QORI CIVILI
(SEZZJONI TAL-KUMMERC)

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT McKEON

Illum it-Tlieta 29 ta` Settembru 2020

Kawza Nru. 2
Rikors Nru. 13/2020 JZM

Mario Borg [K.I. 90965M) fil-kwalita` tieghu ta` Direttur u ta` Rapprezentant Legali tal-kumpannija Kaymed Limited (C29196M)

kontra

1. **Ir-Registratur tal-Kumpanniji**

2. **Jason Scicluna (K.I. 514473M) fil-kwalita` tieghu bhala stralcjatarju tal-kumpannija Kaymed Limited [C29196M]**

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors li kien prezentat fil-<u>21 ta` Mejju 2020</u> fejn jinghad :-

Illi l-kumpannija Kaymed Limited giet inkorporata f`Malta fit-tmienja u ghoxrin (28) ta` Jannar tas-sena elfejn u tnejn (2002) mar-Registratur tal-Kumpanniji, bin-numru C29196 u li kellha l-ufficcju rregistrat Regent Group, Villino Chapelle, Mosta Road, San Pawl il-Bahar, Malta.

llli fl-ghoxrin (20) ta` Marzu tas-sena elfejn u tmintax (2018), l-imsemmija kumpannija giet imhassra mir-Registratur tal-Kumpanniji (ara kopja tan-Notifika mahrug mir-Registratur tal-Kumpaniji hawn anness u mmarkat Dok A).

Illi skont l-informazzjoni miksuba mill-Malta Business Registry, Mario Borg kien jopera fil-kwalita` ta` Direttur, ta` Rapprezentant Legali u ta` azzjonist tal-kumpanija Kaymed Limited (C29195M). Illi flimkien mal-istess Mario Borg kien hemm ukoll Carmel Facciol bhala azzjonist rimanenti tal-kumpannija Kaymed Limited (C29196M).

IIli fis-sebgha (7) ta` Mejju tas-sena elfejn u disgha (2009), permrezz ta` kuntratt ta` self u bejgh fl-atti tan-Nutar Dottor Andre Farrugia, il-kurnpannija Kaymed Limited (C29196M) - dak iz-zmien maghrufa bhala Kaymed Company Limited [C29196M) - dehret fuq l-istess kuntratt bhala venditrici tal-penthouse bin-numru erbatax (14), Regent Court, Triq il-Hgejjeg, Bugibba b`dan illi bieghet l-istess proprjeta` lill-konjugi Victor u Allison Bajada. (Vide Dok B).

Illi dakinhar ta` dan il-bejgh, fuq il-kuntratt citat kienu dehru Mario Borg u Raymond Camilleri bhala Diretturi tal-istess kumpannija venditrici.

Illi wahda mill-kundizzjonijiet kuntrattwali li saret f`dan il-bejgh kienet dik fit-tieni parti tal-kuntratt fejn intqal illi :

"No structural alterations may be carried out in the Penthouse except with the consent of an architect responsible for the project itself and with the consent of the Vendor."

Illi jirrizulta ghalhekk illi l-kumpannija giet straljcjata, minghajr ma wiehed ha konjizzjoni ta` din il-kundizzjoni u fuq min ser jigi tigi ddelegat dan id-dritt fil-kaz li jkun hemm stralc.

llli s-socjeta` r-rikorrenti ghandha interess illi d-distribuzzjoni ta` dan id-dritt fuq il-penthouse, bl-indirizz bin-numru erbatax (14), Regent Court, Triq il-Hgejjeg Bugibba jigi rrettifikat ai termini tal-Artikolu 300A tal-Att Dwar il-Kumpanniji.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti qieghda jitolbu bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha :

1. Tordna r-rettifika tal-iskema ta` distribuzzjoni ta`din il-kumpanija billi jigi nkluz id-dritt surreferit u cioe` l-kundizzjoni li : "No structural alterations may be carried out in the Penthouse except with the consent of an architect responsible for the project itself and with the consent af the Vendor" : fil-kuntratt tas-sebgha [7] ta` Mejju tas-sena elfejn u disgha (2009) fl-atti tan-Nutar Dottor Andre` Farrugia.

2. Tordna l-istralcjarju sabiex ihejji skema ta` distribuzzjoni rettifikata li tinkludi dan id-dritt u jigi assenjat lura lill-istess socjeta` rikorrenti.

