QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 15 ta' Gunju, 2023

Rikors Guramentat Nru: 84/2022/1 AF

L-Avukat Dottor Roberto Montalto bhala mandatarju specjali tal-assenti Giovan Battista Palma [Karta tal-Identità Taljana bin-numru AZ0791054] hekk kif debitament awtorizzat

vs

Mario Spiteri

Tiziana Spiteri

Sicily Farmhouses Limited (C-44414)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tal-Avukat Dr. Roberto Montalto bhala mandatarju specjali tal-assenti Giovan Battista Palma [Karta tal-Identità Taljana bin-numru AZ0791054] hekk kif debitament awtorizzat, li permezz tieghu wara li gie premess illi:

Ir-rikorrent Giovan Battista Palma u l-intimat Mario Spiteri huma sidien fi kwoti ugwali fil-kumpanija Sicily Farmhouses Limited [C-44414] [Dok. 'GBP1'] u dana billi huma azzjonisti fl-istess huma ghal 50% kull wiehed u huma l-unici zewg Diretturi tal-kumpanija.

L-unika proprjetà li kellha gewwa Malta l-istess kumpanija huwa fond akkumpanjat b’garaxx, u cioè appartament immarkat internament bin-numru tnax [12], formanti parti minn korp ta' bini, minghajr numru ufficcjali, bl-isem ta' 'Gitia Court/ fi Triq Balliju Gutenberg, Swatar, limiti ta' Birkirkara, kif ukoll il-garaxx immarkat internament bin-numru wiehed u sittin [61] li qieghed bil-livell 'lower basement level' fil-kumpless ta' garaxxijiet bla numru ufficcjali, izda li jgib l-isem ta' 'Swatar Garages', Sqaq it-Torri, Swatar, limiti ta' Birkirkara.

F’dawn l-ahhar snin ghalkemm ir-rikorrent u l-intimat Mario Spiteri baqghu bil-Kumpanija hawn fuq indikata, huma iddistakkaw ruhhom minn xulxin u r-relazzjoni ta' negozju ta' bejniethom ma baqghetx wahda tajba xejn.

Fix-xahar ta’ Mejju, 2019, l-intimat Mario Spiteri qabad u minghajr il-konsapevolezza u wisq anqas il-kunsens tar-rikorrent, f'isem il-Kumpanija hawn fuq indikata, qabad u biegh l-appartament u l-garaxx gewwa s-Swatar [hawn fuq imsemmija] lil bintu stess, l-intimata Tiziana Spiteri, ghal prezz ta' mija u hamsa u ghoxrin elf Ewro (EUR125,000) [Dok. 'GBPI'].

Huwa palesi u hekk ser jigi ipprovat waqt it-trattazzjoni ta’ din il-kawza, illi din il-proprjetà inbieghet ghal prezz ferm baxx meta

wiehed iqis il-valur tal-istess proprjetà fil-mument tal-bejgh taghha fis-suq liberu.

Aktar minn hekk il-fond li suppost ippercepit il-Kumpanija Intimata bhala rikavat ta' tali bejgh, mill-informazzjoni li ghandu r-Rikorrent, ma jinstabu imkien u m'ghaddewx favur tali Kumpanija Intimata.

Sahansitra r-rikorrent kellu jintavola proceduri kriminali, permezz tal-kwerela opportuna skont il-ligi.

Dan kollu sar mill-intimati jew min minnhom sabiex ir-rikorrent jigi frawdolentement spussessat ghal kollox minn proprjetà immobbli li kienet tappartjeni lill-Kumpanija Intimata li huwa s-sid ta' nofsha.

Jidher car u r-rikorrent ser jipprova waqt it-trattazzjoni tal-kawza odjerna, li dak li sar, sar b'kolluzzjoni bejn l-intimati Mario Spiteri u bintu Tiziana Spiteri u sabiex dawn jippregudikaw lir-rikorrent.

Ghalhekk kellha titressaq din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-kuntratt datat 27 ta' Mejju, 2019 fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Sean Critien fost it-tliet intimati gie defrawdat ir-rikorrent mill-krediti u interessi fil-Kumpanija Intimata.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-kuntratt datat 27 ta’ Mejju, 2019 fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Sean Critien huwa null u bla effett u konsegwentement tordna r-rexissjoni tieghu, it-thassir u l-annullament tieghu.

3. Okkorendo tinnomina Nutar Pubbliku, biex jippubblika l-atti ta' rexissjoni u thassir opportuni, fid-data, jum u lok li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tiffissa ghal dan l-iskop.

4. Okkorendo, tinnonima kuraturi biex jidhru ghall-eventwali kontumaci fuq l-istess atti.

5. Fin-nuqqas li ma jistghux jintlaqghu t-talbiet precedenti, tiddikjara li l-intimati jew minn minnhom huma responsabbli in linea ta' danni fil-konfront tar-rikorrent.

6. Tillikwida d-danni ai fini tat-talba precedenti.

7. Tordna l-hlas ta' danni lir-rikorrenti, mill-intimati jew min minnhom.

Bl-ispejjez kollha, komprizi dawk tal-Mandat t'Inibizzjoni u Mandat ta' Sekwestru Kawtelatorju mressqin kontestwalment mal-presenti kawza, kontra l-intimati jew min minnhom.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta maħlufa tal-intimati Mario Spiteri, Tiziana Spiteri u Sicily Farmhouses Limited, li permezz tieghu gie eccepit illi:

Preliminarjament, din il-Qorti mhix il-Qorti kompetenti sabiex tisma' din il-kawza stante li ai termini tal-artikolu 5A tal-Ligi Sussidjarja 12.19, il-kawzi kollha relatati ma' materji regolati mill-Att dwar il-kumpanniji ghandhom jitressqu lill-Qorti Civili (Sezzjoni tal-Kummerc).

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma minghajr ebda fundament guridiku u fattwali kif ser jigi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proceduri.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti m'ghandux l-interess guridiku necessarju biex jippromwovi din il-kawza u dritt ta' azzjoni ma jispettax lilu fil-kaz odjern.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk ir-rikorrenti nomine qed jittenta jaghmel *a derivative action*, huwa naqas milli jipprova li kien hemm impediment li jressaq l-azzjoni ghan-nom tas-socjetà Sicily Farmhouses Limited jew li digà gie moghti minn Qorti *a verdict of unfair prejudice* ai termini tal-Kap. 386 tal-Ligijiet ta' Malta.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk ir-rikorrenti nomine qed jittenta jaghmel *actio paoliana*, l-elementi necessarji ghal tali azzjoni huma mankanti fil-kaz odjern.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, Giovanni Battista Palma kien ta l-kunsens tieghu ghat-trasferiment tal-appartament internament immarkat bin-numru tnax (12), formanti parti minn korp ta' bini minghajr numru ufficcjali u bl-isem ta' "Gilia Court" fi Triq Balliju Gutenberg, Birkirkara u kif ukoll il-garaxx internament immarkat bin-numru wiehed u sittin (61) li qieghed fil-kumpless li jgib l-isem ta' "Swatar Garages", Sqaq it-Torri, Swatar, limiti ta' Birkikara (hawn aktar 'il quddiem maghrufa bhala l-"Proprjetà"), u dan kif ser jigi pruvat tul dawn il-proceduri.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-kontro-mandat numru 112/2022 (intavolat fil-Qorti tal-Magistrati, Ghawdex, Kompetenza Superjuri) u mandat ta' inibizzjoni numru 29/2022/1 LM (Prim'Awla tal-Qorti Civili).

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dokument anness.

Rat id-digriet tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Kompetenza Superjuri tat-2 ta' Settembru 2022 li bih laqgħet it-talba kif dedotta fir-rikors konġuntiv tal-partijiet u ordnat illi l-atti tal-kawża jiġu mibgħuta lura lir-Reġistratur tal-Qorti sabiex din il-kawża tiġi assenjata lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili.

Rat illi l-kawża ġiet assenjata lil din il-Qorti kif preseduta.

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza limitatament dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati.

Semgħet it-trattazzjoni finali.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija sentenza in parte limitata għal deċiżjoni dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati li eċċepew in-nuqqas ta'

kompetenza ta' din il-Qorti kif adita ai termini tal-Artikolu 5A tal-Liġi Sussidjarja 12.19.

Il-kwistjoni tal-kompetenza jew in-nuqqas tagħha ta' din il-Qorti tiddependi min-natura tat-talbiet skont kif dawn jirriżultaw fir-rikors promotur. Permezz ta' din il-kawża r-rikorrenti qiegħed jitlob dikjarazzjoni li ġie defrawdat fil-kwalità tiegħu bħala azzjonista.

In retroxena jirriżulta illi r-rikorrenti Giovan Battista Palma u l-intimat Mario Spiteri huma s-sidien, id-diretturi u l-azzjonisti tas-soċjetà intimata Sicily Farmhouses Limited li fost l-assi tagħha għandha proprjetà ġewwa Malta ossia l-appartament internament immarkat numru tnax (12), 'Gilia Court', Triq Balliju Gutenberg, Swatar, limiti ta' Birkirkara kif ukoll il-garaxx internament immarkat bin-numru wieħed u sittin (61) formanti parti mill-kumpless ta' garaxxijiet bla numru bl-isem 'Swatar Garages', Sqaq it-Torri, Swatar limiti ta' Birkirkara.

Fil-premessi ġie dikjarat illi r-relazzjoni bejn l-azzjonisti xxellfet u f'Mejju tas-sena 2019, allegatament b'mod arbitrarju mingħajr il-kunsens u l-approvazzjoni tar-rikorrenti, l-intimat Mario Spiteri permezz ta' kuntratt ta' bejgħ tas-27 ta' Mejju 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Sean Critien, biegħ l-imsemmija proprjetà lil bintu Tiziana Spiteri, ukoll intimata f'dawn il-proċeduri, għas-somma komplessiva ta' €125,000.

Ir-rikorrenti jgħid illi dan sar bi preġudizzju tas-soċjetà intimata u tiegħu bħala azzjonista peress illi r-rikavat mill-bejgħ qatt ma ġie versat fil-kontijiet tas-soċjetà intimata. Għalhekk, in aġġiunta ma' dikjarazzjoni ta' frodi fil-konfront tiegħu u tas-soċjetà intimata, talab ukoll ir-rexissjoni tal-kuntratt ta' bejgħ fuq riferit.

Fir-risposta ġuramentata tagħhom l-intimati laqgħu billi preliminarjament eċċepew l-inkomptenza ta' din il-Qorti fuq il-premessa illi trattandosi ta' kwistjonijiet kummerċjali, ai termini tal-Artikolu 5A tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 12.19 din il-materja kellha tiġi trattat u deċiża mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Kummerċ).

Id-disposizzjoni ċitata taqra hekk:

> *5A. Għandhom jiġu assenjati lill-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Kummerċ) rikorsi li jaqgħu taħt il-komptenza tal-Qorti Ċivili u li huma relatati ma' materji regolati mill-Att dwar il-Kumpanniji, l-Att dwar il-Kompetizzjoni u kull regolament magħmul taħtu, l-Att dwar l-Affarijiet tal-Konsumatur u kull regolament magħmul taħtu, u l-Att dwar l-Awtorita' ta' Malta għall-Kompetizzjoni u għall-Affarijiet tal-Konsumatur.*

Minn qari tal-premessi u t-talbiet jidher illi din l-azzjoni hija waħda dwar allegat aġir frawdolenti in bażi ta' liema r-rikorrenti qiegħed jitlob ir-rexissjoni tal-kuntratt ta' bejgħ tas-27 ta' Mejju 2019.

Mill-impostazzjoni tal-premessi u tat-talbiet jidher ċar illi r-rikorrenti qiegħed jippromwovi l-azzjoni fil-vesti ta' azzjonista u in kawtela tad-drittijiet tiegħu bħala tali. Ghaldaqstant din il-Qorti hija tal-fehma li l-materja taqa' taht il-kappa tal-fuq citat Art. 5A u ghandha ghalhekk tinstema' u tinqata' mill-Qorti Civili (Sezzjoni tal-Kummerc).

Il-materja mertu ta' din il-kawża hija naxxenti minn relazzjoni kummerċjali u tittratta azzjoni li allegatament saret għad-danni ta' soċjetà kummerċjali u tal-azzjonisti tagħha. Din il-Qorti m'għandix il-ġurisdizzjoni sabiex tittratta u tiddeċiedi kawżi bħal dik proposta mir-rikorrenti. Il-Qorti qegħda tasal għal din il-konklużjoni għaliex għalkemm il-kwistjoni tar-rexissjoni *per se* hija materja li tinkwadra fil-ġurisdizzjoni ta' din il-Qorti kif adita, f'dan il-każ partikolari, sabiex tiġi promossa kawża għar-rexissjoni jeħtieġ qabel xejn li tiġi investigata l-kwistjoni dwar jekk l-aġir tal-intimat *qua* azzjonista u direttur huwiex aġir frawdolenti. Huwa biss b'dikjarazzjoni ta' dik ix-xorta u wara li tiġi xolta s-soċjetà intimata li tista' ssir kawża għar-rexissjoni.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qegħda tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati u tiddikjara li m'għandiex il-kompetenza sabiex tisma' u tiddeċiedi din il-każwa.

Il-Qorti tirrimanda l-atti lir-Registratur tal-Qorti sabiex jigu regolarment assenjati lis-Sezzjoni tal-Kummerc.

L-ispejjez jibqghu rizervati ghall-gudizzju finali.

IMHALLEF

DEP/REG