Qorti Civili – Prim Awla

Onor. Imhallef Dr Joanne Vella Cuschieri

B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.

Fl-Atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru: 1726/21/1JVC

Istituto per le Opere di Religione

vs

Cougar Real Estate S.A.

<u>Wara r-rikors ta' Istitituto per le Opere di Religioneipprezentat fit-23 ta' Novembru, 2021 u r-risposta tal-intimata datata 6 ta' Diembru, 2021;</u>

Illum 16 ta' Dicembru 2021;

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti fejn ghar-ragunijiet msemmija fl-istess talbet li din il-Qorti tinibixxi lill-initimata milli:

'(i) tivvota dwar u b'xi mod iehor tapprova rizoluzzjoni li permezz taghha ikun jista' jsehh il-bejgh jew trasferiment taht kwalunkwe titolu iehor lil terzi tal-binja maghrufa bhala Stock Exchange Palace li jinsab Szabadsag ter 17, 1054, gewwa Budapest, l-Ungerija u liema proprjeta' tappartjeni lis-socjeta registrata l-Ungerija bl-isem Todzsepalota Imgatlanforgalmazo es Fejleazto Korlatolt Felelossegu Trasag ("Todzsepalota") u

(ii) b'kull mod li jkun, tressaq mozzjoni ghal bdil, jew taghti il-kunsens taghha jew tivvota favur il-bdil ta' l-istatut ta' Todzsepalota sabiex effettivament ma jibqax ikun aktar mehtieg il-kunsens jew il-vot ta' approvazzjoni tal-intimata sabiex ikun jista' validament jitwettaq il-bjegh jew trasferiment taht kwalunkwe titolu iehor ta' l-istess binja maghrufa bhala Stock Exchange Palace li jinsab Szabadsag ter 17, 1054, gewwa Budapest, l-Ungerija.'

Rat dawk il-partijiet kwotati mill-atti tal-kawza 923/2017 LM esebiti fl-atti odjerni liema atti r-rikorrenti stess ssostni li l-intimata odjerna mhix parti fihom izda huma fil-konfront ta' Futura Funds SICAV plc u Futura Investment Management Limited registrati f'Malta.

Rat illi skont ir-rikorrenti, s-socjeta ntimata odjerna tidhol fil-kwistjoni ghaliex l-investiment tar-rikorrenti odjerna fil-Kappa Funds registrati Malta u amministrati mill-kumpaniji Futura Funds SICAV plc u Futura Investment Management Limited huwa marbut max-xiri tal-proprjeta' msemmija aktar- il fuq, liema proprjeta' giet konsegwentement trasferita lill-intimata Cougar li l-uniku azzjonista taghha hija l-kumpanija Futura suesposta (u li hi deskritta bhala struttura ta' investiment mir-rikorrenti) filwaqt li l-investimenti u d-danni sofferti mir-rikorrenti hemm riskju li ma jiqbghux kawtelati. Ir-rikorrenti ssostni dan abbazi li wara li nxtrat il-proprjeta' in kwistjoni, l-fond originali li fih investiet ir-rikorrenti ddikjara li kien hemm problemi ta' likwidita'.

Illi r-rikorrenti ssostni li l-mandat odjern huwa ntiz sabiex iwaqqaf is-socjeta' ntimata Cougar, li kif inghad l-unika azzjonista taghha hija l-kumpanija Futura, milli tiddisponi mid-90% sehem li ghandha fl-investiment relatat mal-immobbli msemmi u cioe' l-ishma taghha fis-socjeta' Todszepalota bl-iskuza li jridu jithallsu xi djun. Is-socjeta' rikorrenti ssostni li dan qed jintalab sabiex tikkawtela l-interessi tar-rikorrenti fl-investiment originali taghha u wkoll danni allegati.

Rat ukoll ir-referenzi li saru ghat-tieni kawza pendenti fil-Qrati Maltin bin-numu 17/2020 ukoll kontra l-kumpaniji Futura suesposti;

Rat ukoll ir-referenzi ghat-talba ghar-revoka tal-mandat ta' inibizzjoni originali ntavolat mill-kumpaniji Futura fuq imsemmija u Cougat, liema talba giet michuda;

Rat ir-referenzi ghall-mandat ta' sekwestru 400/2020 ntavolat mill-kumpanija Futura suesposta fil-konfront tar-rikorrenti odjerna ghas-somma ta' €29,500 000 u t-talba ghar-revoka li giet michuda;

Rat ir-referenza ghall-atti kawtelatorji sussegwenti msemmija fir-rikors ntavolati minn Futura;

Rat ir-referenza ghal allegati manuvri ulterjori mill-kumpanija Futura msemmija u Cougar sabiex ir-rikorrenti ti mgieghal taccetta ftehim nkluz li jigu ceduti l-kawzi konsegwenti bejgh prospettiv tal-interessi fil-binja in kwistjoni;

Illi jirrizulta li s-socjeta intimata odjern Cougar ghandha 90% tal-ishma fis-socjeta' Tozsdepalota li hija *holding company* proprjetarja tal-fond imsemmi f'dan il-mandat;

Ir-rikorrenti ssostni li ghandha nformazzjoni li l-kumpanija Tozsdepalota tinsab f'negozjati avanzati sabiex tinbiegh lil terz l-proprjeta' mmobbli msemmija fil-mandat liema bejgh jiddependi fuq l-approvazzjoni tal-azzjonisti nkluz is-socjeta' ntimata;

Is-socjeta' rikorrenti ghalhekk issostni li minkejja l-mandat ta' inibizzjoni precedenti jidher li l-intimata flimkien mas-socjetajiet l-ohra Futura fuq imsemmija qed tiprova ssib mezz kif xorta wahda tiddisponi mill-proprjeta' msemmija fil-mandat u li taghha l-intimata zzom 90% tal-ishma tal-kumpanija proprjetarja tal-binja. Kif gia inghad s-socjeta' ntimata hija ta' proprjeta' tas-socjetajiet Futura fuq imsemmija. Ir-rikorrenti ghalhekk issostni li l-pregudizzju li jista' jigi soffert minnha f'kaz li din l-proprjeta' tigi aljenata s-socjeta rikorrenti ser isoffri pregudizzju stante li l-pretensjonjiet taghha mhux ser jibqghu debitament kawtelati.

Rat ir-risposta tal-intimata fejn tqajjmu diversi eccezzjonijiet preliminari.

Illi dwar l-eccezzjoni preliminari relatat man-nuqqas ta' notifika valida din il-Qorti m'ghandiex aktar x'izzid ma dak li ntqal minn din il-Qorti diversament preseduta mill-Onorevoli Mhallef Giannino Caruana Demajo (Rikors numru 952/2020 GCD esebit a fol. 198 et seq) u filwaqt li taghmel taghha dawk il-konsiderazzjonijiet ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni;

Illi dwar l-eccezzjoni preliminiri relatata mal-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti fir-rigward tal-Kumpanija ntimata l-Qorti rat li kienet l-istess kumpanija ntimata li f'diversi proceduri gia pendenti quddiem il-Qrati Maltin ssottomettiet ruhha ghall-gurisdizzjoni tal-istess Qrati Maltin. Rat ukoll li s-socjeta' ntimata ma cahditx li di fatto l-ishma taghha huma kollha proprjeta' ta' kumpanija registrata fil-Gzejjer Maltin w'ghalhekk fi kwalunkwe kaz ma tqisx li din l-eccezzjoni dwar in-nuqqas ta' gurisdizzjoni tal-Qrati Maltin tista tregi fic-cirkustanzi u ser tghaddi sabiex tichad l-istess;

Illi fil-mertu l-intimata ssostni li d-djun imsemmija mir-rikorrenti u z-zieda fil-prezz tal-investiment gew inkorsi appuntu fuq struzzjonijiet tal-istess rikorrenti li nsistiet li l-proprjeta' in kwistjoni tigi mnaddfa minn kull terz u dejn qabel ma jsir l-investiment fiha. Issostni wkol li aktar ma s-socjeta' Tozdepalota ddum milli tizviluppa jew tiddisponi mill-proprjeta, din qed tinkorri aktar u aktar djun li wkoll qed jigu riflessi fil-valur tal-ishma tas-socjeta' ntimata. Tinsisti ghalhekk li huwa fl-interess tal-partijiet kollha nkluz tar-rikorrenti li l-proprjeta' in kwistjoni tinbiegh bl-aqwa prezz possibbli;

Din il-Qorti rat li fil-mandat ta' inibizzjoni precedenti din il-Qorti diversament preseduta cahdet it-talba ghall-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni ghar-raguni li sostniet li r-rikorrenti kellha mezzi ohra biex takkawtela l-pretensjonijiet taghha fosthom is-sekwestru tal-fondi tal-bejgh u qieset il-mandat ta' inibizzjoni ghall-bejgh tal-proprjeta' bhala mhux ir-rimedju opportun fl-ahjar interessi tal-partijiet kollha nluz tar-rikorrenti. F'dik it-talba is-somma offerta kienet dik ta' €56,100,000.

Illi mid-dokumentazzjoni esebita mill-intimati jirrizulta li r-rizoluzzjoni li gia saret taghti l-awtorizzazzjoni sabiex jinstab il-bejgh tal-proprjeta' in kwistjoni ghall-valur ta' mhux anqas minn dak ta' €50,400,000 pero' eskluz il-vat. Dan l-ammont huwa anqas minn dak koncernat fil-mandat precedenti izda din id-darba

qed jigi specifikat li minghajr il-vat. Il-Qorti rat li din ir-rizoluzzjoni li tinsab esebita a fol. 292 tal-process odjern iggib id-data tat-28 ta' Ottubru, 2021.

Illi jirrizulta ghalhekk lil din il-Qorti li dak li r-rikorrenti qed tiprova tinibixxi lill-intimata mili taghmel jidher li gia sar w'ghalhekk m'hemmx aktar x'din il-Qorti tinibixxi. Fi kwalunkwe kaz izda din il-Qorti hija tal-istess fehma tal-Qorti precedenti li l-interessi tas-socjeta rikorrenti jistghu jigu sufficjentement kawtelati permezz ta' mezzi legali ohra u mhux dak odjern, stante li tqis li jekk jigi milqugh il-mandat ta' inibizzjoni odjern ser iservi biss sabiex jghakkas aktar il-valur tal-kumpanija sid tal-proprjeta' in kwistjoni w'ghalhekk iwassal ghal tnaqqir fil-valur anki tal-investiment tal-istess socjeta' rikorrenti. Ghal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad il-mandat odjern.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet suesposti, din il-Qorti filwaqt li tirrevoka d-digriet provizorju taghha datat 23 ta' Novembru, 2021, tghaddi sabiex tichad it-talba ghall-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni in kwistjoni.

L-ispejjez, fic-cirkustanzi li gew michuda wkoll l-eccezzjonijiet preliminari tal-intimati, jigu sopportati mill-partijiet rispettivament.

Onor. Imhallef Dr Joanne Vella Cuschieri
Imhallef

Karen Falzon
Deputat Registratur