QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' Nhar il-Erbgha 15 ta' Novembru 2017

Rikors Numru: 1854/2014/2 JPG
Kawza Numru: 9

Susan Busuttil (K.I. 123762M)

VS

Saviour Busuttil (K.I. 456665M) f'ismu propju u bhala rapprezentant ta' Salvu Busuttil Construction u Simsal Properties Ltd (C35844) u C.J. Shipping Ltd (C46751)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta' Simsal Properties Ltd (C35844) u Paul Micallef (K.I. 396757M), datat fit-28 ta' Settembru 2017, a fol 1 et seqq., li jaqra hekk;

1. *Illi s-socjeta' rikorrenti giet inkorporata fis-16 ta' Marzu, 2005 u ghandha kapital azzjonarju awtorizzat u mahrug ta' tmenin elf Ewro (€80,000), kollha mhallsa u dan kif jirrizulta ahjar minn kopja vera u awtentikata*

*tal-"Memorandum and Articles of Association" tas-socjeta` rikorrenti (ara "**Dok PM1**" anness);*

2. *Illi fis-socjeta` rikorrenti hemm zewg azzjonisti u cioe' Saviour Busuttil [K.I. 456665M] u r-rikorrent Paul Micallef [K.I. 396757M] fejn kull azzjonist huwa proprjetarju ta' erbghin elf (40,000) sehem ordinarju ta' Ewro (€1) kull wiehed fl-istess socjeta' kif ukoll entrambi diretturi tal-istess socjeta`;*

3. *Illi Saviour Busuttil ghaddej minn proceduri ta' separazzjoni personali minn ma' martu Susan Busuttil [K.I. 123762M] li min-naha taghha kienet talbet lil din l-Onorabbli Qorti l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni (Mandat Nru. 1854/2014/1) kontra Saviour Busuttil [K.I. 456665M] f'ismu propju u bhala rapprezentant ta' Salvu Busuttil Construction u Simsal Properties Ltd [C35844] u C.J. Shipping Ltd [C46751] sabiex tikkawtela d-drittijiet taghha u zzomm "lill-intimat milli jittrasferixxi l-ishma fi kwalunkwe mod tas-socjetajiet intimati Simsal Properties Ltd C35844, C.J Shipping Ltd C46751 u l-intimat Saviour Busuttil proprju u bhala rapprezentant ta' Salvu Busuttil Construction, kif ukoll sabiex jzomm l-istess intimati milli jitrasferixxu bi kwalunkwe titolu oneruz u gratwit l-assi immobbli tal-istess socjetajiet u tal-intimati";*

4. *Illi permezz ta' digriet datat 31 ta' Lulju 2015, din l-Onorabbli Qorti akkoljiet din l-istess talba ghall-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni "kontra l-intimat u s-socjetajiet intimati, fis-sens li fil-konfront tal-intimat Saviour Busuttil u bhala rapprezentant ta' Salvu Busuttil Construction, **u fil-konfront tas-socjetajiet Simsal Properties Limited**, u C.J. Shipping Limited billi tinibihom milli jittrasferixxi l-ishma fi kwalunkwe mod tas-socjetajiet intimati Simsal Properties Ltd C35844, C.J Shipping Ltd C46751 kif ukoll sabiex jzomm l-istess intimati Saviour Busuttil proprju u bhala rapprezentant ta' Salvu Busuttil Construction, **kif ukoll is-socjetajiet intimati Simsal Properties Ltd C35844** u C.J Shipping Ltd C46751 milli*

jitrasferixxu bi kwalunkwe titolu oneruz u gratwit l-assi immobbli tal-istess socjetajiet u tal-intimat:

1. *3 garaxxijiet basement level, Janaire Block, 40/42, Triq Toni Zahra, Zejtun / Triq l-Isqof Ferdinand Mattei, Zejtun ;*
2. *Hanut u zewg appartamenti (Insinwa 3813/2010) 97/99 Rue D'Argens, Gzira;*
3. *40/42 appartament numru 6, "Janaire", Triq l-Isqof Ferdinand Mattei, Zejtun;*
4. *Arja Bugibba (Insinwa 9255/2007) fuq Blokk ta' appartament u garraxxijiet Sea Haven, 138, St.Simon Str, Bugibba;*

kif ukoll l-assi mobbli ***tal-istess socjetajiet intimati*** *u tal-intimat proprio kif ukoll bhala rapprezentant ta' Salvu Busuttil Construction, fosthom:*

a) *Jetski Yamaha, 1300 model 125;*
b) *Toyota van, HBC 384;*
c) *Isuzu EIF FBM 926;*
d) *Nissan Tadano, CBJ 703;*
e) *Dinli Quadbike Diabolo, Jan 140;*
f) *Subaru 700, IAM 151;*
g) *Honda, HAO 948;*
h) *Isuzu HBA 478;*
i) *Mecedes Benz ABR 185;*
j) *Isuzu EIF 250 - FBS 129;*
k) *Isuzu MBJ 424;*
l) *Dinghy 18ft mth Johnson 150 motor;"*

5. *Illi b'konsegwenza tal-mandat ta' inibizzjoni hawn fuq imsemmi, is-socjeta' rikorrenti spiccat f'deadlock totali fil-gestjoni u l-amminstrazzjoni taghha li jaghmilha impossibbli ghas-socjeta` rikorrenti*

li topera u addirittura wassal biex in-negozju tas-socjeta` rikorrenti ilu sospiz mill-jum tad-digriet li laqa' t-talba ghall-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni hawn imsemmi, jigifieri mill-31 ta' Lulju 2015. Aghar minn hekk, ir-rikorrenti Micallef qieghed ingustament isofri pregudizzju ghar-ragunijiet totalment indipendenti mill-volonta jew kontroll tieghu

6. *Illi permezz ta' ittra legali datata 8 ta' Frar, 2016 (ara '**Dok PM 2**' anness) u l-ittra ufficjali numru 860/2017 datata 6 ta' Marzu, 2017 ('**Dok PM3**'), Paul Micallef f'ismu proprju u f'isem is-socjeta` rikorrenti talab lil Saviour Busuttil u lil Susan Busuttil sabiex ma jinvolvux lis-socjeta` rikorrenti fil-kawza ta' separazzjoni personali li ghaddejja bejn l-istess mizzewgin u ghalhekk jieqfu jostakolaw lill-istess socjeta` milli topera n-negozju taghha;*

7. *Illi nonostante din l-interpellazzjoni, Saviour Busuttil u martu Susan Busuttil baqghu sal-lum inadempjenti;*

8. *Illi s-socjeta` rikorrenti umilment tissottometti li ghandha ssir distinzjoni bejn socjeta' kummercjali u l-azzjonisti li jiffurmawha stante illi socjeta' kummercjali ghandha personalita` guridika distinta minn dik tal-membri taghha, liema personalita` guridika tibqa' fis-sehh sakemm l-isem tas-socjeta kummercjali ma jigix imhassar mir-registru, u b'hekk is-socjeta kummercjali tieqaf tezisti;*[1]

9. *Illi di piu' ai termini tal-Artikolu 876 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta huwa stabbilit illi:*

"Meta parti fiż-żwieġ tkun għamlet jew tkun se tagħmel quddiem il-Qorti Ċivili kawża għal separazzjoni personali, il-parti tista' titlob lil dik il-qorti li toħroġ mandat ta' inibizzjoni:

a. *kontra l-parti l-oħra fiż-żwieġ fejn ma tħallix lil dik il-parti l-oħra li tbiegħ, tneħħi, tittrasferixxi jew tiddisponi inter vivos sew b'titolu oneruż*

---

[1] Ara Artikolu 4(4) tal-Kap 386 tal-Ligijiet ta' Malta.