3. Li jigi awtorizzat li tghaddi r-rezoluzzjoni gdida tal-azzjonisti tal-kumpannija Kaymed Limited fejn tigi approvata skema ta` distribuzzjoni rattifikata skont id-domanda precedenti u jigi assenjat l-imsemmi dritt lill-istess socjeta`.

4. Li jigi ordnat lill-istess stralcjarju jipprezenta lill-Registratur skema ta` distribuzzjoni kif irrettifikata flimkien mar-rezoluzzjoni imsemmija fid-domanda precedenti.

5. Li jigi ordnat lill-intimat Registratur tas-Socjetajiet li jaccetta iskema ta` distribuzzjoni kif irrettifikata flimkien mar-

rezoluzzjoni imsemmija fid-domanda precedenti u tawtorizza lill-istess Registratur jiehu kwalunkwe passi mehtiega skont il-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-intimati minn issa huma ngunti biex jidhru personalment ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat id-dokumenti li kienu prezentati mar-rikors.

Rat id-digriet illi tat fit-8 ta` Gunju 2020 fejn fl-ewwel lok ordnat in-notifika tar-rikors promotur lill-intimati li nghataw zmien ghoxrin (20) jum sabiex jipprezentaw risposta, u fejn fit-tieni lok ir-rikors kien appuntat ghal nhar it-Tlieta 1 ta` Settembru 2020 fl-10.00 a.m. ghall-provi tar-rikorrent noe.

Rat ir-risposta li pprezenta l-intimat Registratur tal-Kumpanniji fis-27 ta` Lulju 2020 li taqra hekk :-

Illi in kwantu ghall-meriti fattwali ta` din il-kawza l-intimat jirrimetti ruhu ghall-provi u ghall-gudizzju abli ta` dina l-Onorabbli Qorti.

Illi wara illi r-registratur ircieva d-dokumentazzjoni mibghuta lilu ghax-xoljiment u ghall-kancellament tal-kumpannija Kaymed Limited (C29196), wara li kkonferma illi huma konformi mal-ligi, huwa mexa sabiex irregistrahom skont l-Artikolu 401 tal-Att dwar il-Kumpanniji.

Illi ghalhekk wara illi rregistra d-dokumentazzjoni mibghuta mill-istralcjarju l-esponent pproceda sabiex, fil-20 ta` Dicembru 2017 jippubblika l-avviz illi l-kancellament tal-kumpannija kellu jigi fis-sehh f`gheluq it-tliet xhur mid-data tal-publikazzjoni tal-avviz imsemmi.

Illi minkejja tali pubblikazzjoni hadd ma ghamel xi tip ta` oggezzjoni ghat-thassir tal-isem tas-socjeta` in kwistjoni matul it-tliet xhur fuq imsemmija.

Illi, ta` min jinnota, illi l-imsemmija socjeta` giet mhassra voluntarjament wara li giet xjolta fil-31 ta` Dicembru 2015 u kancellata minn fuq ir-Registru tal-Kumpanniji bi procedura mibdija mir-rikorrenti stess.

Illi wara l-kancellament, ir-rikorrenti fir-rikors promotur qallu li ndunaw illi certi drittijiet specifici marbuta mal-immobbli ma gewx meqjusa.

Illi fil-proceduri odjerni r-rikorrenti qeghdin jitolbu illi sabiex l-istralc jerga` jinfetah mill-gdid u konsegwentement tkun tista` tigi rettifikata l-iskema ta` distribuzzjoni tal-kumpannija billi jittiehdu in konsiderazzjoni d-drittijiet miftehma li thallew barra.

Illi l-Artikolu 300A jipprovdi illi meta fil-kors tal-istralc ta` kumpannija ma jkunx gie ikkalkolat xi assi tal-kumpannija u l-isem tal-kumpannija jkun thassar minn fuq ir-registru kull persuna illi fil-fehma tal-Qorti ghandha interess, tista` permezz ta` rikors titlob il-Qorti sabiex tordna r-rettifika tal-iskema ta` distrbuzzjoni taht dawk id-direttivi u kondizzjonijiet illi huma xierqa u opportuni fic-cirkostanzi tal-kaz illi jkollha quddiemha.

Illi f` kaz ta` stralc volontarju, l-obbligi u responsabbilitajiet legali tal-istralcjarju huma iktar onoruzi. Ghaldaqstant l-istralcjarju jrid jassigura ruhhu illi l-affarijiet gew verament iffinalizzati u li jiddetermina illi d-drittijiet u kondizzjonijiet miftehmin tal-kumpannija partikolarment fuq dawk immobli jkunu verament ghaddew, qabel ma jghaddi ghas-sottomissjoni tad-dokumentazzjoni finali.

Illi l-esponent, bla preguddizju ghas-suespost, ihoss illi kemm-il darba dina l-Onorabbli Qorti joghgobha taghti dan r-rimedju eccezzjonali, ghandhom jigu stabbiliti b`mod car l-iskop u l-perjodu kif ukoll jinghataw direttivi u kondizzjonijiet kollha li hemm bzonn f`dan il-kaz u dan sabiex l-affarijiet ma jitwalux bla bzonn.

Illi l-intimat Registratur m` ghandux jinzamm responsabbli ghall-ebda spejjez gudizzjarji konnessi ma` dan il-kaz.

Rat ir-risposta li pprezenta l-intimat Jason Scicluna fid-29 ta` Lulju 2020 u li taqra hekk :-

1. Illi qabel xejn jirrileva illi Dokument A imsemmi fil-premessi tar-rikors promotur ma hux il-Kopja tan-Notifika mahrug mir-Registratur tal-Kumpanniji li turi li l-kumpannija msemmija giet imhassra u ghalhekk ikun opportun illi qabel xejn tigi ppprezentata tali kopja.

2. Illi fi kwalunkwe kaz u dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost fl-inkarigu tieghu ta` stralcjarju l-esponenti mexa fuq dak li ddikjara l-istess rikorrenti Mario Borg fid-dikjarazzjoni tieghu fuq Form B(2) u "statement of affairs" maghha anness (Dok. JS1).

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost jidher car illi kien l-istess rikorrenti li issa qed iressaq il-kawza odjerna li naqas li jindika b`xi mod l-allegata kondizzjoni kontrattwali.

4. Illi fl-ebda mument lanqas meta saret l-iskema ta` distribuzzjoni mill-esponenti ma giet indikata lilu l-allegata kondizzjoni kontrattwali mertu tal-kawza odjerna.

5. Illi fl kwalunkwe kaz u dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti ma jahti xejn ghall-allegat nuqqas u ghalhekk ma ghandux isofri l-ebda spejjez.

6. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat il-lista tax-xhieda

Rat ukoll id-dokumenti li kienu prezentati mar-risposta.

Semghet ix-xiehda ta` Alison Bajada fl-udjenza tal-1 ta` Settembru 2020, u rat id-dokumenti li pprezentat.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-15 ta` Settembru 2020.

Semghet ix-xiehda tar-rikorrent u dik tal-intimat Scicluna fl-istess udjenza.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. Provi

1. Il-kumpannija

Kaymed Limited (gia` Kaymed Company Limited) kienet registrata fit-28 ta` Jannar 2002 bin-nru. C29196. L-indirizz taghha kien : Regent Group, Villino Chapelle, Mosta Road, San Pawl il-Bahar. L-azzjonisti taghha kienu r-rikorrent Mario Borg (600 sehem) u Carmel Facciol (400 sehem). Tal-ewwel kien ukoll l-uniku direttur, kellu r-rapprezentanza legali u kien ukoll segretarju.

2. Xoljiment u stralc volontarju

Il-kumpannija kienet xjolta volontarjament b`risoluzzjoni tal-azzjonisti. Kien mahtur l-intimat Jason Scicluna bhala stralcjarju. Wara li l-operat tieghu kien approvat mill-azzjonisti, l-istralcjarju ghadda d-dokumentazzjoni mehtiega lir-Registratur tal-Kumpanniji sabiex dan ighaddi ghat-thassir tal-kumpannija mir-Registru.

3. Ir-Registratur

Id-dokumenti li wassal l-istralcarju ghand ir-Registratur kienu verifikati u wara li kien ikkostatat li kull ma kien prezentat kien skont il-ligi, kienu debitament registrati. Minn hemm bdiet il-procedura tat-

thassir tal-isem. Fl-20 ta` Dicembru 2017 kien pubblikat l-avviz tat-thassir. Fit-terminu legali ta` tliet xhur mill-pubblikazzjoni tal-avviz, ebda persuna ma rregistrat oggezzjoni ghat-thassir tal-isem. It-thassir tal-isem sar fl-20 ta` Marzu 2018.

4. **<u>Xiehda</u>**

a) **<u>Alison Bajada</u>**

<u>Alison Bajada</u> xehdet illi permezz ta` kuntratt tas-7 ta` Mejju 2009 fl-atti tan-Nutar Dottor Andre` Farrugia, hi u zewgha Victor Bajada xtraw u akkwistaw minghand Kaymed Company Limited il-penthouse nru 14, Regent Court, Triq il-Hgejjeg, Bugibba. Ghalkemm kienet akkwistata l-arja, fil-kuntratt kienet inserita klawsola li tghid : "*No structural alterations may be carried out in the Penthouse except with the consent of an architect responsible for the project itself and with the consent of the Vendor*."

Kompliet tghid illi riedu jaghmlu xogholijiet u ssemmiet din il-klawsola. Sar kuntatt ma` Ray Vella li kien il-partner fin-negozju tar-rikorrent u kienet infurmata li sabiex jinghata l-permess ghax-xogholijiet kellhom ihallsu xi flus. In segwitu saru jafu li l-kumpannija kienet thassret mir-Registru. Hija dejjem ittrattat ma` Ray Vella mhux mar-rikorrent.

Stqarret li minflok ghamlu x-xogholijiet huma hadu d-decizjoni li jbieghu l-penthouse. Fil-fatt fl-14 ta` Ottubru 2019 sar konvenju ma` Noel u Holena konjugi Agius. Maghhom qamet il-kwistjoni tal-permess li kien mehtieg biex isiru xogholijiet. Kien iccarat li l-permess li kien mehtieg ma kienx tal-konjugi Bajada izda ta` min kien biegh lilhom u cioe` Kaymed Limited. Rega` sar kuntatt ma` Ray Vella u dan talabhom €10,000 ghall-permess. Xehdet illi wara li tkellmu mal-konjugi Agius accettaw li tithallas is-somma li kienet mitluba : nofs mill-konjugi Bajada u nofs mill-konjugi Agius. Din l-accettazzjoni kienet inkorporata fi skrittura tal- tal-1 ta` Gunju 2020 li biha kien modifikat il-konvenju tal-14 ta` Ottubru 2019. Dan sar ghaliex il-konjugi Agius qeghdin jinsistu li huma jixtru biss jekk titnehha l-klawsola tal-permess. Il-konvenju jiskadi fl-1 ta` Marzu 2021. Hi u zewgha ghandhom interess f`din il-kawza ghax l-esitu taghha jaffettwahom b`mod dirett.

b) Ir-rikorrent

Xehed illi l-kumpannija kienet zviluppatur tal-bini. Kienet tixtri l-art, tibni u tbiegh. Fost il-persuni li xtraw minghandhom kien hemm Victor u Alison konjugi Bajada li akkwistaw il-penthouse in kwistjoni b`kuntratt tas-7 ta` Mejju 2009.

Qal illi fil-kuntratti kienet tidhol il-klawsola in kwistjoni sabiex jekk f`binja komposta minn diversi fondi jigu biex isiru alterazzjonijiet strutturali il-persuni koncernati jitolbu l-permess tal-kumpannija qabel isir ix-xoghol. Ghalihom kienet haga normali li jaghmlu din il-klawsola sabiex jipprevjenu li jsiru xogholijiet strutturali li jista` jkollhom effett fuq fondi ohra. Ghalhekk il-permess tal-kumpannija kien rikjest.

Ikkonferma li lill-intimat Scicluna, li kien mahtur stralcjarju meta kienet xjolta l-kumpannija, ma qalulux bil-klawsola in kwistjoni. Ghalhekk ma kienx jaf biha.

Stqarr illi meta saret il-likwidazzjoni tal-kumpannija l-klawsola in kwistjoni "*qabzitilhom*" (kliem ix-xhud). Din il-kawza saret anke minhabba l-konjugi Bajada.

c) L-intimat Jason Scicluna

Xehed illi l-professjoni tieghu hija dik ta` accountant. Kien inhatar stralcjarju ta` Kaymed Limited li kienet giet xjolta b`mod volontarju mill-azzjonisti.

Stqarr illi b`ebda mod ma kien traskurat fil-qadi tal-inkariku tieghu. Min-naha tieghu huwa ma halla xejn barra meta lesta l-*winding up accounts.*

Fisser li meta nghata l-inkariku kien prezentat bi *statement of affairs* li kien juri l-qaghda finanzjarja tal-kumpannija. Huwa stharreg x`assi u xi djun kellha l-kumpannija sabiex wara li jigbor l-assi, ihallas id-djun u jaghlaq. Fil-kors tal-*winding up* qaghad attent li jagixxi dwar kull sitwazzjoni li ma kenitx rifles fl-*statement of affairs.*

Sahaq illi f`ebda stadju ma din il-klawsola giet ghall-konjizzjoni tieghu anke jekk ma ghamilx ricerki.

Kompla jishaq illi anke li kieku ghamel ricerki u l-klawsola partikolari rrizultat ma kenitx tidhol fl-*scheme of distribution ghax ma ghandhiex valur assenjat maghha* (kliem ix-xhud). Mil-lat ta` kontabilita` ma setghetx tinghata konsiderazzjoni billi kienet sprovvista minn valur. Li kieku nghata valur *a tempo vergine* u dak il-fatt kien imwarrab is-sitwazzjoni kienet tkun ben diversa.

Ikkonferma li l-*scheme of distribution* kienet accettata u ffirmata mill-azzjonisti kif jidher mid-dokumenti esebiti.

III. <u>**L-Art. 300A tal-Kap. 386**</u>

Ir-rikorrent sejjes il-kawzali u t-talbiet abbazi tal-Art 300A tal-Kap 386 li jaqra hekk :-

(1) Meta fil-kors tal-istralc ta` kumpannija l-istralcjarju ma jkunx ikkalkola xi assi tal-kumpannija, u l-isem tal-kumpannija jkun thassar minn fuq ir-registru, kull persuna interessata tista` b`rikors, titlob lill-Qorti biex tordna r-rettifika tal-iskema ta` distribuzzjoni, u l-Qorti tista`, meta jidhrilha xieraq, tordna dik ir-rettifika taht dawk il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li jidhrilha xierqa.

(2) Meta kumpannija tkun ghamlet distribuzzjoni lill-azzjonisti taghha skond skema ta` distribuzzjoni u l-isem ta` dik il-kumpannija jkun thassar minn fuq ir-registru, kull kreditur li l-pretensjoni tieghu kontra l-kumpannija ma tkunx giet sodisfatta jista`, b`rikors, jaghmel talba ghal dak li hu dovut lilu minghand l-azzjonisti tal-kumpannija pro rata ghall-ammont li jkun ricevut mill-azzjonisti mad-distribuzzjoni, u l-Qorti tista`, meta tikkunsidra hekk xieraq, tordna li jsiru hlasijiet mill-azzjonisti lil dak il-kreditur taht dawk il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li jidhrilha xierqa :

Izda f`ebda kaz ma ghandu azzjonist ikun mehtieg li jikkontribwixxi ghal ammont li jkun izjed minn dak ricevut minnu mad-distribuzzjoni.

(3) Ma jista` jsir ebda rikors taht dan l-artikolu wara li jghaddu hames snin mid-data li fiha l-isem tal-kumpannija jkun thassar mir-registru.

III. ***Locus standi***

Ir-rikorrent jikkwalifika bhala ***persuna interessata*** ghall-fini tas-subartikolu (1) billi rrizulta li kien azzjonista tal-kumpannija de qua ; qabel kienet xjolta kien l-uniku direttur kif ukoll il-*company secretary.*

IV. **Gurisprudenza**

Fis-sentenza li tat il-Prim`Awla tal-Qorti Civili fl-24 ta` Jannar 2006 fil-kawza fl-ismijiet **"Cassar Pullicino noe vs Ir-Registratur tas-Socjetajiet et"** inghad hekk -

... irid jigi assikurat li l-kaz ikun wiehed genwin sabiex ma jkunx hemm lok ghal abbuz jew ghal kolluzjoni bejn il-partijiet interessati. Azzjonisti ghandhom kemm ghandhom ishma ta` socjeta` m`ghandhomx jipprocedu ghal-likwidazzjoni u thassir ta` kumpannija b`leggerezza forsi anke bl-idea li jekk `il quddiem tinqala` l-htiega l-kumpannija tigi ravvivata. F`kaz ta` agir manifestament traskurat jew f`kaz ta` nuqqas ta` serjeta` da parti tal-azzjonisti, il-Qorti m`ghandhiex tkun hemm biex taghti rimedju ghan-nuqqasijiet ta` min kellu jagixxi mod iehor – salv dejjem f`kazijiet ta` pregudizzju ghal terzi. Sakemm ma hemmx pregudizzju ghal terzi, darba kumpannija tigi mhassra minn fuq ir-Registru tal-Kumpanniji iridu jirrizultaw cirkostanzi genwini u eccezzjonali u mhux rizultat ta` semplici negligenza da parti tal-azzjonisti qabel ma kumpannija tigi ravvivata. Il-Qorti taqbel li r-rimedju m`ghandux jitqies bhala wiehed li jfejjaq

kwalunkwe manifestazzjoni ta` traskuragni jew negligenza kommessi matul l-istralc ta` socjetajiet kummercjali.

Tirreferi wkoll ghal dawn is-sentenzi fost ohrajn :-

<u>Qorti Civili (Sezzjoni tal-Kummerc)</u> :

30 ta` Gunju 2020 :-
Mazzacano D`Amato et vs Ir-Registratur tal-Kumpanniji et

16 ta` Dicembru 2019 :-
Xuereb et vs Registratur tal-Kumpanniji et

28 ta` Marzu 2019 :-
Gauci Maistre noe vs Ir-Registratur tal-Kumpanniji et

<u>Prim`Awla tal-Qorti Civili</u> :-

26 ta` Gunju 2018 :-
Micallef vs Borg et

30 ta` Marzu 2017 :-
Hal Mann Construction Limited et vs Ir-Registratur tal-Kumpanniji

31 ta` Jannar 2017 :-
Borg Barthet vs Ir-Registratur tal-Kumpanniji

V. <u>Konsiderazzjonijiet</u>

Kif tajjeb irrileva r-Registratur tal-Kumpanniji fir-risposta, din il-qorti taccetta li l-procedura skont l-Art. 300A tal-Kap. 386 hija ta` natura straordinarja u fil-fehma taghha hekk ghandha tibqa` titqies.

It-talbiet li jitressqu fl-ambitu ta` procedura ta` din ix-xorta m`ghandhomx jigu trattati *as a matter of course* izda ghandhom jitqiesu ghar-ragunijiet ghal kollox eccezzjonali li jsawwru dawk it-talbiet. Dan qieghed jinghad ghaliex dan il-procediment mhuwiex intiz li jkun *a rubber stamp procedure* fis-sens illi jservi semplicement sabiex isewwi zbalji jew nuqqasijiet li jkunu twettqu fil-konduzzjoni tal-istralc ta` kumpannija.

Premessa din il-linea ta` principju fl-interpretazzjoni tad-dritt, il-qorti jidhrilha gust u xieraq li tosserva mir-risposta tar-Registratur tal-Kumpanniji, jidher evidenti li ghalkemm kien ferm fuq ir-*raison d`etre* tad-disposizzjoni, fl-istess waqt ma hax posizzjoni pregudizzjalment opposta ghat-talbiet tar-rikorrent tant li ghar-rigward tal-apprezzament tal-provi rrimetta ruhu ghall-gudizzju tal-qorti mentri ghall-fini tal-modalita` tal-applikazzjoni tad-disposizzjoni f`kaz ta` akkoljiment insista gustament fuq l-applikazzjoni ta` termini stretti.

Abbazi tal-fatti u tac-cirkostanzi ta` dan il-kaz, il-qorti taghmel dawn l-osservazzjonijiet.

Tqis li kien <u>spregudikat</u> ir-rikorrent li, wara li kien deciz li l-kumpannija tigi xjolta volontarjament, naqas li fl-i*statements of affairs* li nghata lill-istralcjarju ma jsemmi xejn dwar il-klawsola in kwistjoni.

L-imgieba hija spregudikata mhux daqstant fuq livell intern izda ghaliex kellha mpatt negattiv fuq terzi.

Sabiex ikopri l-operat tieghu, l-istralcjarju rrileva li huwa ma kienx jaf bil-klawsola ghax hadd ma qallu biha. Pero` ma waqafx hemm anzi sostna li anke li kieku kien jaf biha xorta wahda ma kienx jaghtiha konsiderazzjoni fl-iskema ta` distribuzzjoni billi la fl-atti pubblici u lanqas wara ma nghatat valur.

Fl-udjenza tal-15 ta` Settembru 2020, id-difensur tar-rikorrent ghamel verbal fejn *inter alia* osserva li fil-kawza odjerna ma kienx qieghed jigi mputat xi nuqqas da parti tal-istralcjarju. Sahaq illi klawsoli bhal dik in kwistjoni, meta jsiru r-ricerki b'mod kollettiv, ikun difficli li jinqabdu, tant illi huma klawsoli li ssir taf bihom meta ssir ricerka *ad hoc* fuq it-titolu ta' proprjeta' specifika.

Li kieku l-qorti kellha tillimita ruhha ghal apprezzament <u>superficjali</u> ta` dak mistqarr mill-istralcjarju, il-kompitu taghha fil-kawza odjerna kien ikun bil-wisq facli ghaliex kienet tichad it-talbiet tar-rikorrent.

Tghid dan ghaliex huwa evidenti mill-ewwel (1) subartikolu tal-Art 300A tal-Kap 386 illi, sabiex talba tinghata konsiderazzjoni, ir-rikors m`ghandux ikun propost biss minn *persuna nteressata* izda ghandu jirrigwarda ***<u>assi</u>*** tal-kumpannija li jkun thalla barra mill-iskema ta` distribuzzjoni.

Skont l-istralcjarju, il-klawsola ma setghetx titqies bhala ***<u>assi</u>*** ghaliex ma kellhiex valur.

Li kieku l-qorti kellha taqta` ghad-dritt u tichad it-talbiet tar-rikorrent taf fic-cert li ma kienx se jbati r-rikorrent izda t-terzi, senjatament il-konjugi Victor u Alison Bajada.

Il-kwistjoni hadet <u>svolta</u> waqt il-gbir tal-provi meta xehdet Alison Bajada. Waqt id-deposizzjoni taghha, Alison Bajada xehdet illi sabiex jinghata permess skont il-klawsola de qua ntalbet is-somma ta` €10,000 li kienet sejra tithallas in kwantu ghal nofs minnhom u in kwantu ghan-nofs l-iehor mill-persuni li kienu sejrin jixtru minghandhom.

Il-fondatezza tad-deposizzjoni ta` Alison Bajada ssib konferma fid-dokumenti li pprezenta waqt li kienet qeghda tixhed.

Kienet tassew <u>svolta</u> ghaliex fejn il-klawsola waqt il-process tal-istralc ma nghatatx valur, in segwitu meta l-konjugi Bajada sabu ruhhom darhom mal-hajt intalbu jhallsu €10,000 u b`hekk il-klawsola akkwistat valur u allura saret *<u>assi</u>*.

Fl-**<u>Oxford Dictionary of Accounting</u>** (Fifth Edition -2016 – OUP) ***<u>asset</u>*** hija mfissra kif gej :-

In common terms any object, tangible or intangible, that is of value to its possessor. In most cases it either is cash ***<u>or can be turned into cash</u>*** *... Most accounting bodies throughout the world would now define an asset as* ***<u>a source of (probable) future economic benefits obtained or controlled as a result of past transactions or events</u>****.* (enfasi u sottolinear tal-qorti)

Il-valur ta` €10,000 hareg meta Alison Bajada kienet qeghda twiegeb ghal domandi in kontroezami mid-difensur tal-istralcjarju. Propju ghalhekk l-qorti baqghet skantata li kien se jkun hemm oggezzjoni min-naha tad-difiza tar-rikorrent sabiex il-valur ma jkunx jirrizulta bhala prova. Kienet il-qorti li ppermettiet li d-domanda ssir ghaliex kienet vitali u decisiva ghall-esitu tal-kawza.

Minn din il-kawza, tinsorgi sitwazzjoni ironika ghall-ahhar. Ir-rikorrent kien spregudikat li qabad u ghalaq il-kumpannija minghajr hsieb ghall-konsegwenzi li dik id-decizjoni seta` jkollha ghal persuni terzi li xtraw u akkwistaw minghand il-kumpannija snin qabel meta kienet ghadha topera biex finalment se spicca jibbenefika huwa ghaliex se jispicca jithallas €10,000.

Il-qorti tishaq fuq dan l-aspett ghaliex kif irrizulta mill-verbal li sar fl-udjenza tal-15 ta` Settembru 2020 kien dikjarat mid-difensur tar-rikorrent illi fil-kaz li l-qorti tilqa` t-talbiet tar-rikorrent li kien se jigri huwa li tinfetah mill-gdid l-iskema ta' distribuzzjoni tal-kumpannija, sabiex ikun kompriz id-dritt li johrog mill-klawsola in

kwistjoni, liema dritt jghaddi mbaghad ghand ir-rikorrent personalment, li mbaghad jittratta direttament mat-terzi.

Abbazi tal-provi akkwiziti, il-qorti tghid li ghandha taghmel gustizzja mat-terzi li sfaw milquta sfavorevolment bl-agir tar-rikorrent, li ghandu jbati l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

Ghall-mod kif svolga dan il-kaz partikolari, il-qorti hija tal-fehma li wasal iz-zmien ghal ripensament mill-awtoritajiet kompetenti tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 386 li jirregolaw il-procedura tax-xoljiment u stralc volontarju ta` kumpanniji sabiex ikun skansat kull pregudizzju, riskju jew detriment li l-procedura tista` tikkaguna lil terzi. Tirrakkomanda li dan isir mill-aktar fis ghar-raguni li filwaqt li fil-kaz odjern il-qorti rnexxielha ssib tieqa mnejn setghet tghaddi ghall-beneficcju tat-terzi, ghad jasal quddiemha kaz fejn dan ma tkunx tista` taghmlu.

Ghalkemm tirrikonoxxi li ghandha zzomm fil-mira taghha l-isfond ghaliex saret il-procedura skont l-Art. 300A tal-Kap. 386, fl-istess waqt tqis bhala krucjali li zzomm bilanc sabiex tintlahaq il-finalita` ta` dak li l-legislatur ried jikseb b`dik id-disposizzjoni. Certament ma kienx il-hsieb tal-legislatur li jmur ghal *lettera morta* izda jfassal disposizzjoni li taghti rimedju effettiv fejn ic-cirkostanzi partikolari tal-kaz hekk ikunu jiddettaw anke fuq bazi ta` gustizzja fil-milja taghha.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

1. Tordna r-rettifika tal-iskema ta` distribuzzjoni ta`l-kumpannija Kaymed Limited li kienet registrata bin-numru C29196, billi jigi nkluz kull dritt relatat mal-klawsola u/jew kondizzjoni : "*No structural alterations may be carried out in the Penthouse except with the consent of an architect*

***responsible for the project itself and with the consent af the Vendor*" : li kienet inserita fil-kuntratt ta` bejgh ta` bejn il-kumpannija fuq riferita bhala venditrici u Victor (K.I. Nru. 449072M) u Alison (K.I. 0203181M) konjugi Bajada bhala kompraturi tas-7 ta` Mejju 2009 fl-atti tan-Nutar Dottor Andre` Farrugia.**

2. Tordna l-intimat Jason Scicluna sabiex jerga` jassumi l-inkariku ta` stralcjarju tal-kumpannija fuq riferita fejn sa zmien xahrejn mil-lum ihejji skema ta` distribuzzjoni rettifikata fejn l-assi tal-kumpannija jkunu jinkludu d-dritt naxxenti mill-klawsola fuq riferita.

3. Tordna li sa zmien xahrejn mil-lum il-persuni li kienu azzjonisti tal-kumpannija fuq riferita jghaddu rizoluzzjoni gdida fejn tkun approvata skema ta` distribuzzjoni rettifikata skont dak li kien deciz fit-talba precedenti.

4. Tordna lill-intimat Jason Scicluna sabiex sa zmien xahrejn mil-lum bhala stralcjarju tal-kumpannija fuq riferita jipprezenta lir-Registratur tal-Kumpanniji skema ta` distribuzzjoni rettifikata flimkien mar-rizoluzzjoni skont ma kien deciz fit-talbiet precedenti.

5. Tordna lir-Registratur tal-Kumpanniji sabiex, sa zmien hmistax-il jum minn meta jkunu waslu ghandu, jaccetta l-iskema ta` distribuzzjoni rettifikata u r-rizoluzzjoni fuq riferiti u jaghmel kull jkun mehtieg minnu skont il-ligi.

Tordna lir-rikorrent sabiex ihallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur