giet privata minn dawk il-flus."*

L-ewwel Qorti, wara li ghamlet ezami approfondit tal-provi prodotti, waslet ghall-konkluzjoni li c-cirkostanzi rizultanti mill-"ezercizzju ta' verifika" elenkati fic-citazzjoni f'paragrafi indikati bl-ittri (a) sa (f) ma setghux iwasslu ghall-akkoljiment tat-talbiet attrici billi, qalet dik il-Qorti: *"ghalkemm huwa minnu illi, kif trid li jinghad l-ewwel talba, ma ghaddewx flus fuq il-kuntratt, dik it-talba ma ghandhiex tintlaqa' ghax il-flus mhux biss ma ghaddewx izda wkoll lanqas kellhom jghaddu. It-tieni talba wkoll ma tistax tintlaqa' ghax l-entrata ta' debitu favur JJS u kontra San Lawrenz kienet tajba u kellha ssir, ladarba JJS hallset dejn ta' San Lawrenz. It-talbiet l-ohra, mibnija fuq l-ewwel tnejn, ghandhom ukoll jigu michuda."*

L-aggravji tal-atturi appellanti:

Fir-rikors tal-appell taghom l-atturi ssottomettew bazikament:

- a) illi l-ewwel Qorti iffrantendiet il-vera natura tan-negozji li saru bejn il-partijiet u li wasslu ghall-prezenti kawza;
- b) illi l-Qorti strahet fuq il-konvenju li effettivament kien skada; u
- c) illi l-Qorti assumiet li certa cirkostanzi kienu ngiebu a konjizzjoni tal-attur meta gie ffirmat l-kuntratt ta' divizjoni tas-26 ta' Ottubru, 2001.

Ezaminat ir-rikors tal-appell tal-atturi, ir-risposti tal-konvenuti appellati, kif ukoll il-provi prodotti, din il-Qorti hija tal-fehma li l-apprezzament li sar mill-ewwel Qorti ma ghandux jigi disturbat. Dan principalment minhabba l-fatt li dak kollu li sar, u li wassal ghal lanjanzi tal-atturi, kien kollu a konoxxenza tal-istess attur Joseph Cachia.

Infatti jirrizulta bl-aktar mod car li l-attur Cachia kien konsapevoli tad-debitu li kellha s-socjeta` San Lawrenz Leisure Resort Limited, li taghha kien socju, favur is-socjeta` Vella Brothers Ready-Mix Ltd. Kien konsapevoli mill-arrangamenti li kienu proposti, u sahsitra ffirmat l-konvenju relattiv tat-23 ta' Mejju, 2000, biex dan id-dejn jigi saldat, billi s-socjeta` JJS Deveopers Limited, li taghha kien socju, titrasferixxi proprjeta` tal-istess valur fil-Qala, Ghawdex, appartenenti lilha, lis-socjeta` Vella Brothers Ready-Mix Limited in sodisfazzjoni tas-somma ta' Lm170,000.

Il-fatt li l-konvenju kien skada, ma ghandu ebda relevanza fil-kwistjoni billi jirrizulta li l-kontraenti fuq l-istess konvenju, kif debitament rapprezentati u kif awtorizzati mill-istatuti tas-socjetajiet rispettivi, ghazlu li jghatu effett ghall-ftehim milhuq precedentement u kif inkorporat fil-konvenju billi isir l-istess trasferiment tal-proprjeta` in kwistjoni minn JJS Developers lill-Vella Brothers ghas-saldu tal-pretensjonijiet ta' din is-socjeta`. Dan, wara kollox, kien li skop finali tat-trattativi ta' bejn il-partijiet li

waslu għall-iffirmar tal-konvenju fuq imsemmi. Ma hemm xejn illegali li l-partijiet jiddeciedu li jikkonkludu n-negozju tagħhom bil-mod kif jidhrilhom xieraq, basta dak it-trasferiment ikun jirrifletti dak li kien mahsub u deciz originarjament. Apparti dan, jidher mill-provi li l-attur kien konsapevoli mit-trasferiment li kien ser jsir fl-24 ta' Novembru, 2000 għalkemm, għar-ragunijiet tiegħu, iddecieda li ma jattendix.

Ladarba sar dan it-trasferiment mis-socjeta` JJS Developers Limited lil Vella Brothers Ready-Mix Limited, skond l-istess ftehim milhuq bejn il-partijiet, il-kreditu tas-socjeta` Vella Brothers Ready-Mix Limited, li sussegwentement akkwistat l-ishma kollha fis-socjeta` akkwirenti cioe` JJS Developers (Gozo) Limited, gie estint, u, dejjem skond l-istess ftehim, is-socjeta` JJS Developers Limited saret kreditrici tas-socjeta` San Lawrenz Leisure Resort Limited fl-ammont ekwivalenti għall-prezz tal-propjeta` li giet hekk trasferita.

B'dan kollu l-attur kien jaf, tant hu hekk li fil-kuntratt tal-qasma bejnu u l-konvenut Joseph Baldacchino finalizzat fis-26 ta' Ottubru, 2001, huwa jagħmel diversi dikjarazzjonijiet li ma jhallu ebda dubju f'mohh il-gudikant li Joseph Cachia kien konxju tal-fatt li l-propjeta` fil-Qala, gja` appartenenti lis-socjeta` JJS Developers Limited (li wara din il-qasma saret fit-totalita` tagħha tal-istess attur) kienet gie trasferita lis-socjeta` Vella Brothers Ready-Mix Limited in sodisfazzjon tal-kreditu ta' din l-istess socjeta`. Kien ukoll konxju, jew kellu jkun jaf, li l-kreditu tas-socjeta` JJS Developers Limited għall-prezz relativ kien gie registrat kontra s-socjeta` San Lawrenz Leisure Resort Limited u in effetti din l-entrata kienet tirrizulta fil-kotba tal-istess socjeta` meta gie konkluz il-kuntratt ta' divizjoni bejn l-attur u Joseph Baldacchino. Dan jidher mid-dikjarazzjoni magħmula fil-paragrafu 5(f) tal-kuntratt ta' divizjoni fejn jinghad espressament li: "*Without prejudice to the generality of this declaration Joseph Cachia and Kimroke also declare that they know that JJS Developers no longer owns property in Qala, Gozo*". Dan il-fatt huwa wkoll riaffermat meta fil-"*List of properties pertaining to JJS Developers*" annessa mal-kuntratt ta' divizjoni u

Kopja Informali ta' Sentenza

ffirmata mill-istess Joseph Cachia, il-proprjeta` fil-Qala, Ghawdex ma tissemmiex.

Finalment ladarba l-kotba tas-socjeta` JJS Developers Limited fid-data ta' meta sar il-kuntratt ta' divizjoni tas-26 ta' Ottubru, 2001 kienu juru li l-istess socjeta` kienet kreditrici tas-socjeta` San Lawrenz Leisure Resort Limited f'ammont rapprezentanti l-valur tal-proprjeta` li l-istess socjeta` kienet bieghet lill-Vella Brothers Ready-Mix Ltd in soddisfazzjoni tal-kreditu taghha kontra San Lawrenz Leisure Resort, l-istess attur kien konsapevoli tal-konsegwenzi tad-dikjarazzjoni tieghu u tas-socjeta` Kimroke meta jinghad fil-paragrafu (8) tal-istess kuntratt ta' divizjoni li "*Kimroke and Cachia hereby renouce to any monies which might be due to them by SLR (San Lawrenz Leisure Resort), Baldacchino Holdings, Dwejra View and Joseph Baldacchino*"

In vista ta' dan kollu din il-Qorti hija tal-fehma li l-aggravji mressqa mill-atturi appellanti mhux gustifikati u konsegwentement l-appell ghandu jigi michud.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-atturi qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata fl-intier taghha bl-ispejjez ta' din l-istanza kontra l-atturi appellanti solidament bejniethom.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----