jew gratuwitu xi ishma f'xi soċjetà kummerċjali jekk dawn l-ishma jkunu parti mill-komunjoni tal-akkwisti; jew

b. ***kontra xi soċjetà li fiha l-parti l-oħra jkollha maġġoranza tal-ishma li jkunu tal-komunjoni tal-akkwisti milli tbiegħ, tneħħi, titrasferixxi jew xort'oħra tiddisponi sew b'titolu oneruż jew gratuwitu, xi proprjetà immobbli jew jeddijiet marbutin magħha li tkun proprjetà ta' dik is-soċjetà kummerċjali****; jew*

c. *kontra l-parti l-oħra fiż-żwieġ milli tagħmel xi dejn jew garanzija li tkun ta' piż fuq il-komunjoni tal- akkwisti."*

10. *Illi in vista tas-suespost jirrizulta li filwaqt li l-ligi tippermetti li f'kawza ghal separazzjoni personali jintalab il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fir-rigward ta' trasferiment ta' ishma ta' wiehed mill-konjugi irrispettivament mill-ishma li tippossjedi dik il-parti [Artikoli 876(1)(a)], mhux l-istess fir-rigward ta' proprjeta` immobbli jew jeddijiet marbutin maghha li jappartjenu lil socjeta` kummercjali b'hekk li tali mandat ta' inibizzjoni huwa permess biss meta l-konjuga suggett tal-mandat ikollu "****maġġoranza tal-ishma****" [Artikolu 876(1)(b)];*

11. *Illi in vista tas-suespost u tenut kont li Saviour Busuttil ma ghandux u qatt ma kellu l-maggoranza tal-ishma fis-socjeta' rikorrenti,il-mandat ta' inibizzjoni numru 1854/2014/1 ma jistax jibqa' in vigore kontra s-socjeta` rikorrenti.*

Ghaldaqstant, u in vista tad-dritt ikkonferiet lil kull socjeta` msemmija f'mandat u kull persuna li turi interess fl-istess ai termini tal-Artikolu 876(5) tal-Kap 12, ir-rikorrenti umilment jitolbu li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

(i) *tirrevoka contrario imperio d-decizjoni taghha datata 31 ta' Lulju, 2015 f'dik il-parti fejn is-socjeta` rikorrenti Simsal Properties Ltd [C35844] giet inibita milli titrasferixxi bi kwalunkwe titolu oneruz u gratwit l-assi immobbli tal-istess socjeta` u;*

(ii) *konsegwentement tawtorizza l-hrug tal-Kontro-Mandat relattiv b'dana illi s-socjeta` rikorrenti Simsal Properties Ltd [C35844] ma tibqax inibita milli tittrasferixxi bi kwalunkwe titolu oneruz u gratwit l-assi immobbli tal-istess kumpanija;*

u dan dejjem salv kull ordni u/jew provvediment iehor li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha iktar xieraq u opportun.

Bl-ispejjez.

Rat illi l-atti tar-rikors promotur, id-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi;

Rat ir-Risposta ta' Susan Busuttil ghar-rikors ta' Simsal Properties Ltd. (C35844) u Paul Micallef (K.I. 396757), datata fit-23 ta' Ottubru 2017, a fol 20 et seqq., li taqra hekk;

1. *Illi hemm qbil u m'hemm l-ebda kontestazzjoni dwar il-fatti kif graw u l-konferma tad-digriet datat 31 ta' Lulju, 2015 li biha dina l-Onorabbli Qorti akkoljiet it-talba tal-esponenti ghall-hrug ta' inibizzjoni, fost ohrajn, kontra l-intimati zewgha u s-socjeta' Simsal Properties Limited (C35844).*

2. *Illi l-intimati f'dan ir-rikors qed jitolbu li jigi revokat contrario imperio d-decizjoni ta' dina l-Onorabbli Qorti datat 31 ta' Lulju, 2015 f'dik il-parti fejn is-socjeta' rikorrenti Simsal Properties Ltd. (C35844) giet inibita milli titrasferixxi bi kwalunkwe titolu oneruz u gratwit l-assi immobbli tal-istess socjeta' u konsegwentement tigi awtorizzata tohrog kontro-mandat u dan ghab-bazi taz-zewg punti legali:-*

(i) *Peress li socjeta' kummercjali ghandha entita' guridika distinta u ghalhekk certament mhux qed tissepara minn mal-esponenti, m'ghandhiex tkun parti minn dawn il-proceduri;*

(ii) *Gialdarba l-intimat Saviour Busuttil, m'ghandux il-maggoranza tal-assi fis-socjeta' Simsal Properties Limited ma kienx hemm lok sabiex jinhareg il-mandat ta' inibizzjoni kontra l-istess socjeta'.*

3. *Illi dwar l-ewwel difiza tal-intimati, l-esponenti topponi bil-qawwa, ghaliex il-mandat ta' inibizzjoni jinhareg sabiex jigu kkawtelati d-drittijiet tal-parti li titlob il-hrug tal-mandat. Is-socjeta' Simsal Properties Ltd. Twaqqfet fiz-zwieg tal-konjugi Busuttil, li fiha l-intimat zewgha huwa azzjonist. Ghaldaqstant, l-istess socjeta' flimkien man-nofs taghha jappartjenu lill-kommunjoni tal-akkwisti. Dina s-socjeta' fost affarijiet ohra kellha l-iskop li tinnegozja fil-bini, billi takkwista jew twaqqa' bini u taghmel kostruzzjonijiet, tibni u tbiegh l-istess proprjetajiet u dan skond il-Memorandum Of Association li esebew l-istess intimate. Isegwi ghalhekk li jekk kemm il-darba dawn il-proprjetajiet kellhom jinbieghu. Waqt li l-konjugi Busuttil ghaddejjin bil-proceduri ta' separazzjoni, kien hemm riskju kbir li d-drittijiet tal-esponenti jigu ppregudikati u ma tkunx co-partecipi jew ma tarax sold mir-rkavat ta' dan il-bejgh, li bid-dritt ghandhom jidhlu fil-kommunjoni tal-akkwisti.*

Tenut kont ta' dan, ghalekk jehtieg li dawn il-jeddijiet jibqghu jigu ssalvagwardati u l-esponenti hija gustifikata meta hi harget il-mandat ta' inibizzjoni kontra s-socjeta' Simsal Properties Limited, ghax l-istess socjeta' bl-azzjonijiet taghha setghet toholqilha pregudizzju u cioe' tnaqqsilha dak li hi intitolata ghalih billi hi u zewgha ghazlu li joperaw is-sistema tal-kommunjoni tal-akkwisti.

4. *Illi jibqa' ghalhekk biex tigi trattata t-tieni difiza, fejn ir-rikorrenti jsostnu illi skond l-Artikolu 876 tal-Kap 12 tal-ligijiet ta' Malta, parti fiz-zwieg, li ha tibda jew li ghaddejja minn procedure ta' separazzjoni, tista' titlob il-hrug ta' mandate ta' inibizzjoni "kontra xi socjeta' li fiha l-parti l-ohra jkollha maggoranza tal-ishma li jkunu tal-kommunjoni tal-akkwisti milli tbiegh, tnehhi, titrasferixxi jew xort'ohra tiddisponi sew b'titolu oneruz jew gratuwitu, xi proprjeta' immobbli jew jeddijiet marbutin maghha lit kun proprjeta' ta' dik is-socjeta' kummercjali."*

Dina l-Onorabbli Qorti diga' kellha diversi opportunitajiet biex tiddeciedi dan il-punt u hija ormai gurisprudenza nostrana li anke jekk il-parti ma jkollux maggoranza tal-ishma f'socjeta', ugwalment ghandu jigi akkolt il-mandat ta' inibizzjoni minhabba l-pregudizzju li jista' jsofri l-parti l-ohra.

L-esponenti taghmel referenza ghall-kaz ***Carmen Debono vs John Debono (Mandat ta' Inibizzjoni 96/06 GCD*** *li gie ddekretat fil-31 ta' Awwissu, 2006, esebit u mmarkat bhala* ***Dokument A*** *mal-istess risposta, fejn il-Qorti, kif diversament ippreseduta akkordat mandate ta' inibizzjoni fuq talba ta' mara mizzewga rigwardanti socjetajiet kummercjali li fihom ir-ragel irrizulta li ma kienx azzjonist maggoritarju.*

L-istess decizjoni ttiehed fil-kaz ***Rosie Lehner vs Ian Pace (mandate ta' inibizzjoni numru 203/05 GC)*** *fejn il-mandat intalab li jinhareg minn mara mizzewwga fil-kkonfront ta' socjeta' parafernali ta' zewgha (Ian Pace Limited) u ta' socjetajiet li fihom zewgha ma kellux il-maggoranza tal-ishma.*
Il-Qorti kif diversament preseduta hasset li kellha terga' tikkonferma l-istess ragunament fis-sentenza ***Natalia Butyrina vs John Joseph Cefai (Rik. 349/2007 GC fid-19 ta' Ottubru, 2007***), *hawn esebita u mmarkata bhala* ***Dokument B.***

Fil-kaz odjern huwa minnu li l-intimat Saviour Busuttil ghandu 50% shareholding ma' Paul Micallef, pero' huwa ukoll direttur, flimkien mar-rikorrent Paul Micallef fis-socjeta' Simsal Properties Limited u ghandu, flimkien mieghu "controlling interest". Madanakollu, fil-provi migbura fl-atti ta' dan il-mandat ta' inibizzjoni, kien jidher li anke minkejja li kien hem mil-hrug tal-mandat, l-istess Saviour Busuttil, in rapprezentanza ta' Simsal Properties Limited kien qed jinnegozja konvenji u dan sabiex jisvesti l-kommunjoni tal-akkwisti ezistenti bejn il-konjugi Busuttil.

5. *Illi, konsegwentement, il-gid tal-konjugi Busuttil, hu marbut mas-socjeta' Simsal Properties Limited, b'mod li l-esponenti tista' litteralment issib ruhha b'ta' fuqha senduqha jekk il-mandat jigi revokat stante li s-socjeta' u l-azzjonisti jistghu liberalment ikomplu jisvestuha mill-beni u mill-assi kollha taghhom. Din il-biza' hija fondata u ragjonevoli in vista tal-agir tal-*

istess socjeta' li kienet qed tidhol fil-konvenji ghall-bejgh ta' appartamenti, minkejja l-ezistenza tal-mandat mertu tal-vertenza odjerna.

Illi minkejja li l-esponenti mhix azzjonista fl-istess socjeta' Simsal Properties Limited, hija kreditrici ghal sehemha mill-valur tal-ishma bhala kopartecipi fil-kommunjoni tal-akkwisti ezistenti bejniethom.

Ghaldaqstant u In vista ta' dak kollu suespost, l-esponenti titlob lil dina l-Onorabbli Qorti tichad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjes.

Rat in-Nota tar-rikorrenti, ipprezentata minn Dr Greta Mifsud Agius fis-26 ta' Ottubru 2017, a fol 43;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Ikkonsidrat:

Illi l-Artikolu 876 (1) (b) tal-KApitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi illi:

"*Meta parti fiż-żwieġ tkun għamlet jew tkun setagħmel quddiem il-Qorti Ċivili kawża għal separazzjoni personali,il-parti tista' titlob lil dik il-qorti li toħroġ mandat ta' inibizzjoni:*

Kontra xi soċjetà li fiha l-parti l-oħra jkollha maġġoranza tal-ishma li jkunu tal-komunjoni tal-akkwisti milli tbiegħ, tneħħi, titrasferixxi jewxort'oħra tiddisponi sew b'titolu oneruż jew gratuwitu, xi proprjetà immobbli jew jeddijiet marbutin magħha litkun proprjetà ta' dik is-soċjetà kummerċjali;"

Ghalkemm Susan Busuttil targumenta illi dan il-mandat inhareg ghaliex hi kreditrici tar-ragel taghha Saviour Busuttil, il-Qorti tqis illi dan il-mandat necessarjament hareg bis-sahha tal-Artikolu 876 (b), u dan ghaliex dan huwa l-uniku mezz kif hi setghat tinibixxi lill-kumpanija stess milli tiddisponi mill-assi taghha, u mhux biss tinibixxi lir-ragel taghha milli jiddisponi mil-ishma tieghu f'din il-kumpanija.

Mill-provi prodotti quddiem din il-Qorti jirrizulta illi Saviour Busuttil m'ghandux il-maggoranza tal-ishma tal-kumpanija Simsal Properties, u dan peress illi hu u s-socju tieghu ghandhu ishma indaqs f'din is-socjeta. Ghalhekk, fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 876 (1) (b) m'huwiex applikabbli f'dawn ic-cirkostanzi, u dan peress illi l-ligi tassativament tirrikjedi illi l-konjugi ghandu jkollha maggoranza fil-kumpanija li tkun qed tintlaqat bil-Mandat ta' Inibizzjoni sabiex dan ikun possibli.

Dan ma jfissirx pero illi Susan Busuttil m'ghandha l-ebda rimedju a disposizzjoni taghha sabiex tikkawtela d-drittijiet taghha. Skont il-gurisprudenza, l-ishma li ghandu zewgha f'Simsal Properties, jekk gew akkwistati matul iz-zwieg, jifformaw parti mill-komunjoni tal-akkwisti u hija proprjetarja ta' nofs dawn l-ishma ipso jure, anke jekk mhux registrati fuq isimha.[2] Dan tant illi l-Qrati Maltin ammettaw azzjonijiet intavolati minn konjigu bhala azzjonisti minoritarji, anke jekk l-ishma ma kienux irregistrati f'isimhom. Dan ifisser illi l-procedura idoneja ghal Susan Busuttil biex tikkawtela l-interessi taghha f'dawn ic-cirkostanzi m'hjiex dik adoperata minnha attwalment.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta u tiddeciedi billi tilqa' t-talba ta' Simsal Properties u Paul Micallef limitatament billi:

(i) tirrevoka contrario imperio d-decizjoni taghha datata 31 ta' Lulju, 2015 f'dik il-parti fejn is-socjeta` rikorrenti Simsal Properties Ltd [C35844] giet inibita milli titrasferixxi bi kwalunkwe titolu oneruz l-assi immobbli tal-istess socjeta` u;

(ii) konsegwentement tawtorizza l-hrug tal-Kontro-Mandat relattiv b'dana illi s-socjeta` rikorrenti Simsal Properties Ltd [C35844] ma tibqax inibita milli tittrasferixxi bi kwalunkwe titolu oneruz l-assi immobbli tal-istess kumpanija;

[2] **Michael Debono et vs Mario Debono**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 28 ta' Gunju 2012, ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell Civili fit-28 ta' Gunju 2013; **John Cauchi vs George sive Gino Cauchi et**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 10 ta' Marzu 2016 (mhux appellata).

(iii) b’dana li kwalunkwe dhul minn trasferiment ta’ proprjeta immobbli taht titolu oneruz mill-istess societa’ Simsal Properties Ltd (C35844) spettanti lill Saviour Busuttil qua direttur tal-istess societa’, ghandu jigi depozitat taht l-Awtorita’ tal-Qorti ghas-salvagwardja tad-drittijiet tar-rikorrenti ghal sehemha mill-kommunjoni tal-akkwisti.

Spejjes bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur