



QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum il-Hamis 31 ta` Mejju 2018

Kawza Nru. 5
Rik. Nru. 583/14 JZM

Dan huwa provvediment wara rikors li pprezentat Suzanne Mifsud (ID 0576763M) fl-1 ta` Lulju 2014 bhala azzjonista fis-socjeta` Citypro Limited (C26902), u kif ukoll, sussidjarjament, fil-kwalita` taghha ta` direttur tal-istess socjeta`, fejn talbet ix-xoljiment u l-istralc tal-istess socjeta`, abbazi tal-Art 214(2)(a)(ii) u tal-Art 214(2)(b)(iii) tal-Kap 386 tal-Ligijiet ta` Malta

Il-Qorti :

I. Preliminari

Ir-rikors promotur jaqra hekk :-

1. *Illi r-rikorrenti hija mart Edgar Mifsud (402463M). Huma zzewgu fil-21 ta` Jannar 1989 u bejniethom ghandhom fis-sehh ir-regim tal-kommunjoni tal-akkwisti ;*

2. *Illi prezentement jinsabu de facto mifruda minn xulxin. Ir-rikorrenti pprezentat proceduri ta` separazzjoni fis-Sezzjoni tal-Familja tal-Qorti Civili;*

3. *Illi s-socjeta` Citypro Limited giet registrata fil-5 ta` Settembru 2000;*

4. *Illi fil-mori tar-registrazzjoni tal-istess kumpannija u wara li l-kontendenti kienu akkwistaw l-ishma tas-socju l-iehor fl-istess kumpannija, il-konjugi Mifsud jikkontrollaw bejniethom l-ishma kollha tal-istess socjeta` b`mod illi registrati f`isimha, l-esponenti ghandha 10 sehem ossija share fl-imsemmija socjeta` Citypro Limited, filwaqt illi registrati f`isem l-istess zewgha hemm disa mija u disghin (990) sehem ordinarju illi l-imsemmija, kif jirrizulta mill-kopja aggornata tal-kumpannija, hawn annessa bhala Dok. A.*

5. *Illi s-socjeta` Citypro Limited giet stabbilita specifikatament sabiex topera fin-neogzju ta` estate agency u fil-fatt, wara li l-konjugi Mifsud akkwistaw l-ishma kollha tas-socjeta`, operat esklussivament bhala estate agency b`mod illi d-dhul ekonomiku tal-istess socjeta` matul dawn l-ahhar erbatax-il sena kien generat esklussivament mill-kummissjonijiet illi taqla` l-kumpannija meta tagixxi bhala intermedjarju biex isir il-bejgh u xiri ta` propjeta` immobiljarja bejn terzi klienti taghha.*

6. *Illi kotba tal-kumpannija juru illi l-kumpannija ilha ghal diversi snin tirregistra telf min-negozju minnha hekk gestit, liema telf jidher illi huwa mbaghad finanzjat mill-avvanzi maghmula lilha mill-azzjonisti taghha u b`self bankarju;*

7. *Illi f`Gunju 2006, il-kumpannija kienet akkwistat propjeta` gewwa l-Valletta – allura gestit bhala kafetteria – illi kienet tgwadi minn encroachment koncess mid-Direttur tal-Artijiet fuq porzjoni ta` art gewwa Triq Merkanti quddiem is-suq, illi tmiss mal-propjeta` hekk akkwistata. Ftut ta` zmien wara dan l-akkwist, il-kumpannija kompletament irrinovat il-propjeta` hekk akkwistata biex bdiet topera bhala real estate cafe, u komplet tuza z-zona fil-pjazza fejn kienet tgawdi encroachment bhala parti minn din il-kafetterija.*

8. *Illi kif jirrizulta mir-rapporti u financial statements hawn annessi (Dokumenti SM 2 sa SM 6) l-profitt illi ghamlet il-kumpannija mill-operazzjoni tal-kafetterija kien tali illi kien jikkompensa ghat-telf illi l-kumpannija kienet qeghda ggarrab min-negozju taghha ta` estate agency kienilu xi zmien jonqos.*

9. *Illi f`Marzu tas-sena 2012, il-kumpannija ftehmet verbalment mat-terzi, senjatament Jerome Caruana u membri tal-familja tieghu, sabiex l-*

imsemmija terzi juzaw l-encroachment fuq imsemmi, u kif ukoll il-kcina illi tiffirma parti mill-imsemmija kafetterija u kif ukoll xi kmamar fil-vicinanze u kif ukoll mal-hanut li ghandha l-kumpannija gewwa s-suq tal-Belt u dan versu hlas tas-somma ta` elfejn u erba` mitt ewro (€2,400).

10. *Illi l-imsemmija terzi uzaw il-propjetajiet kollha hekk konnessi lilhom u b` modpartikolari z-zona moghtija lill-kumpannija b`encroachment in konnessjoni mal-restaurant La Sfoglia gestit mill-istess terzi;*

11. *Illi fi Frar ta` din is-sena 2014, ghal numru ta` ragunijiet illi jistghu jirrizultaw fil-kors tas-smiegh ta` dawn il-proceduri, l-encroachment moghti lill-kumpannija gie revokat mid-Dipartiment tal-Artijiet Ili, skont ma tifhem l-esponenti minghand id-direttur l-iehor tal-kumpannija, l-imsemmi Edgar Mifsud, tat l-istess encroachment propju lill-imsemmija terzi ahwa Caruana, illi kif inghid kienu qeghdin qabel bi ftehim mal-kumpannija utilizzaw iz-zona soggetta ghall-istess encroachment ghar-restaurant gestit minnhom ;*

12. *Illi bhala konsegwenza ta` daqshekk, il-kumpannija illi sa dak iz-zmien kienet qeghda tigi ffinanzjata mid-dhul generat principalment mill-uzu ta` tali encroachment (sew minnha u kif ukoll mit-terzi) spiccat minghajr ebda sors ta` dhul hliet il-kafetterija zghira (illi minghajr iz-zona qabel goduta b`encroachment topera b`telf) u n-negozju ta` estate agency ;*

13. *Illi l-esponenti, direttrici tal-kumpannija, qeghda tezamina l-kotba mizmuma mid-direttur l-iehor zewgha u minn dawn il-kotba jirrizulta illi d-dhul generat mill-kumpannija minn dan in-negozju huwa minimu u ferm anqas minn dak mehtieg biex l-obbligi finanzjarji tal-kumpannija, inkluzi dawk bankarji, jithallsu. Fil-fatt, skont ma jirrizulta mill-istess kotba, il-kumpannija ma ggenerat ebda kummissjoni matul din is-sena sal-lum u ma hemm ebda konvenju ffirmat illi minn u tista` tiggenera kummissjoni ;*

14. *Illi l-kumpannija ghandha zewg facilitajiet ta` overdraft mal-Bank of Valletta plc (originarjament ghal madwar €40,000 bejniethom) u kontijiet ta` self bankarju in konnessjoni ma` proprjeta` tal-kumpannija li jammontaw €81,514 sal-lum 23 ta` Gunju 2014. Id-direttur ghandhom zewg kontijiet ohra ta` self fis-sommom ulterjuri li jammontaw €81,230 u €16,055 sal-lum 23 ta` Gunju 2014 konnessa lilhom mill-istess Bank. Il-kont ta` €16,055 gie originarjament misluf bhala home loan ghal xi xogholijiet fid-dar konjugali, izda gie minflok investit direttament fil-kumpannija u jrid jintradd lura mill-kumpannija lill-Bank. Il-loan l-iehor ta` €81,230 gie konness specifikatament biex is-somma hekk mislufa tigi avvanzata minnhom lill-kumpannija bhala shareholder loan kif fil-fatt sar. F`dawn l-ahhar xhur*

qiegħed jigri illi il-kumpannija talbet excess għal tlett xhur fuq l-overdraft accounts tagħha fis-somma ta` €10,000, liema excess ma giex imhallas izda mgedded għal tlett xhur oħra – dan kollu mingħajr l-intervent jew il-kunsens jew partecipazzjoni tal-esponenti; F`dawn l-aħħar xhur ukoll waqaf il-hlas tal-pagamenti miftiehma mensili in konnessjoni mal-loan accounts. Inoltre il-kumpannija uzat il-maggior parti ta` overdraft facility iehor, koncess originarjament mill-istess Bank lil kumpannija Real Time Real Estate Limited, kontrollata mill-esponenti u zewgha l-imsemmi Edgar Mifsud, illi waqfet topera madwar tlett snin ilu. L-esponenti tikkalkola illi madwar €47,738 hija rifondibbli mill-kumpannija lill-istess Real Time Real Estate Limited; Hemm kont iehor ta` self fis-somma ta` €60,000 illi gie utilizzat biex tintxtara proprjeta` gewwa Valletta; Il-kumpannija kienet sejra takkwista din il-proprjeta` b`self bankarju izda l-Bank irrifjuta illi jikkoncedi dan is-self u gara għalhekk illi l-proprjeta` inxtrat f`isem Chantelle, bint id-diretturi illi mbagħad isselset mill-Bank biex tiffinanzja dan l-akkwist. Sa ftit xhur ilu l-kumpannija kienet thallas il-pagamenti mensili pagabbli lill-bank u kienet hallset l-ispejjes tar-refurbishment ta` din il-proprjeta` ;

15. Illi l-esponenti, illi minhabba problemi serji matrimonjali, qegħda tigi sistematikament eskluza, bil-mod hawn taht imsemmi, milli tippartecipa fil-gestjoni tal-kumpannija, qegħda tissupetta illi propju minhabba dawn il-problemi, il-ftit kummissjonijiet generati mill-kumpannija ma humiex qegħdin jidhlu fil-kotba tal-kumpannija u qegħdin jigu mdawwra mid-direttur l-iehor zewgha għall-beneficju tiegħu;

16. Illi f`dawn l-aħħar gimghat id-direttur l-iehor fil-kumpannija, l-imsemmi Edgar Mifsud, biddel il-katnazzi tal-gradha tal-access għall-ufficju tal-kumpannija gewwa Bormla u ma tax kopja tac-cwieviet tal-katnazzi l-gadda lill-esponenti illi għalhekk ma tistax tidhol fl-ufficju indipendentement; Fl-ufficju jinzammu naturalment il-kotba tal-kumpannija u hwejjeg oħra importanti għat-tmexxija tal-kumpannija inkluzi il-computers u d-database ; Meta l-esponenti ittentat taccedi għall-ufficju meta d-direttur l-iehor kien prezenti sfat attakkata minnu f`okkazjoni wahda u fit-tieni okkazjoni huwa ha l-vettura tal-esponenti; L-impjegati (jew dipendenti oħra) tal-kumpannija – senjatament Sarah Bugeja, Dee, Keith Vassallo, Ray Celeste u (sfortunatament) Chantelle Mifsud, bint l-esponenti – qegħdin jirrifjutaw jagħtu informazzjoni lill-esponenti dwar il-kumpannija – għad illi hija direttur tal-kumpannija u ntitolata għall-istess informazzjoni u kienu regolarment jagħtu din l-informazzjoni qabel ma nqala` d-disgwid bejn l-esponenti u zewgha; l-esponenti tilfet ukoll l-access remot tagħha għal CCTV illi tissorvelja l-proprjeta` tal-kumpannija għaliex jidher illi gie mibdul il-password u kif ukoll u bl-istess mod tilfet l-access remot illi kellha għad-database tal-kumpannija fejn hija konservata l-informazzjoni shiha dwar propjetajiet fdat illi l-kumpannija bhala estate agent ; il-linja tat-telefon cellulari tal-esponenti giet imwaqqfa. Inoltre, l-istess direttur l-iehor Mifsud

qiegħed ukoll jirrifjuta illi jagħti l-informazzjoni mitluba lilu mill-esponenti dwar il-finanzi tal-kumpannija ;

17. Illi l-assjem tal-fatti hawn fuq imsemmija, cioè l-problemi finanzjarji kbar illi għandha l-kumpannija; il-probabilita` kbira illi flus tal-kumpannija ma humiex qegħdin jidhlu fil-kotba tal-kumpannija u l-eskluzjoni tal-esponenti (azzjonista u direttur) minn kull informazzjoni dwar il-kumpannija jikkostitwixxu ragunijiet gravi bizzjejjed li jiggustifikaw ix-xoljiment u konsegwentement l-istralc tal-kumpannija, kif mahsub mid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 214 (2) (b) (iii) tal-Kapitolu 386 tal-Ligijiet ta` Malta ;

18. Illi inoltre, huwa car illi l-kumpannija ma tistax thallas id-djun tagħha kif mahsub mid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 214 (2)(ii) u 214(5) tal-istess Kapitolu 386 ;

19. Illi ma fadal ebda skop għalfejn din is-socjeta` għandha tibqa` hajja u huwa fl-interess ta` kullhadd illi l-prorpjeta` li għandha tigi rejalizzata sabiex il-kredituri tagħha jigbru dak kollu li huwa potenzjalment rikavabbli.

20. Illi meta wieħed jikkunsidra wkoll id-djun kontingenti u prospettivi, is-sitwazzjoni bejn l-azzjonisti u d-deterjorazzjoni progressiva u rriversibbli tal-kumpannija, ma hemm ebda prospett li s-socjeta` sejra tirkupra s-sitwazzjoni finanzjarja tagħha jew b`xi mod twettaq l-iskop li għalih giet stabbilita.

21. Illi l-assjem tal-imsemmija cirkostanzi juru wkoll illi jkun għaqli jekk pendent d-decizjoni finali ta` din il-Qorti, jigi appuntat amministratur provizorju sabiex jamministra s-socjeta`.

Għaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti :

1. Li xxolji s-socjeta` Citypro Limited a bazi tal-Artikoli 214(2) (a) (ii) u 214 (2) (b) (iii) tal-Kapitolu 386 tal-Ligijiet ta` Malta, taht dawk il-provedimenti kollha li l-Qortijidhrilha xieraq ;

2. Li sakemm tinghata decizjoni finali, jigi appuntat amministratur provvizorju sabiex jiehu taht idejh il-proprjeta` tal-istess socjeta`.

3. *Li l-ispejjez tal-istralc u r-remunerazzjoni tal-amministratur provvisorju jithallsu mill-assi tal-istess socjeta`.*

Rat ir-risposta li pprezenta Edgar Mifsud fil-vesti tieghu personali, kif ukoll ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta` Citypro Limited fis-6 ta` Ottubru 2014 li jaqra hekk :-

1. *Illi r-rikors promotur u per conseguenza l-azzjoni tar-rikorrenti hija nulla u bla effett fil-ligi in kwantu jittratta talba ghal stralc ta` socjeta` u l-istess talba ma gietx diretta fil-konfront tas-socjeta` esponenti u l-azzjonist l-iehor li ma huwiex rikorrent, l-esponent Edgar Mifsud. Minn harsa lejn l-att promotur jidher car li l-istess att gie abbozzat fl-istil ta` rikors ta` falliment ta` negozjant li ma huwiex applikabbli ghal kaz ta` stralc ta` socjeta` u fl-istess rikors gie indikat li l-istess rikors kellu jigi notifikat biss lir-Registratur tas-socjetajiet;*

2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-azzjoni u talba rikorrenti hija ghal kollox intempestiva u kwindi nulla stante li r-rikorrenti ma ezawritx ir-rimedji l-ohra socjetarji disponibbli lilha qabel ma rrikorriet ghal rimedju daqshekk drakonjan kif inhu l-istralc;*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti jopponu ghal talbiet imressqa mir-rikorrenti Suzanne Mifsud in kwantu infondati fil-fatt u fid-dritt stante li ma huwiex minnu li s-socjeta` Citypro Limited ma tistax thallas id-djun taghha skond kif mfisser fl-Art.214 (5) (b) tal-Kap.386 kif ser jigi ppruvat fil-mori ta` dawn il-proceduri;*

4. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, anke t-talba ghall-istralc imressqa minn Suzanne Mifsud in kwantu bbazata fuq dak li jipprovdni l-Art.214 (2) (b) (iii) tal-Kap.386 tal-Ligijiet ta` Malta, hija nfondata fil-fatt u fid-dritt in kwantu ma jissusistux ragunijiet gravi bizzejjed li jiggustifikaw ix-xoljiment u konsegwentament l-istralc tal-kumpannija Citypro Limited u fi kwalunkwe kaz, dato ma non concesso li jezistu ragunijiet gravi, dawn ma humiex proponibbli mir-rikorrenti bhala bazi ghall-istralc meta hija l-istess rikorrenti li hija l-kawza diretta ta` l-istess in linea mal-principju generali ta` dritt "He who comes to equity must do so with clean hands";*

5. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, dato ma non concesso li l-lanjanzi ta-rikorrenti Suzanne Mifsud ghandhom xi fundament, ir-rimedji*

legali tagħha għal tali lanjanzi kienu oħrajn u mhux talbiet għall-istralc taht l-Art. 214 tal-Kap. 386 tal-Ligijiet ta` Malta;

6. Illi minghajr pregudizzju għas-suespost, anke t-talba għal hatra ta` amministratur provvizorju, pendenti dawn il-proceduri hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li ma jissusistux ir-ragunijiet kontemplati fil-Ligi u fid-dottrina għal hatra ta` amministratur provvizorju u tali talba hija ntiza biss sabiex tagħmel hsara irrimedjabbli lis-socjeta` Citypro Limited;

7. Illi minghajr pregudizzju għas-suespost din il-kawza hija ntiza biss, kif ser jigi ppruvat fil-mori ta` dawn il-proceduri, għal skopjiet strategici fil-proceduri ta` separazzjoni bejn il-konjugi Suzanne u Edgar Mifsud, u hija priva minn kull bazi legali jew fattwali. Ir-rikorrenti donnha ftit tintebah li l-gerda tas-socjeta` Citypro Limited tkun ta` pregudizzju serju mhux biss għall-esponent Edgar Mifsud izda anke għaliha stess;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti u b`rizerva ta` kull azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponenti fil-ligi.

Rat illi fl-udjenza tas-7 ta` Ottubru 2014, Edgar Mifsud pro et noe rtira l-ewwel eccezzjoni.

Semgħet ix-xieħda u rat il-provi l-oħra li tressqu fil-kors tal-kawza.

Rat illi l-kawza thalliet għall-provvediment għal-lum bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat illi l-partijiet baqghu ma pprezentawx noti ta` osservazzjonijiet.

Rat l-atti l-oħra tal-kawza.

II. Provi

P.L. Quentin Tanti għar-Registratur tal-Kumpanniji pprezenta c-certifikat ta` registrazzjoni tal-kumpannija CityPro Limited, flimkien mal-memorandum, l-articles of association u kull dokument iehor registrat.

Ipprezenta wkoll zewg *bank slips*. L-ahhar *annual return* prezentata kienet dik tal-2013.

Ir-rikorrenti Suzanne Mifsud ikkonfermat il-kontenut tar-rikors promotur.

Xehdet illi l-kumpannija CityPro Limited ("**CityPro**") kienet iffurmata fil-5 ta' Settembru 2000 sabiex thiegh proprjeta' l-Belt u l-Furjana. Fit-13 ta' Gunju 2006, il-kumpannija xtrat il-fond 65/66, Triq il-Merkanti, Valletta, li kellu permess ta' l-*catering* u kif ukoll permess ghal *encroachment* b' *outside seating* fil-pjazza ta' quddiem is-Suq tal-Belt. Il-hsieb kien illi minn dan il-post CityPro tibda topera bhala "*real estate café*". Ittiehdu diversi *loans* mill-Bank of Valletta plc sabiex isir *refurbishing* li kien jikkonsisti fl-istallazzjoni ta' kcina għda fil-*basement* u l-ewwel sular jigi arredat bhala ufficju. Fiz-zona ta' l-*encroachment* sar xogħol konsistenti minn imwejjed godda, siggijiet, umbrellel b' sistema ta' *drainage* għall-ilma tax-xita, pjanti, *heaters* u dawl.

Komplet tixhed illi fid-19 ta' Gunju 2007, CityPro hadet *loan* ta' Lm 30,000 (EUR 69,881). Fil-11 ta' April 2008, hadet *loan* ohra ta' EUR 46,500. Fil-15 ta' April 2010, hi u zewgha Edgar Mifsud hadu *personal loan* f' isimhom it-tnejn ta' EUR 100,000 li giet ukoll utilizzatha minn CityPro. Il-kumpannija kellha *overdraft facility* ta' EUR 23,000 (li wara zdiedet għal EUR 35,000) u facilita' ohra ta' EUR 5,000.

Spjegat li fl-2009 u 2010, hi u zewgha bieghu zewg proprjetajiet gewwa Triq Zekka u Strada Stretta, Valletta, li kien ta' kumpannija ohra tagħhom jisimha MIFs Investments Ltd. Ir-rikavat ta' dan il-bejgh li kien ta' cirka EUR 170,000 kien investit fi CityPro. Qalet li hi u zewgha hadu *loans* ohra personali fuq id-dar matrimonjali tagħhom, liema proprjeta' qatt ma kellha *loans* fuqha u dan fis-somma ta' EUR 16,055. Din ukoll kienet utilizzata minn CityPro.

Komplet tispjega li kien hemm *overdraft facility* ohra fuq kumpannija ohra tagħhom bl-isem Real Time Real Estate ta' EUR 46,500 liema somma giet ukoll utilizzatha għal CityPro.

Stqarret illi fit-13 ta' Mejju 2010, CityPro tefghet *tender* mad-Dipartiment tal-Artijiet sabiex tikri hanut fis-Suq tal-Belt bin-nru 34, Triq Merkanti, Valletta, bil-hsieb li minn dan l-ispazju isir *bar* biex ikun jista' jigi operat il-kuncett ta' *real estate café*.

Xehdet illi CityPro bdiet tirregistra telf u l-accountant kien jghidilhom li kienu qed jitilfu wisq flus, kif ukoll li *s-shareholders` loans* kienu qed jikbru. Zewgha kien jinsisti li kellhom bzonn irawmmu l-post 65/66, Triq il-Merkanti, Valletta, ghaliex il-pjan tieghu kien li din il-proprjeta` tinkera u Citypro tibda tircievi kera ta` EUR 250 kuljum.

Kompliet tixhed illi fil-15 ta` Marzu 2012, sar ftehim ma` l-ahwa Jerome u Samuel Caruana, li huma proprjetarji ta` “La Sfoglea Restaurant”, li jinsab adjacent ma` 65/66 Triq il-Merkanti, Valletta, sabiex jikru l-*catering* u juzaw il-*kcina* u l-*encroachment area* ta` CityPro u jhallsu lil CityPro kera li tizdied kull sena. Il-kera kienet ta` EUR 85 kuljum u baqghet tithallas sal-25 ta` Jannar 2014.

Qalet illi fil-bidu tal-2012 zewgha ngaggja zewg *property consultants* Rene Pace u Antoine Mifsud, kif ukoll segretarja Sarah Bugeja, biex jahdmu fis-sezzjoni tal-proprjeta`. Hija tathom tahrig u kienet tiehu hsieb il-pagamenti kollha kif ukoll in-negozjati u l-gbir tal-flus mill-kuntratti. Zewgha talabha tidderiegi lil Rene Pace fl-amministrazzjoni, u taghti l-pagamenti lil Sarah Bugeja u lit-tifla taghhom Chantelle Mifsud, li dak iz-zmien kienet qed tistudja l-MCAST, kif ukoll kienet tahdem fil-kumpannija.

Kompliet tghid li f` April 2012, zewgha kien qed jahseb biex ikabbar n-negozju ta` CityPro billi tibda tinbiegh proprjeta` go Bormla, l-Birgu u l-Isla. Instabet proprjeta` fix-Xatt ta` Bormla li kellha zewg entraturi u licenzja ta` *catering* sabiex isir CityPro Real Estate Café. Hija ma kenitx ikkonsultata dwar il-kirja ta` dan il-post.

Kompliet tghid illi fis-17 ta` Jannar 2013 hija marret l-ufficju tal-Belt ghal ghabta tal-5.00 p.m. u zewgha talabha toqghod hemm ghax is-segretarja kellha bzonn titlaq u hu kellu bzonnha sabiex taghmel *printout* ta` kuntratt ta` kiri li kien ser isir. Wasslet lil Rene Pace l-*carpark* u dan qalilha li zewgha kien infurmah li kien ser jaghmlu azzjonista. L-ghada 18 ta` Jannar 2013, zewgha telaq mid-dar taz-zwieg ghaliex qal li kellu bzonn ftit spazju. Hija ppruvat taghtih dan l-ispazju billi ma baqghetx tmur l-ufficju u lanqas tipparkjat fil-garaxx li kienu jikru l-Belt. Wara tlett xhur, ippruvat tiltaqa` ma` zewgha izda dan baqa` jgib skuzi biex ma jiltaqax. F` dan iz-zmien, hija ma kinitx taf x` inhu jigri fi CityPro u lanqas ma kienet qed tiehu flus mill-kumpannija. Zewgha kien qal li d-dizgwid bejniethom kien tort tal-fatt li huwa kien jiddependi minnha biex jiehu decizjonijiet fil-kumpannija.

Fisser illi hija kienet taħdem ma` kumpannija oħra fejn kienet tithallas paga minima. Ma thassitx bejn Lulju u Novembru 2014 u kellmet lil zewgħa li kellha bzonn il-flus. Huwa accetta li jagħtiha EUR 1,500 fix-xaħar. Għall-bnidu beda jhallas izda mbagħad beda jnaqqas sakemm fl-aħħar waqaf jagħtiha għaliex qal li ma kienx hemm flus fil-kumpannija. Fit-2 ta` Novembru 2014, hija rat mara b` tarbija ta` madwar disa` xhur hierga minn fejn kien qed jgħix zewgħa u wara li tkellmet magħha u ma` zewgħa, saret taf li zewgħa kellu familja oħra. Bdew il-proceduri tas-separazzjoni personali bejntiehom.

Komplet tfisser illi waqt il-proceduri ta` separazzjoni, zewgħa wera x-xewqa li jzomm CityPro. Hija ma kellhiex oggezzjoni dment li kollox jinqasam indaqs bejniethom.

Qalet li meta bdiet tmur l-ufficju tal-Belt, hadd ma beda jkellimha u l-impjegati nfurmawha li kellhom struzzjonijiet mingħand zewgħa sabiex ma jagħtuhix informazzjoni.

Komplet tgħid illi fil-11 ta` Settembru 2013, zewgħa mar il-Bank of Valletta fu talab *excess* fil-facilita` ta` EUR 12,000. Saret taf b`dan hekk kif waslet is-*sanction letter* id-dar tagħha. L-*excess* ingħata jekk il-bank kien jaf illi huma kienu għaddejjin minn separazzjoni. L-*excess* kellu jithallas sal-11 ta` Dicembru 2013 izda baqa` ma thallasx. Taf li l-bank accetta li zewgħa jhallas EUR 6000 f` Jannar 2014 u EUR 6000 fi Frar 2014. Fl-14 ta` Marzu 2014, irceviet *sanction letter* tal-Bank of Valletta għal *temporary excess* ta` EUR 10,000 li kellha tigi mħallsa sat-12 ta` Gunju 2014. Meta għamlet verifika fl-*internet banking*, sabet li din l-*excess* kienet diga` giet uzata kollha wara li kien sar trasferiment ta` EUR 7,000 fil-kont personali ta` bintha Chantelle Mifsud. Hija marret il-bank u rega` nfurmathom li hija ma kinitx ser tiffirma s-*sanction letter* u baġtet email fejn talbet lill-bank sabiex ikun hemm zewg firmatarji għal kull m`għandu x` jaqsam ma` CityPro.

Xehdet li saret taf ukoll li kien hemm dizgwid ma` l-aħwa Jerome u Samuel Caruana li kienu qed jikru l-*encroachment area* għal EUR 85 kuljum. Dawn ma bdewx ihallsu l-kera. Id-Dipartiment tal-Artijiet ha lura l-*encroachment area* mingħand CityPro u għadda l-istess *area* direttament lil aħwa Caruana. Fit-18 ta` Marzu 2014, marret 65/66, Merchants Street, Valletta, u sabet il-post vojt. Jidher li kollox kien trasferit għal 7/8, Triq Santa Tereza, Bormla.

Komplet tixhed illi diversi drabi talbet informazzjoni dwar x` kien qed jigri fil-kumpannija, izda dejjem baqgħet bla risposta. Fl-ufficju tal-Belt beda

jsir xoghol b`mod li l-ewwel sular beda jiehu ghamla ta` cafeteria. Fil-fatt kienu nextraw imwejjed u siggijiet godda. Fis-26 ta` April 2014 kien hemm persuna sservi l-kafe. Hija staqsiet dwaru u saret taf li kien jismu Rae Celest. Dan qalilha li huwa kellu x` jaqsam biss ma` zewgha Edgar Mifsud. Is-segretarja Sarah Bugeja kienet qed tahdem il-Belt fuq laptop u bdiet iggibilha skuzi biex ma taghtihiex lista tal-proprjeta` li kienu ghall-bejgh fuq il-kotba tal-kumpannija.

Stqarret li fit-3 ta` Mejju 2014, Edgar Mifsud mar il-cafeteria tal-Belt u qalilha li jekk ma kenitx ser titlaq, kien ser ikecciha `l barra bid-daqqiet tas-sieq. Malli taraha diehla, is-segretarja kienet titlaq `il barra. Fil-21 ta` Mejju 2014 hija marret l-ufficju ta` Bormla u s-segretarja telqet `il barra izda fuq insistenza taghha tefghetilha c-cwieviet ta` l-ufficju ta` Bormla ma` l-art. Fit-22 ta` Mejju 2014, hija marret l-ufficju ta` Bormla u zewgha aggrediha. Fl-24 ta` Mejju 2014, l-indirizz taghha tal-kumpannija CityPro gie mblukkat kif ukoll inbidlu l-passwords tal-main server biex hija ma jkollhiex access ghal ebda database jew file tal-kumpannija. Inbidlet ukoll il-password ta` CCTV cameras.

Qalet li *s-simcard* ta` CityPro gie mblukkata ukoll. Kull min beda jcempel u jistaqsi ghaliha, beda jigi nformat li ma kellhiex x` taqsam ma` CityPro. Fit-28 ta` Mejju 2014 rega` marret l-ufficju ta` Bormla u zewgha halliha toqghod hemm sakemm huwa mar u hadilha l-vettura taghha tant li baqghet minghajrha. Inbidlu wkoll s-serraturi ta` l-ufficju fil-Belt u ta` Bormla.

Kompliet tghid illi fit-13 ta` Awissu 2014 sar l-ewwel *board meeting* tal-kumpannija fejn zewgha zvela li kien iffirma kuntratt ta` kera f` isem CityPro minghajr ma qalilha. Il-kuntratt sar ma` binthom Chantelle. Bil-kuntratt il-postijiet ta` l-Belt u ta` Bormla inkrew lil Chantelle ghal kera nominali ta` EUR 50 minghajr *Premium*. L-ghamara u *fittings* kellhom *book value* ta` aktar minn EUR 200,000. Chantelle nghatat facilita` li ma thallasx kera ghal tlett xhur. Meta staqsiet minn fejn kienet ser topera CityPro, zewgha qal li kienet ser topera mit-triq. Minkejja l-weghda li ser jaghti dettalji tal-qligh u tal-kuntratti li ghamlet CityPro, dawn baqghu ma waslu qatt.

Kompla tixhed illi fit-23 ta` Awissu 2014 sar kuntratt bejn bintha Chantelle Mifsud u Maria Imbesi fejn inkera l-fond 7, Triq Santa Tereza, Bormla, ghal kera ta` EUR 50 kuljum. L-inkwilina hallset EUR 5000 bhala *premium* u EUR 1,500 bhala depozitu. Chantelle Mifsud baqghet ma hallsitx kera lil CityPro.

Stqarret illi fil-11 ta` Dicembru 2014, Keith Vassallo tella` *post* fuq Facebook jirreklama li l-fond 65/66 Merchant Street, Valletta, kien ghall-kiri. Il-kera mitluba kienet ta` EUR 170 kuljum. Thassbet dwar dan ghaliex suppost il-post kien mikri lil Chantelle Mifsud. Sar kuntatt maghha mill-Bank of Valletta dwar il-qaghda ta` CityPro. Ir-reazzjoni taghha kienet li ma kenitx taf x`kien qed jigri fil-kumpannija.

Kompliet tghid illi l-bank baqa` jaghmel pressjoni izda ftehim bonarju bejnha u bejn zewgha baqa` ma ntlahaq qatt ghalkemm min-naha taghha hija riedet li kollox jigi risolt billi jinbieghu l-assi tal-kumpannija halli b`hekk jigu koperti l-arretrati dovuti lill-bank kif ukoll id-dejn gravanti.

Ipprezentat l-informazzjoni li hi kellha dwar kirjiet u trasferimenti ta` propjeta` li kienet involuta fihom CityPro. Minn din l-informazzjoni, hareg illi fl-epoka ta` sentejn, il-kumpannija ggenerat *turnover* ta` madwar EUR 279,000. L-informazzjoni ma kenitx shiha ghaliex hija giet eskluza minn access ghall-informazzjoni. Il-kalkoli juru li kien hemm bizzzejjed biex il-kumpannija ma tfallix. Izda minflok mhumiex isiru hlasijiet lil bank, kif ukoll lanqas qed jithallsu l-kontijiet l-ohra dovuti mill-kumpannija.

Xehdet illi bejn l-2013 u l-2015, hija baqghet direttur izda ma kinitx involuta fit-tmexxija ta` kuljum tal-kumpannija. Qalet illi Real Time Real Estate Limited kellha *overdraft facility* li kien qed jintuza minn CityPro. Real Time Real Estate Limited ma kellhiex introjtu. Hija spjegat li kien hemm varji trasferimenti li saru bejn kumpanniji. Accettat illi kemm hi kuf ukoll zewgha kienu juzaw flus tal-kumpannija bghall-bzonnijiet personali taghhom.

Fil-kontroezami, xehdet li zewgha telaq mid-dar matrimonjali "Melody", 17, Dun Luigi Rigord Street, Pembroke, fit-18 ta` Jannar 2013. Hija kienet ghadha tghix hemm. Il-*bank statements* ta` CityPro ma kienux imorru bil-posta izda kienet tarahom mill-internet. Il-*key* ta` l-internet banking kienet fl-isem ta` Real Time Real Estate Limited - Suzanne Mifsud. Setghet tidhol fil-kontijiet kollha sew personali sew il-*loans* ta` CityPro u kif ukoll ta` Real Time.

Qalet li kien hemm tlett kumpanniji. MIFS Investments kienet taghmel introjtu mill-proprietajiet li bieghet waqt li Real Time li ma kellhiex introjtu. Kien jaghmlu kollox fi CityPro u mbaghad johorgu l-hlasijiet minn hemm. Qatt ma kien hemm distinzjoni finanzjarja fil-kontijiet ta` l-kumpanniji. Kwazi kwazi kienu joperaw kollha mill-kont ta` CityPro.

Raymond Vella xehed illi huwa l-awditur ta` CityPro. Kien ilu mis-sena 2000/2001. L-accounts kienu jsiru minn persuna ohra fl-istess ufficju izda huwa jiehu r-responsabbilita` ta` l-audit. Qal li sas-sena bazi 2011, il-kumpannija dahlet il-formoli tat-taxxa kollha bil-pagament fejn kien dovut. Ghas-snin ta` wara ma sar xejn. Fil-fatt huwa ma kienx ghadu lanqas thallas tax-xoghol li ghamel fl-2011 u ta` l-2012. .

Dwar VAT, stqarr illi l-kumpannija dejjem dahhlet il-VAT returns bil-pagament dovut.

Qal li huwa gab rendikont minghand il-VAT Dept. li juri li hemm bilanc zghir ta` EUR 27 dovut lid-dipartiment. L-ahhar VAT *return* dahlet f` Awissu 2013 u ghalhekk l-ahhar hames *returns* ma gewx ipprezentati.

Spjega li huwa waqaf ghaliex ma kienx thallas tax-xoghol li ghamel u li kien qed jaghmel.

Dwar hlasijiet tas-sigurta` socjali, xehed illi huwa ghamel sa l-2011.

Stqarr illi *l-audit* tas-sena 2012 huwa lest min-naha tieghu.

Kompla jghid li kellu hafna xoghol lest izda ma ghalaqx ghaliex ried ikun jaf x` ser isir. Li kieku kollox mexa tajjeb, il-kumpannija kienet taghlaq bi profitt zghir.

Stqarr illi kien kontattat mill-Amministratur Provvizorju Av. Richard Galea Debono.

Kompla jghid illi l-audit tal-2012 kien ghadu mhux iffirmit ghaliex kien hemm xi pendenzi.

Qal li meta kien qed jaghmel ix-xoghol fuq il-VAT returns, induna li kienu VAT returns tas-sena 2013 li ntbaghtu izda kienu zbaljati.

Sostna li kien hemm EUR 120,000 li kienu *unaccounted for* u ma jafux fejn marru li jkopru z-zmien ta` bejn Dicembru 2012 sa Novembru 2015. Il-kwistjoni kienet tipprecedi z-zmien tal-hatra tal-Amministratur Provvizorju.

Spjega li fuq il-kera li CityPro kienet tircievi kien hemm 18% VAT li trid tithallas. Qal li saret rikonciljazzjoni tal-pagamenti kollha li saru.

Fisser illi kull ma qalghet il-kumpannija kien ser imur f`imghax u multi.

Dwar id-diskrepanza ta` EUR 120,000, xehed illi sabiex ikun hemm soluzzjoni, irid jintwera li l-ispejjez tal-kumpannija kienu iktar minn dawk dokumentati. Abbazi tar-ricevuti, huwa wasal ghal EUR 350,000. Din il-figura nghatat miz-zewg diretturi, l-aktar minn Edgar Mifsud.

Kompla jixhed illi Edgar Mifsud kien ghadda lista li fiha kien jidher li kien hemm aktar mdhul milli spejjez.

Qal li mill-kalkoli li saru ta` l-2012, jidher li fl-ewwel abbozz kien hemm telf izda imbaghad inqalab fi profitt minhabba *invoice* partikolari li giet mghoddija lilu wara.

Ikkonferma li Suzanne Mifsud baqghet ma ffirmatx.

Stqarr illi huwa rrifjuta li jkompli bl-ezami ta` l-accounts ta` l-2013 u l-2014 qabel ma jinghalqu dawk ta` l-2012.

Xehed illi jekk wiehed ihares lejn l-accounts ta` l-2012, hareg car illi l-kumpannija kellha aktar dejn minn assi.

Koimpla jixhed illi d-dejn kien dovut lill-azzjonisti li kienu jiffinanzjaw.

Qal li huwa talab dikjarazzjoni fis-sens li dak id-dejn mhux ser jintalab li jigi rifuz mill-kumpannija kif ukoll dikjarazzjoni li fil-futur mill-2012 `il quddiem, jekk il-kumpannija jkollha bzonn ghajnuna, huma lesti li jaghtuha biex b`hekk issir fuq *going concern*. Fin-nuqqas ta` tali dikjarazzjoni, huwa kien ser jaghmel l-audit fuq *break up basis* ghaliex il-kumpannija ma jkollhiex futur.

Kompla jixhed illi jekk l-audit ikun *on a breakup basis*, jistghu jsiru *claims* mill-VAT Department ghal *unpaid taxes*.

Jekk tinhadem b`dan il-mod, id-dejn kollu jrid jerga` jigi rivalutat halli jara jekk huwiex dovut. L-assi kollha jridu jitnizzlu u ssir indagni shiha gdida.

Qal illi huwa bhala awditur irid ikollu konferma li z-zewg partijiet ftehm u min ser jiehu l-flus u min lest li jaghmel tajjeb ghall-kumpannija fil-futur u ma jitlobx hlas lura.

Kompla jghid illi kellhom jirrinunzjaw ghad-dejn li hemm favur taghhom mill-kumpannija u kif ukoll li jintrefa` l-piz jekk irid jerfa` bla rifuzjoni.

Joseph Caruana mill-Bank of Valletta plc ipprezenta dokumenti dwar il-facilitajiet bankarji ta` CityPro.

Xehed illi ghandha erba` kontijiet :

business property loan account number 40015309400 li nfetah fis-26 ta` Lulju 2006 u li ghandu zbilanc ta` EUR 48,507.60c. L-ahhar pagament li sar kien fit-23 ta` Mejju 2014 ;

overdraft facility bin-numru 40017144935 li ghandu zbilanc ta` EUR 36,347.98c. L-ahhar *withdrawal* li saret kienet ta` xi *charges* f` Settembru 2014. L-ahhar depozitu sar fid-29 ta` Lulju 2014 fl-ammont ta` EUR 10,000 ;

business loan account number 40017145620 li fih zbilanc ta` EUR 34,320.85c. L-ahhar depozitu fil-kont sar fit-2 ta` Frar 2015 u kien ta` EUR 2000. ;

business overdraft bin-numru 40018886221 li fih zbilanc ta` EUR 5494.02c. L-ahhar depozitu sar fl-1 ta` April 2014.

Ipprezenta l-minuti ta` laqghat li saru bejn il-klijenti u r-recoveries department taghhom, kif ukoll bejn il-klijenti u l-Valletta Business Centre.

Ipprezenta wkoll dokumenti dwar facilitajiet li Suzanne u Edgar Mifsud ghandhom flimkien fl-isem personali taghhom. Hemm hames *loans*.

Hemm ukoll *current account* personali li jidher li ngibed minnu aktar milli kien permess. Kien hemm bilanci dovuti. L-ahhar laqgħa li saret dwar l-izbilanci kienet fl-20 ta` Marzu 2015.

Maria Pina Imbesi xehdet li hija l-inkwilina ta` *snack bar* 7, Triq Santa Tereza, Bormla. Kriet il-post minghand Chantelle Mifsud.

Fissret illi hi u zewgħa kienu ltaqgħu ma` Luigi di Bartolomeo illi kien semmielhom il-possibilita` li jinkera l-post. Fil-fatt hekk sar hlief illi ffirmat wahedha l-kuntratt tal-kera.

Kompliet tghid illi hija tkellmet kemm ma` di Bartolomeo kif ukoll ma` Edgar Mifsud.

Kompliet tghid illi lejn l-ahhar qabel ma sari l-kuntratt, kienet infurmata li l-kuntratt ma kellux isir ma` Edgar Mifsud izda ma` Chantelle Mifsud u mhux ma` Edgar Mifsud. Chantelle Mifsud tigi t-tifla ta` Edgar Mifsud.

Stqarret illi hija hallset depozitu ta` EUR 5,000 u l-ircevuta kienet rilaxxjata minn Chantelle Mifsud. Hallset ukoll zewg pagamenti fl-ammont ta` EUR 3,000. Dawn thallsu fi flus kontanti qabel sar il-ftehim tal-kera.

Edgar Mifsud xehed li l-ufficju registrat ta` CityPro huwa 65/66, Merchants Street, Valletta.

Qal li huwa għandu arrangament ma` bintu Chantelle sabiex tghaddilu l-posta li tasal għal cityPro f`dak l-indirizz.

L-indirizz kummercjali ta` CityPro huwa l-istess għalkemm kienu qegħdin isiru arrangamenti biex jinqaleb fuq il-fond 8, Triq Santa Tereza, Cospicua.

Ikkonferma li CityPro għandha mikri *outlet* zghir fis-suq l-antik tal-Belt.

Qal li Suzanne Mifsud kienet tiehu hsieb l-accounts u hi taf kemm ilha ma tithallas il-kera. Madanakollu, qal li sar arrangament mad-Dipartiment tal-Artijiet sabiex il-kera tithallas. Il-kera dovuta kienet ta` €8,000 u €9,000. Il-kera ta` dan l-outlet flimkien ma` dawl u ilma hija ta` €11 kuljum. Ikkonferma li d-dawl u l-ilma lanqas ma kien qed jithallas izda kienu qed isiru arrangamenti ma` ARMS ukoll.

Xehed illi huwa ma kien qabel mal-offerta li saret minn Arcadia, u li r-rikorrenti kienet accettat.

Stqarr li huwa ghandu arrangament mat-tifla Chantelle sabiex ikun jista` juza l-post ta` Bormla ghal CityPro bla ma jhallas xejn lil bintu.

Ikkonferma li l-kera qed tithallas b` mod regolari minn Chantelle Mifsud. Il-kirjiet qed imorru biex ihallsu ammonti li huma dovuti kif ukoll ghall-manteniment tieghu stess. Il-paga tieghu hija EUR 1,000 fix-xahar apparti l-commissions.

Kompla jixhed illi Antoine Mifsud li kien jahdem ma` CityPro bhala *property consultant* kellu jiehu EUR 13,000 izda accetta li jiehu EUR 9,000 bhala *commission*. Kien hemm persuni ohra li ghandhom jiehu izda li mhumiex innizzla fil-kotba tal-kumpanija. Ir-rikorrenti hadet maghha *notebook* tal-kumpanija li fih id-dettalji kollha. Minhabba dan, kellhom jergghu jibdew kollox mill-gdid.

Qal li CityPro ghandha dejn ta` xi EUR 1,800 mal-Inland Revenue, u EUR 6,000 mad-Dipartiment tas-Sigurta` Socjali. ARMS ghandha tiehu s-somma ta` xi EUR 5000, u xi EUR 7,000 fir-rigward tad-dawl u ilma tal-outlet fis-suq tal-belt. Kompla jghid li ghandha taghti lill-MTA is-somma ta` EUR 1,600 bhala arretrati ta` licenzji u EUR 9,450 u EUR 1,500 lid-Dipartiment tal-Artijiet. Il-Bank of Valletta ghandu jiehu xi EUR 43,000 arretrati. Hemm ukoll xi ammonti zghar li ghandhom jithallsu lil persuni ohra kif ukoll hlasijiet ta` *commissions*.

Kompla jghid illi bhala dhul hemm il-kera dovut minn Chantelle Mifsud, kif ukoll senserija wara konvenji li ghadhom ma wasslux ghal bejgh. Kienu generati *sales* ta` iktar minn €3 miljun li fuqhom CityPro trid tiehu minn 3.5% sa 5% *commission*. Din tinqasam billi nofs tiehdu CityPro u n-nofs l-iehor imur ghand il-property consultant koncernat. Sostna li l-accounts tal-2012 ma setghux isiru ghaliex ir-rikorrenti rrifjutat li tiffirmahom.

Kompla jixhed illi r-rikorreni baqghet involuta fil-kumpannija sa Dicembru 2013. Ikkonferma li huwa ffirmati ammont ta' cheques li kienu jinkitbu minn haddiehor u jithallew ghall-firma tieghu. Spjega li Real Time ghandha accountant differenti minn ta' CityPro. Dan huwa Charles Sciriha.

Sahaq illi li CityPro baqghet attiva biex thallas dak li ghandha taghti.

Kompla jixhed illi ghax il-*financial statements* tal-2012 ma kienux ffirmati, baqa' ma sarx l-audit ghas-snin 2013 u 2014. Qal li huwa ghandu *management accounts* tas-snin 2013, 2014 u 2015. Skont dawn il-*management accounts* jirrizulta li qabel l-2012 il-kumpannija kienet tirregistra telf izda imbaghad bdiet taqla' l-flus. Ikkonferma li kien hemm mandati ta' sekwestru fuq il-facilitajiet bankarji biex b'hekk ma ssirx attivita'.

Stqarr illi l-*outlet* li kien hemm fis-suq tal-Belt inghata lura lill-Gvern u l-kumpannija hadet somma flus.

Kompla jghid illi matul dawn l-ahhar snin, il-kumpannija sejra tajjed u qed tirkupra mid-*deficit*. Il-kumpannija bdiet thallas lid-debituri. Sostna li ma hemmx raguni ghaliex il-kumpannija ghandha tinghalaq. L-azzjonisti ta' CityPro Limited huma wkoll azzjonisti ta' Real Time Real Estate u Mifs Investment Limited. Qal li l-Bank of Valletta xorta ghadha temmen f' CityPro tant li ma ghamel ebda proceduri kontra taghha.

Xehed illi CityPro sabet ruhha fis-sitwazzjoni fejn ir-rikorreni bhala direttur irrifjutat li tiehu decizjonijiet u tiffirma kontijiet tal-kumpannija. L-unika soluzzjoni hija li r-rikorreni ma tibqax direttur. L-imgieba tar-rikorreni nbidlet meta bdiet il-kawza tas-separazzjoni personali bejniethom.

Fisser illi huwa kien ihalli x-xoghol tal-karti f' idejn ir-rikorreni. Meta talabha nformazzjoni dwar x' inhu jigri, ir-rikorreni baqghet ma tatx l-informazzjoni. Huwa ppropona li jsiru laqghat tal-bord izda r-rikorreni rrifjutat ghaliex kienet tghid li ma kinux necessarji ladarba kienu mizzewwgin.

Stqarr illi r-rikorreni pprezentat tmien kawzi kontra tieghu. Sostna li ghalkemm ir-rikorreni tghid li hija mhijiex interessata f' CityPro, hija xorta tuza l-isem tal-kumpannija sabiex tbiegh il-proprjeta' u qatt ma tghaddi l-flus li tircievi minn dan il-bejgh lura lill-kumpannija.

Qal li l-kumpannija hija sostenibbli u ma ghandhiex tigi likwidata ghalix bhala kumpannija li tbiegh il-propjeta` ma tuzax rizorsi li jistghu jaffettwaw lill-kumpannija. Qal li l-impjegati li hemm bhalissa huma *freelance* u mhumiex ta` piz ghall-kumpannija. Qal li hu u r-rikorrenti ppjanaw biex ihallsu s-self u l-overdrafts kollha li ghandhom mal-BOV inkluzi ta` kumpanniji l-ohra. Huwa biegh l-propjeta` li kellhom ammontanti ghal EUR 200,000 u l-flus qed jinzammu min-Nutar Roland Wadge. Sar ftehim ma` binthom Chantelle sabiex din thallas il-bqija mill-flus li qed taghmel mill-propjeta` ta` Bormla. Qal li fil-futur CityPro ser tkun minghajr dejn.

Qal li Ray Vella u Suzanne Mifsud immanipulaw l-*accounts* tal-kumpanniji CityPro, Real Time Real Estate u Mifs Investment kif ukoll il-kontijiet personali u poggewhom f`borma wahda. Qal li huwa konvint li Ray Vella kien igib ruhu b` mod differenti li kieku kien jaf li kollox kien ser jispicca l-Qorti.

Qal li CityPro ghandha EUR 218,000 li ghadha trid thallas lil BOV mentri l-assi taghha huma ta` EUR 500,000. L-assi ta` CityPro Limited qed jintuzaw a vantagg tal-kumpannija ghax qed jinkrew lil terzi persuni li jhallsu kera lilha. Qal li l-profitti li ghamlet il-kumpannija gew rinvestiti fil-kumpannija u parti minnhom ntuzaw biex jithallas lura flus msellfa lil CityPro mill-azzjonisti.

Fil-kontroezami, huwa xehed illi jmur ghal *business trips* frekwenti gewwa Cipru sabiex ifittex hemm opportunitajiet fil-qasam tal-propjeta`.

Ghalkemm ikun Cipru ta` spiss u fit-tul, l-impjegati ta` CityPro huma *freelance* u ghalhekk jahdmu minghajr il-htiega tal-presenza tieghu. Huwa jikkomunika maghhom tramite Skype u Facebook. L-impjegati koncernati huma huma Luigi De Bartolomeo, Isaac Fenech u Chantelle Mifsud.

Stqarr illi huwa zamm lill-Amministratur Provvizorju Dr Richard Galea Debono nfurmat b` kollox.

Kemm kien ilu li ntemm l-inkariku ta` Dr Galea Debono, kien ghadu ma sarx konvenju wiehed.

Fisser illi mhux isiru VAT returns. Fil-fatt il-VAT receipt books spickaw u ma nghataw ohrajn godda.

Kompla jghid illi d-990 sehem fil-kumpanija li kienu jidhru f'ismu saru matul iz-zwieg tieghu mar-rikorrenti. L-ishma kollha tal-kumpanija jaghmlu parti mill-komunjoni ta` l-akkwisti.

Stqarr illi mal-bank kien hemm dejn ta` madwar EUR 150,000.

Spjega li l-qliegħ li kienet tagħmel CityPro kien imur go Real Time.

Mistoqsi jekk jafx li bintu kriet il-proprjeta` ta` CityPro fil-Belt għal EUR 100 kuljum u EUR 85,000 bhala rigal, stqarr illi bintu rega` kriet il-post għal EUR 100 kuljum bla ma hadet rigal. Huwa ra l-iskrittura relattiva.

Ikkonferma li l-bank waqqaf l-operat tal-kontijiet tagħhom meta pprotestat ir-rikorrenti. Il-kontijiet fil-fatt marru *recoveries*. Ghalkemm il-EUR 200,000 li ser imorru għand il-bank ma kienux dwar CityPro, il-bank jara l-*loans* kollha f` keffa wahda. Ikkonferma li hemm EUR 10,000 li huma ta` CityPro li qegħdin il-qorti.

Av. Richard Galea Debono kien l-Amministratur Provvizorju ta` CityPro wara li kien appuntat mill-qorti għal dan l-iskop.

Xehed illi s-sitwazzjoni kien għadha mwahhla fil-kontijiet finali tas-sena 2012 għaliex kien hemm nuqqas ta` qbil bejn iz-zewg diretturi u l-azzjonisti dwar kif għandhom ikunu l-*accounts*. Minhabba dan, mhux jintbagħtu *income tax returns* u *VAT returns*. Qal li huwa kien jiddependi fuq Edgar Mifsud biex dan jinfurmah x`inhu diehel u hierieg fil-kumpanija. Qal li ghalkemm kien jaf li hemm zewg fondi mikrijin, u minkejja li huwa talab li l-kera tithallas direttament lilu, din baqgħet qatt ma waslet għandu. Qal li huwa ma jafx min qiegħed jiehu hsieb id-*day to day running* tal-kumpanija. Sostna li Edgar Mifsud accetta li jiffirma l-kontijiet finali.

Rachel Lee Curmi xehdet illi fis-sajf ta` 2017 kellimha Edgar Mifsud li pprovdieha *audited financial statements* ta` CityPro ta` bejn l-2007 u l-2012, inkluza *excel sheet* bid-dhul u bl-infieq tal-kumpanija bejn l-2013 u 2015. Mifsud talabha biex hija tirranga din l-informazzjoni go *format* differenti sabiex tkun tiftiehem ahjar. Hija qabdet il-figuri ta` l-*excel sheet* u

tathom il-forma ta' *profit and loss account*. B' hekk hija waslet ghal *net profit* jew *net loss* tal-kumpannija bejn is-snin 2013 sa l-2015. Hija ghamlet xoghol ta' analizi u mhux ta' *accounting*. Hija ma ratx ricevuti, *bank statements*, *credit notes*, *debit notes* jew kuntratti.

III. L-azzjoni

Ir-rikorrenti qeghda titlob ix-xoljiment u l-istralc ta' CityPro abbazi tal-Art 214(2)(a)(ii) tal-Kap 386 [li jirreferi ghall-Art 214(5)] u tal-Art 214(2)(b)(iii) tal-Kap 386.

Huwa l-Art 218(1) tal-Kap 386 li jistabilixxi min ghandu jedd jitlob ix-xoljiment u l-istralc ta' kumpannija. Peress illi r-rikorrenti hija azzjonista u direttur ta' CityPro ghandha *locus standi* sabiex tippromwovi l-azzjoni skont iz-zewg disposizzjonijiet citati fil-paragrafu ta' qabel.

IV. L-Art 214(2)(a)(ii) tal-Kap 386

Id-disposizzjoni tghid illi kumpannija *tista* xxolji u tkun stralcjata mill-qorti :

"... jekk il-kumpannija ma tkunx tista` thallas id-djun taghha."

Il-Qorti tirrileva illi meta tfassal il-mudell ghal-ligi taghna l-gdida dwar il-kumpanniji, il-qafas maghzul kien dak tal-Companies Act Ingliza 1985. Fil-ligi Ingliza, ix-xoljiment u l-istralc ta' kumpanniji kien trattat permezz ta' legislazzjoni *ad hoc* u cioe` l-Insolvency Act 1986. Meta fl-1995 saret il-ligi taghna l-gdida dwar il-kumpanniji li hadet post il-Commercial Partnerships Ordinance 1962, id-disposizzjonijiet li jolqtu x-xoljiment u l-istralc kienu ntegrati fl-Att XXV tal-1995, illum Kap 386.

Fil-ligi taghna, li kumpannija ma tkunx tista` thallas id-djun taghha ghandu sinjifikat preciz u definit mil-ligi stess. Infatti fl-Art 214(5) il-ligi tistabilixxi liema huma c-cirkostanzi fejn kumpannija titqies li ma tkunx tista` thallas id-djun taghha ghall-finijiet tal-Art 214(2)(a)(ii). Ghalhekk l-Art 214(2)(a)(ii) ma jistax jinqara minghajr ma ssir riferenza ghall-Art 214(5).

a) L-Art 214(5) tal-Kap 386

Tnejn huma c-cirkostanzi definiti mil-ligi meta kumpannija ghandha titqies li ma tistax thallas id-djun taghha –

(a) jekk id-dejn dovut mill-kumpannija jkun baqa` ma thallasx ghal kollox jew f`parti wara erbgħa u ghoxrin gimgha mill-ezekuzzjoni ta` titolu ezequttiv kontra l-kumpannija b`xi wiehed mill-atti ezequttivi msemmijin fl-artikolu 273 tal-Kodici ta` Organizzazzjoni u Procedura Civili ; jew

(b) jekk ikun ippruvat għas-sodisfazzjon tal-qorti li l-kumpannija ma tkunx tista` thallas id-djun tagħha, meta din tqis ukoll il-passiv kontingenti u prospettiv tal-kumpannija.

Fil-kaz tal-lum, ma kienx specifikat mir-rikorrenti fuq liema miz-zewg sitwazzjonijiet qegħda issostni li CityPro ma tistax thallas id-djun tagħha.

i) L-Art 214(5)(a) tal-Kap 386

Dwar din id-disposizzjoni, tajjeb jingħad illi titkellem dwar l-ezekuzzjoni ta` atti ezequttivi.

Fil-kors tal-kawza, ma tressqet l-ebda prova dwar ezequzzjoni ta` atti ezequttivi kontra l-kumpannija.

Għalhekk mhux pruvat li l-kumpannija ma tistax thallas id-djun tagħha abbazi ta` din id-disposizzjoni.

ii) L-Art 214(5)(b) tal-Kap 386

Fit-test bl-Ingiliz, id-disposizzjoni taqra :

“For the purposes of subarticle (2)(a)(ii), a company shall be deemed to be unable to pay its debts ... if it is proved to the satisfaction of the court that the company is unable to pay its debts, account being taken also of contingent and prospective liabilities of the company.”

Fl-Insolvency Act Ingliża 1986, insibu disposizzjoni li tixbah dik tal-ligi tagħna, għalkemm mhijiex l-istess.

Il-Qorti qeghda tirreferi ghal **Sec. 123(2) tal-Insolvency Act 1986** li jaqra –

“A company is also deemed unable to pay its debts if it is proved to the satisfaction of the court that the value of the company’s assets is less than the amount of its liabilities, taking into account its contingent and prospective liabilities.”

Il-Qorti diga` rrilevat illi d-disposizzjoni fil-ligi taghna mhijiex identika ghalkemm tixbah lil dik tal-ligi Ingliza.

Id-divergenza bejn iz-zewg ligijiet hija li filwaqt li fil-kaz taghna l-kriterju huwa fis-sens illi *“the company is unable to pay its debts account being taken also of contingent and prospective liabilities of the company”*, fil-kaz tal-ligi Ingliza, il-kriterju huwa divers ghaliex il-Qorti tkun trid tqis illi *“the value of the company’s assets is less than the amount of its liabilities ...”* billi tiehu kont tal- *“... contingent and prospective liabilities”*.

Ghal din il-Qorti, id-differenza mhijiex kwistjoni ta` *drafting* izda ta` sostanza. Fl-istess waqt, il-Qorti hija tal-fehma li xorta wahda ghandha tfittex sintesi bejn id-disposizzjoni tal-ligi taghna u dik tal-ligi Ingliza. U s-sintesi hija kostitwita mill-koncett ta` *contingent and prospective liabilities*.

Il-Qorti sejra tirreferi ghal dak li tghid id-dottrina fl-Ingilterra dwar il-materja li tikkostitwixxi l-mertu tal-istanza tal-lum. Bid-debiti riservi, u tenut kont tad-disparita` fid-disposizzjonijiet ta` bejn il-ligi Ingliza u dik taghna, il-Qorti sejra tirreferi ghal dak li tghid id-dottrina Ingliza dwar dak li huwa maghruf bhala *balance sheet insolvency* meta abbinat mal-Art 123(2) tal-Insolvency Act 1986 tar-Renju Unit.

Fil-Pag 19 tal-ktieb **Insolvency Law – Corporate and Personal** (2003 – Pearson Longman) Andrew R Keay u Peter Walton ighidu dwar **balance sheet insolvency** kif mifhuma fil-kuntest tal-Insolvency Act 1986 –

“In determining whether the assets are outweighed by the liabilities a court is able to take into account contingent and prospective liabilities, but not contingent and prospective assets [Byblos Bank SAL v. Al-Khudhairy (1986) 2 BCC99, 549 (CA)] It has been said that “liabilities” is a broad term compared with “debts” [Re A debtor (No 17 of 1966) (1967) Ch 590 ; (1967) 1 All ER 668]. “Liabilities” is defined for the purposes of winding up in rule 13.12 (4) to mean “a liability to pay money or money’s worth, including any liability under an enactment, any liability for breach of trust, any liability in

contract, tort or bailment and any liability arising out of an obligation to make restitution". Then rule 13.12 (3) states that it is immaterial whether the liability is present or future, whether it is certain or contingent, or whether its amount is fixed or liquidated, or is capable of being ascertained by fixed rules or as a matter of opinion.

Clearly with this test it is only possible to take into account the assets owned by the company including the uncalled capital of the company [Re National Livestock Insurance Co (1858) 26 Beav 153 ; 53 ER 855 ..."

Fil-Pag 114 tar-Raba` Edizzjoni (2011) ta` **Principles of Corporate Insolvency Law** (Sweet & Maxwell) Roy Goode ighid hekk –

"The idea underlying this test ... is that it is not sufficient for the company to be able to meet its current obligations if its total liabilities can ultimately be met only by the realisation of its assets and these are insufficient for the purpose ..."

Fil-Pag 130 ikompli hekk –

"The mere excess of liabilities over assets is not in itself determinative. What has to be shown is that by reason of the deficiency of its assets the company has reached the point of no return."

Fil-Pag 134 sa 136, l-awtur jittratta n-nozzjoni ta` *contingent liability* u jghid hekk –

"To give the phrase "contingent liability" any meaning we must restrict it to a liability or other loss which arises out of an existing legal obligation or state of affairs but which is dependent on the happening of an event which may or may not occur. Many of the cases have stressed the need for the liability to arise out of an existing obligation. ... in considering whether there is a contingent liability the court has regard to the existing commercial situation, not merely an existing legal obligation. In this regard, assistance can be derived from Financial Reporting Standard 12 which defines a contingent liability in the following terms :

(a) *"A possible obligation that arises from past events and whose existence will be confirmed only by the occurrence or non-occurrence of one or more uncertain future events not wholly within the entity`s control ; or*

(b) *a present obligation that arises from past events but is not recognised because :*

(i) *it is not probable that a transfer of economic benefits will be required to settle the obligation ; or*

(ii) *the amount of the obligation cannot be measured with sufficient reliability.”*

...

the term “contingent liabilities” is ultimately not a term of art and its precise meaning will depend on its context. The court is thus entitled to have regard to commercial realities ...”

Fil-Pag 136 u 137, l-awtur jittratta n-nozzjoni ta` *prospective liability* u jghid hekk –

“... The phrase “prospective liability” is neither a legal nor an accounting term of art. It has been judicially defined as : “ ... a debt which will certainly become due in the future, either on some date which has already been determined or some date determinable by reference to future events.”

... it has been described ... as unmatured liability which will inevitably ripen into a debt with the passage of time. Such a definition encompasses all forms of debitum in praesenti, solvendum in futuro including an indisputable claim for unliquidated damages which remains only to be quantified and will result in a debt far more than a nominal amount. “Prospective liability” thus embraces both future debts, the sense of liquidated sums due, and unliquidated claims.”

Dwar l-Art 214(5)(b) din il-Qorti diversament presjeduta fid-decizjoni taghha tat-28 ta` Mejju 2003 fil-kawza “**Axel John International AB vs Aluminium Extrusions Limited**” qalet hekk –

“Din il-kondizzjoni tista` tigi verifikata permezz tal-balance sheets wara li jigi kunsidrat jekk l-assets are less than its liabilities. Izda ... it is not sufficient for the company to be able to meet its current obligations if its total liabilities can ultimately be met only by the realisation of its assets over a lengthy period (Re : European Life Assurance Society 1869 LR 9 Eq 122).

Ghalhekk ma hemmx raguni ghaliex il-kredituri ghandhom joqghodu jistennew sakemm il-kumpannija tbiegh l-assets taghha biex forsi xi darba jithallsu.”

In kwantu jirrigwarda l-apprezzament ta` l-provi dwar din id-disposizzjoni, il-Qorti sejra taghmel il-konsiderazzjonijiet taghha `l quddiem.

V. L-Art 214(2)(b)(iii) tal-Kap 386

Id-disposizzjoni tghid illi :

“kumpannija ghandha tkun xolta bil-qorti jekk ... il-qorti tkun tal-fehma li hemm ragunijiet gravi bizzejjed li jiggustifikaw ix-xoljiment u konsegwentement l-istralc tal-kumpannija”.

Il-ligi thalli lill-Qorti diskrezzjoni wiesa` sabiex tistabilixxi hi jekk fil-fehma taghha jirrizultawx fatti u cirkostanzi **“gravi bizzejjed”**.

Jekk tistabilixxi l-gravita`, allura minn hemm `il quddiem il-Qorti ma jkollhiex aktar diskrezzjoni u **tkun obbligata** taghmel id-dikjarazzjoni ta` xoljiment tal-kumpannija.

Pero`, tibqa` fdata lill-Qorti d-diskrezzjoni jekk tistralcjax inkella le l-kumpannija skont l-ewwel parti ta` l-Art 214(3).

Il-proviso tal-Art 214(3) ma japplikax ghall-Art 214(2)(b)(iii).

Dan premess, il-ligi ma taghti l-ebda tifsira ta` x`inhuma *“ragunijiet gravi bizzejjed”*.

Ghalhekk il-Qorti m`ghandha tiskarta xejn.

Sabiex tistabilixxi jekk fatti jew cirkostanzi humiex gravi bizzejjed, il-Qorti m`ghandhiex toqghod fuq grajjiet li jkun sehew sad-data tal-presentata tar-rikors promotur tal-azzjoni, izda ghandha

taghti piz ukoll ghal kull ma jigri anke wara, sa ma tigi biex taghti d-decizjoni taghha.

Fl-Art 122 tal-Insolvency Act 1986 Ingliza, wiehed isib lista ta` cirkostanzi li jwasslu ghax-xoljiment u ghall-istralc ta` kumpannija.

Fl-Insolvency Act 1986 ma hemmx disposizzjoni identika ghal dik li tirrizulta fl-Art 214(2)(b)(iii) tal-Kap 386.

Il-wahda li tqarreb l-aktar lejha hija l-Art 122(1)(g) li tghid : *the court is of the opinion that it is just and equitable that the company should be wound up.*

Huwa evidenti anke mad-daqqa t`ghajn li d-disposizzjoni taghna hija aktar stretta fis-sens illi fil-kaz taghna l-Qorti ghandha xxolji meta fil-fehma taghha jkunu jirrizultaw ragunijiet gravi bizzejjed.

Fil-ligi Ingliza, il-kriterju huwa dak tal-gustizzja u l-ekwita`.

L-istrettezza tad-disposizzjoni taghna taghmel hafna sens anke ghaliex meta l-qorti tesprimi l-fehma li hemm ragunijiet gravi bizzejjed, allura minn hemm tkun obbligata tordna x-xoljiment tal-kumpannija.

Il-Qorti tasal biex tghid li, stabbiliti r-ragunijiet gravi, ikun bil-wisq diffiċli ghall-qorti fil-kuntest tal-ewwel parti tal-Art 214(3) li ma tghaddix ukoll ghall-istralc tal-kumpannija.

Il-Qorti tghid li r-riferenza ghall-Art 122(1)(g) tal-Insolvency Act 1986 hija utili ghaliex il-linja li hadu l-Qrati Inglizi biex ighidu x`inhu *just and equitable* ghall-fini ta` *winding up* tghin biex tiftah tieqa lill-Qrati taghna ghall-interpretazzjoni ta` x`jistghu jkunu ragunijiet gravi bizzejjed.

Kull kaz ghandu l-istorja tieghu u ghalhekk il-Qorti trid tibni l-fehma taghha fuq il-fatti u cirkostanzi ta` kull kaz.

VI. Risultanzi

1. **Dwar l-Art 214(2)(a)(ii) u l-Art 214(5)(b) tal-Kap 386**

Minn ezami ta` *l-abridged financial statements* tal-kumpannija ghas-snin 2001 sa 2006 jirrizulta :-

Fis-sena li ghalqet 31 ta` Dicembru 2001 (fol 267 sa 272) kien hemm telf ta` Lm 1,878. Jinghad illi : *During the first period of operations, turnover amounted to Lm 954 and the company made a loss of Lm 1,878.*

Fis-sena li ghalqet 31 ta` Dicembru 2002 (fol 256 sa 262) kien hemm telf ta` Lm 3,573. Jinghad illi : *During the second year of operations, turnover amounted to Lm 435 and the company made a loss of Lm 3,573.*

Fis-sena li ghalqet 31 ta` December 2003 (fol 245 sa 248) kien hemm telf ta` Lm 936.

Fis-sena li ghalqet 31 ta` Dicembru 2004 (fol 238 sa 241) kien hemm profitt ta` Lm 105.

Fis-sena li ghalqet 31 ta` Dicembru 2005 (fol 231 sa 234), kien hemm profitt ta` Lm 1,483.

Fis-sena li ghalqet 31 ta` Dicembru 2006 (fol 224 sa 227), jirrizulta li l-kumpannija ghamlet profitt ta` Lm 3,794.

Skont *ir-report and financial statements* ghas-sena li ghalqet 31 ta` Dicembru 2007 (fol 33 – 50), il-kumpannija kellha *turnover* li naqas bi 37% ghal Lm 41,738 meta mqabbel ma` dak tal-2006 li kien jammonta ghal Lm 66,219.

Jirrizulta mill-istess dokument li matul dik is-sena l-kumpannija ghamlet telf ta` Lm 7,155 mentri fl-2006 ghamlet profitt (qabel it-taxxa) ta` Lm 3,556. Jinghad : *As at year end, total liabilities exceeded total assets by Lm 2,361* (fol 44). Fl-*auditors report* insibu dikjarat illi : *the shareholders have undertaken to continue to provide the necessary financial support in order to enable the company meet its liabilities and to continue in operation as a going concern* (fol 39).

Kienu prezentati wkoll *l-annual report and financial statements* ghas-sena li ghalqet 31 ta` Dicembru 2008 (fol 51 sa fol 68) mnejn jirrizulta illi :-

“In view of the current year`s relatively slow property market business, revenue from the company`s core operations, i.e. real estate

commission, decreased significantly by 70% to EUR 29,054 (in 2007 – EUR 97,223) and the company incurred a loss of EUR 54,235 (in 2007 – a loss of EUR 16,666).

The company completed its café` business renovation works during the year with asset additions including EUR 122,587.

The directors expect the performance of the company to improve in the foreseeable future.” (fol 54).

Kien osservat illi:

“As at year end, total liabilities exceeded total assets by EUR 59,734. The Shareholders have undertaken to continue to provide the necessary financial support in order to enable the company meet its liabilities and to continue in operation as a going concern.” (fol 60).

Fir-rapport tieghu, l-awditur ighid :-

“As shown in the accompanying financial statements, total liabilities exceeded total assets by EUR 59,734. This factor indicates that the company may be unable to continue as a going concern. However, management has taken appropriate steps to ensure that financial support will be forthcoming from the shareholders to make good for the losses sustained. As described in note 5 to these financial statements, amounts due to the shareholders totaled EUR 190,226.”(fol 67)

Fl-annual report tas-sena li ghalaq 31 ta` Dicembru 2009 (fol 69 sa 87)
jirrizulta li :-

“The negative trend in the property market business persisted throughout the currennt year with revenue from the company`s core operations, i.e. real estate commission, decreasing significantly by 55% to EUR 12,852 (in 2008 – EUR 29,054). Overheads and finance costs continued to increase and the company incurred a net loss of EUR 84,819 (in 2008 – a loss of EUR 54,235).” (fol 72).

“As at year end, total liabilities exceeded total assets by EUR 144,553. The Shareholders have undertaken to continue to provide the necessary financial support in order to enable the company meet its liabilities and to continue in operation as a going concern.” (fol 78).

“As shown in the accompanying financial statements, the company incurred net trading losses and as at year end, total liabilities exceeded total assets by EUR 144,553. This factor indicates that the company may be unable to continue as a going concern. However, management has taken appropriate steps to ensure that financial support will be forthcoming from the shareholders to make good for the losses sustained. As described in note 6 to these financial statements, amounts due to the shareholders totaled EUR 280,312.”(fol 67)

Skont l-annual report ghall-2010 :-

“Revenue earned from the company’s real estate operations amounted to EUR 39,688 (in 2009, EUR 12, 852) whereas gross income earned from the café operations reached EUR 26,731 (in 2009, EUR 11,828). However in view of higher administrative and other costs amounting to EUR 102,035 (in 2009, EUR 97,697), the company incurred a pre-tax loss of EUR 45,886 (in 2009 – a pre-tax loss of EUR 84,819).

As at year end, the company had a net liability position of EUR 190,439 (in 2009 – a net liability position of EUR 144,552).” (fol 91).

“As at year end, total liabilities exceeded total assets by EUR 190,439. The Shareholders have undertaken to continue to provide the necessary financial support in order to enable the company meet its liabilities and to continue in operation as a going concern.” (fol 97).

“As shown in the accompanying financial statements, the company incurred net trading losses and as at year end, total liabilities exceeded total assets by EUR 190,439. This factor indicates that the company may be unable to continue as a going

concern. However, management has taken appropriate steps to ensure that financial support will be forthcoming from the shareholders to make good for the losses sustained. As described in note 6 to these financial statements, amounts due to the shareholders totaled EUR 308,187.”(fol 67)

Fl-annual report tal-2011 jirrizulta li :-

“Revenue generated from the company’s real estate operations amounted to EUR 15,766, a decrease of 60% over the prior year (in 2010, EUR 39,688). This income was not enough to absorb the administrative and other expenses of EUR 53,796 (in 2010, EUR 102,035) and consequently the company incurred an operating loss of EUR 38,030 (in 2010, EUR 62,347).

This loss was compensated by the net income earned from the café` operations which reached EUR 49,009 in 2011 (in 2010, EUR 26,731). As a result, the company earned a pre-tax profit of EUR 4,747 (in 2010, a pre-tax loss of EUR 45,886).

As at year end, the company had a net liability position of EUR 185,692 (in 2010, EUR 190,439).” (fol 110).

“As at year end, total liabilities exceeded total assets by EUR 185,692. The Shareholders have undertaken to continue to provide the necessary financial support in order to enable the company meet its liabilities and to continue in operation as a going concern.” (fol 116).

“...the management has taken appropriate steps to ensure that financial support will be forthcoming from the shareholders to make good for the losses sustained.”(fol 124)

Dawn huma l-ahhar *audited accounts* li kienu prezentati billi nqala` l-inkwiet matrimonjali bejn il-konjugi Mifsud, l-accounts tal-2012 ghalkemm tlestew ma gewx ipprezentati ghaliex r-rikorrenti ma ffirmathomx u allura lanqas approvathom. Ghaliex tal-2012 baqghu mhux iffirmati, tas-snin ta` wara baqghu ma sarux lanqas.

Skont id-dokument a fol 443 jidher li CityPro ghandha dejn ta` EUR 125,333.76 ma` Bank of Valletta plc. Skont id-dokument a fol 639, dan id-dejn jaqra EUR 125.279.35.

Edgar Mifsud ipprezenta l-*management accounts* ghas-snin 2013, 2014 u 2015 (fol 1053 sa 1066).

Skont dawn il-kontijiet, jirrizulta li CityPro kellha *net profit* ta` EUR 19,107.74c fl-2013, *net profit* ta` EUR 14,831.42 fl-2014 u *net profit* ta` EUR 12,036.52 fl-2015.

Fl-istess dokumenti, hemm notat illi : “*Company Assets evaluated at EUR 370,000/EUR 400,000 ; Cash in bank is at EUR 6,500 ; Money held in court is at EUR 10,000 ; Loans and overdrafts outstanding is at EUR 125,000.*” (fol 1066).

Kienet prezentata minn Edgar Mifsud *management accounts analysis* a fol 1076 sa 1082.

Jirrizulta hekk :-

a. Revenue

Revenue kept increasing over the period of these 9 years to a peak in 2013.

For the period of 2007 -2009 average revenue was EUR 46,376. During the period 2010-2012 average revenue has increased minimally to EUR 50,441 (9% increase). However, for the period 2013-2015 observed that average revenue increased to EUR 169,733 (237% increase).

b. Expenses

Expenses have fluctuated over the period of these 9 years to a peak in 2013. Even though expenses increased over the period, the increase was due to the increase in revenues thus incurring further variable costs.

For the period of 2007-2009 average expenses were EUR 101,601. During the period 2010-2012 average

expenses have decreased to EUR 77, 367 (24% decrease). However, for the period of 2013- 2015 average expenses have increased to EUR 154,125 (99% increase).

c. Net Profit/(Loss) before Tax

Profits and Losses before tax have fluctuated over the 9 years. Observed that for the 4 years between 2007 and 2010 losses were being incurred by the company. On the contrary, profits have been increasing over the last 5 years between 2011 and 2015 inclusive. Profits of minimum 10k annually have been achieved for the years 2012 to 2015 with a peak of EUR 19,108 in 2013.

For the period of 2007-2009 average net loss before tax was EUR 51,907. During the period 2010-2012 average net loss before tax amounted to EUR 10,762 (decrease in net loss of 79%). However, for the period of 2013-2015 average net profit have been EUR 15,609 (increase of 245%). This means that the company did not only break even in the last 3 years but also generated profits.

d. Net profit margin

Net profit margin is a calculation based on Net Profit after tax as a percentage of the total Revenue generated by the business.

This figure fluctuated significantly during the past 9 years observed in this analysis from a negative percentage of -660% to a positive of 30%.

Based on average figures grouped on 3 years basis, the figures for 2007-2009 show that the Net losses after tax as a percentage of revenue was -112%. (Losses were being incurred).

Based on average figures grouped on 3 years basis, the figures for 2010-2012 show that the Net losses after tax as a percentage of revenue was -25%. (Losses were being incurred)

Based on average figures grouped on 3 years basis, the figures for 2013-2015 show that the Net profit

after tax as a percentage of revenue was 9%. (Profits were being incurred).

This percentage indicates the management of costs in relation to the revenue being generated irrespective of the volume or absolute amount of transactions being generated during the year.” (fol 1082).

Il-*management accounts* jaghtu xejra posittiva fuq l-andament tal-kumpannija. Huwa minnu li mhumiex *audited accounts* izda Edgar Mifsud bhala direttur accetta r-responsabilita` ghall-kontenut tagghom.

Fil-kaz tal-lum, ma rrizultax dokumentat illi saru kawzi jew proceduri gudizzjarji ohra minn kredituri kontra l-kumpannija.

Lanqas ma kienu prezentati bhala prova ricerki pubblici dwar ipoteki u/jew privileggi registrati kontra l-kumpannija.

Il-Qorti qieset illi kien hemm allegazzjonijiet dwar uzu ta` fondi ta` kumpanniji ohra li sar minn CityPro. Kien ukoll allegat li sar uzu ta` fondi ta` CityPro ghall-bzonnijiet personali tal-konjugi Mifsud.

Tenut kont tal-assjem, il-Qorti mhijiex sodisfatta li saret il-prova sal-grad rikjest mil-ligi ta` dak li jirrikjedi l-Art 214(5)(b) u ghalhekk mhijiex sodisfatta li l-kumpannija ma tistax thallas id-djun taghha kif irid l-Art 214(2)(a)(ii) tal-Kap 386.

2. Dwar l-Art 214(2)(b)(iii) tal-Kap 386

Skont ir-rikorrenti, ir-raguni principali ghala pprezentat din l-azzjoni kienet *il-problemi finanzjarji kbar illi ghandha l-kumpannija, il-probabilita` kbira illi flus tal-kumpannija ma humiex qeghdin jidhlu fil-kotba tal-kumpannija, u l-eskluzjoni tal-esponenti [rikorrenti] (azzjonista u direttur) minn kull informazzjoni dwar il-kumpannija.*

Huwa minnu li fil-kors tal-kawza r-rikorrenti ressqet provi ta` varja natura sabiex issostni li flus tal-kumpannija ma kienux qeghdin jidhlu fil-kotba taghha u li kienet qeghda tigi eskluza mit-tmexxija tal-kumpannija barra li ma kenitx qeghda tithalla tkun taf x`inhu jigri.

Tressqu xhieda biex juru li ma kienux qed jigu pprezentati VAT returns, kif ukoll li ma kienux qed isiru pagamenti ta` self li l-kumpannija kienet hadet mill-Bank of Valletta.

Wara li kien mahtur Av. Richard Galea Debono bhala Amministratur Provvizorju, il-Qorti kienet infurmata li ma kienx sab il-koperazzjoni mixtieqa sabiex flimkien ma` Raymond Vella awditur tal-kumpannija jkun jista` jipprepara d-dokumenti mehtiega sabiex il-kumpannija toqghod mal-obbligi taghha. Sa wasal biex kellu jitlob lill-Qorti halli tnehhih mill-inkariku, talba li l-Qorti akkordat. Il-verbal tal-udjenzi huma xiehda tad-diffikultajiet li sab Dr Galea Debono.

Fil-kors tal-procediment, ma tressqux provi li xi kreditur kien ha azzjoni kontra l-kumpannija sabiex kreditu tieghu jigi kanonizzat.

Lanqas ma tressqu provi li ttiehdu azzjonijiet ghall-ezekuzzjoni ta` titoli ezeuttivi.

Fl-istat attwali taghha, il-kumpannija hija kolpita minn disgwid bejn iz-zewg diretturi taghha li twieled mill-inkwiet matrimonjali ta` bejniethom li wassal ghal proceduri ta` separazzjoni personali gudizzjarja bejniethom li ghadha pendenti quddiem il-Qrati. Din il-kawza giet bhala segwitu ghal dawk il-proceduri ta` separazzjoni personali.

Ghalkemm it-tnejn huma azzjonisti wkoll hemm differenza fl-ghadd ta` ishma li ghandhom fis-sens illi Edgar Mifsud ghandu f`ismu l-ammont ta` 990-il sehem waqt li r-rikorrenti ghandha 10 ishma. Mhux kontestat li l-ishma jappartjenu kollha lill-komunjoni tal-akkwisti ta` bejn il-konjugi Mifsud.

Minhabba l-inkwiet matrimonjali, l-accounts mhux jigu ffirmati miz-zewg diretturi u s-sitwazzjoni llum ghadha dik li kienet meta tfaccja l-inkwiet taz-zwieg.

Skont Edgar Mifsud, il-kumpannija ghadha topera u huwa qed jaghmel li jista` sabiex tkompli gejjja `l quddiem. Ighid illi ghalkemm iqatta` xhur Cipru ghal ragunijiet ta` negozju, xorta ghandu kontroll fuq l-operat ta` CityPro.

Din il-Qorti hija tal-fehma illi inkwiet matrimonjali bejn konjugi ghandu jigi trattat fil-qorti kompetenti. Inkwiet taz-zwieg bejn konjugi li huma diretturi u azzjonisti ta` kumpanija m`ghandux iservi bhala pretest biex kobba tkompli tithabbell. Mhux korrett illi persuni jirrikorru ghal disposizzjonijiet tal-Kap 386 sabiex jinqdew b`ligi li tirregola s-socjetajiet kummercjali ghall-fini ta` kwistjoni li m`ghandhiex l-gheruq taghha fid-dritt socjetarju. Lanqas ma huwa ntiz procediment ta` din ix-xorta sabiex iservi bhala mezz kif minnu tinkiseb kemm jista` jkun informazzjoni ghall-uzu fi proceduri ohrajn. Meta jsir hekk, ikun hemm abbuz tas-sistema gudizzjarja.

Dan premess, u tenut kont tal-fatti u cirkostanzi partikolari tal-kaz, il-Qorti hija tal-fehma li ma hemmx ghall-finijiet u effetti kollha tal-Art 214(2)(b)(iii) tal-Kap 386 ragunijiet gravi bizzejjed li jiggustifikaw xoljiment u stralc ta` l-kumpanija. Talba ghal xoljiment u stralc mhijiex azzjoni li ghandha tigi trattata b`leggerezza bla ma jintiznu bil-galbu l-konsegwenzi. Huwa biss meta jkun jirrizultaw provi certi, ben korraborati, distakkati minn ghanijiet ulterjuri, li l-Qorti jkollha c-certezza morali li twassalha biex taghmel id-dikjarazzjoni ta` xoljiment u stralc.

Fil-kaz tal-lum, il-Qorti m`ghandhiex dan il-konvinciment morali. Il-Qorti mhijiex rinfaccjata b`kumpanija li tilfet l-iskop ghala twaqqfet jew li waqfet taghmel negozju jew li ma tridx tkabbar in-negozju taghha. Il-battibekki matrimonjali bejn il-konjugi Mifsud mhux ragunijiet gravi bizzejjed li jiggustifikaw ix-xoljiment u l-istralc ta` CityPro. Il-legislatur haseb ghal proceduri ohra kif persuni fis-sitwazzjoni tal-konjugi Mifsud jistghu jirrikorru ghalihom ghat-tutela tal-jeddijiet taghhom. Fil-kaz odjern ix-xoljiment u l-istralc ma kenitx il-procedura ndikata ghaliex il-konsegwenzi huma ben aghar mir-ragunijiet li setghu wasslu lir-rikorrenti biex tippromwovi l-azzjoni.

Provvediment

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda tipprovdi dwar l-istanza tar-rikorrenti billi :

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eccezzjoni stante li din giet irirata fil-mori tal-kawza.

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni talba.

Tilqa` t-tieni, it-tielet, ir-raba` u l-hames eccezzjonijiet.

Tichad l-ewwel talba.

Tordna lill-kumpanija intimata sabiex thallas l-ispejjez taghha u tal-Amministratur Provvizorju.

Tordna lir-rikorrenti u lill-intimat Edgar Mifsud de proprio sabiex ihallsu l-ispejjez taghom.

**Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef**

**Amanda Cassar
Deputat Registratur**