QORTI ĊIVILI
(SEZZJONI TAL-KUMMERĊ)
GĦAWDEX

IMĦALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Gimgha, 16 ta' Frar 2024

Rikors Numru:- 3/2021

Louis Vella (KI 19064G)

vs

Perit Karmenu Borg (KI 9453G)
Bovece Developments Limited (C29548)

u ghal kull interess li jista' jkollhom

Teddy Cefai (KI 48563G)
Angela Borg (KI 74048 G)
Maria Borg (KI 89345)

Il-Qorti;

Rat ir-rikors datat 19 ta' Novembru, 2021 fejn ir-rikorrent Louis Vella premetta u talab kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti Louis Vella huwa azzjonist u direttur fis-socjeta' intimata Bovece Developments Limited;

2. Illi l-intimati l-Perit Karmenu Borg u Teddy Cefai huma wkoll membri u azzjonisti fi hdan din l-istess socjeta;

3. Illi s-socjeta intimata kienet proprjetarja ta' diversi immobbli u ishma minn immobbli lkoll formanti parti minn korp bini bl-isem "Mulino Court" fi Triq Ghajn Qatet, Victoria, Ghawdex, liema korp bini gie zviluppat *inter alia* fuq porzjon art maghrufa bhala "l-Gnien" fl-imsemmija triq;

4. Illi bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anna Maria Mizzi tat-18 ta' Novembru 2019, l-intimat Perit Karmenu Borg illi dakinhar kien qed allegatament jidher ghan-nom u fl-interess tas-socjeta intimata, dawwar proprjeta formanti parti integrali mill-kumpless fuq imsemmi a favur ta' hutu ossia l-intimati Angela Borg u Maria Borg;

5. Illi dan l-agir sar minn wara dahar r-rikorrenti, tant illi huwa sar jaf bih biss b'kuncidenza;

6. Illi di piu, dan l-agir huwa mhux biss illegali u abbuziv - inkluz stante illi l-Perit intimat wettaq dan it-trasferiment bi ksur tal-*Memorandum u l-Articles of Association* tas-socjeta intimata - izda sar ukoll bi pregudizzju gravi kemm tas-socjeta intimata kif ukoll tar-rikorrenti *qua* azzjonist fi hdan l-istess socjeta;

7. Illi dan qed jinghad oltre l-fatt milli mill-kontenut tal-kuntratt innifsu hemm diversi indizji illi jrendu l-istess kuntratt wiehed frawdolenti ghall-ahhar. Hekk perezempju, u fost hafna affarijiet ohra, il-prezz li allegatament thallas fuq l-imsemmi kuntratt qatt ma dahal fil-kontijiet bankarji tas-socjeta intimata;

8. Illi dan kollu ippregudika d-drittijiet tar-rikorrenti u holoq ukoll pregudizzju mhux gust lir-rikorrenti; apparti li dan sar kontra l-interessi tal-membri in generali; kollox kif ser jirrizulta fil-mori ta' din il-procedura;

9. Illi minkejja illi l-intimati u cioe l-Perit Karmenu Borg u hutu l-intimati Angela u Maria Borg gew interpellati sabiex jirregolaw il-pozizzjoni taghhom, huma baqghu inadempjenti;

Ghaldaqstant u ai termini tal-Artikolu 402 tal-Kap. 386 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-agir tal-azzjonist u direttur u cioe' tal-Perit Karmenu Borg kif fuq spjegat ippregudika d-drittijiet tar-rikorrenti u holoq ukoll pregudizzju mhux gust lir-rikorrenti; apparti li dan sar kontra l-interessi tal-membri in generali; u

2) Konsegwentement tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jibda' proceduri fil-Qorti f'isem u ghan-nom tas-socjeta intimata Bovece Developments Limited bil-ghan illi din is-sitwazzjoni tkun tista' tigi rimedjata, inkluz bil-ghan illi l-proprjeta li giet trasferita kif fuq spjegat tigi ritornata lura a favur tas-socjeta intimata Bovece Developments Limited;

U dana taht dawk il-proveddimenti kollha illi din l-istess Qorti jista' jidrilha xierqa u opportuni skont il-kaz.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati li huma minn issa ingunti in subizzjoni.'

Rat ir-risposta tal-Perit Karmenu Borg, Angela Borg u Maria Borg li taqra kif isegwi:

1. Illi preliminarjament hekk kif gia ssenjalat minn din l-Onorabbli Qorti fid-digriet tas-26 ta' Novembru, 2021, il-Qorti kif indikata hija inezistenti u ghalhekk ghandu jkun hemm ir-rettifikazzioni necessarja, altriment ir-rikors ghandu jigi dikjarat null;

2. Illi fil-mertu mhux minnu dak illi qieghed jigi sottomess fir-rikors promutur stante li l-kuntratt li ssir referenza ghalih fir-rikors promutur jirrifletti ezattament l-intendiment bejn l-azzjonisti tas-socjeta Bovece Developments Limited. Tant huwa hekk illi r-rikorrenti stess kien anke deher fuq kuntratt/i tá trasferiment ghan-nom tas-socjeta’ Bovece Development Limited ta' ambjenti formanti parti l-istess fond in kwistjoni;

3. Illi mhux minnu li s-socjeta’ Bovece Development Limited giet pregudikata permezz ta' tali transazzkoni u dan kif sejjer jigi ppruvat matul it-trattazzjoni ta' dawn il-proceduri. Illi konsegwentement mhux minnu li r-rikorenti sofra xi pregudizzju fl-interessi tieghu;

4. Illi ma hija mehtiega l-ebda awtorizzazzjoni hekk kif qieghed jintalab ai termini tat-tieni talba u r-rikorrenti kien fil-liberta' li jipprocedi permezz ta' talba ghar-rexxissjoni;

5. Illi barra minn hekk it-talba konsegwenzjali ghall-awtorizzazzjoni mitluba permezz tat-tieni talba hija ormai perenta stante li talba ghar-rexxissjoni tista' ssir entro sentejn mid-data tal-kuntratt, liema terminu ormai skorra;

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.'

Rat ir-risposta ta' Teddy Cefai illi taqra kif isegwi:

'1. Illi minkejja li l-esponenti huwa direttur tas-socjeta' Bovece Developments Limited, huwa totalment ewtranju ghal-lanjanza mertu ta' dawn il-proceduri u ghalhekk m'ghandux ibati l-ispejjez ta' dawn il-proceduri;

2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.'

Rat illi s-socjeta' intimata Bovece Developments Limited, debitament notifikata fl-indirizz tal-istess rikorrent, ma prezentat l-ebda risposta fl-atti odjerni w'ghalhekk hija kontumaci.

Rat li fil-verbal tas-6 ta' Ottubru, 2023 il-kawza ġiet differita għal-lum għas-sentenza bil-fakulta lill-partijiet li jipprezentaw sottomissjonijiet fl-atti f'termini mposti fuqhom.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Illi l-kawża odjerna tikkonsisti f'talba mir-rikorrent Louis Vella bhala azzjonist minn tlieta tas-socjeta' Bovece Developments Ltd, sabiex din il-Qorti tiddikjara li l-azzjonist 'l iehor l-intimat il-Perit Karmenu Borg ippregudika d-drittijiet tieghu bhala azzjonista tal-istess kumpanija kif ukoll li l-istess Karmenu Borg agixxa kontra l-interessi tal-membri in generali. In succint ir-rikorrent isostni li l-intimat Karmenu Borg resaq ghal kuntratt fl-atti tan-Nutar Anna Maria Mizzi, datat 18 ta' Novembru 2019, li permezz tieghu huwa trasferixxa arja ta' proprjeta' mmobbli appartenenti lis-socjeta' lill-hutu u dan skont ir-rikorrent bil-habi tieghu u kontra l-interessi tal-kumpanija stess u tal-azzjonisti. Konsegwentement permezz tat-tieni talba tieghu jitlob li din il-Qorti tawtorizzah jibda proceduri f'isem is-socjeta' intimata bl-ghan li jirrimedja s-sitwazzjoni nkluz li l-proprjeta' in kwsitjoni tigi ritornata lura a favur tas-socjeta' intimata.

L-intimat il-Perit Karmenu Borg u hutu l-intimati Angela Borg u Maria Borg jichdu l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrent, fejn isostnu li l-kuntratt in kwistjoni jirrifletti l-intendiment u l-ftehim bejn it-tlett azzjonijisti cioe r-rikorrent, l-intimat Karmenu Borg u l-intimat Teddy Cefai. Jeccepixxu wkoll li s-socjeta' ntimata bl-ebda mod ma giet pregudikata. Isostnu li fi kwalunkwe kaz ma kienx hemm bzonn l-awtorizzazzjoni tal-Qorti u li t-tieni talba kif konsegwenzjali ghall-ewwel talba llum hija perenta stante li s-sentejn mposti mill-ligi sabiex issir l-azzjoni skorrew.

L-intimat l-iehor Teddy Cefai, li jigi t-tielet azzjonist fis-socjeta' msemmija jeccepixxi li huwa estraneu ghal kollox ghal lanjanza bejn iz-zewg azzjonisti l-ohra w'ghalhekk m'ghandux ibaghti l-ispejjez tal-proceduri odjerni.

Provi:

Rat l-**affidavit ta' Louis Vella a fol. 30 et seq** tal-process. Jispjega kif hu, Karmenu Borg u Teddy Cefai huma azzjonisti b'sehem ugwali fis-socjeta' Bovece Devleopments Limited u li lkoll huma diretturi tal-istess b'mod ugwali. Izid li din is-socjeta' akkwistat proprjeta' f'Ghajn Qatet, fir-Rabat Ghawdex u zviluppat din il-proprjeta' f'numru ta' djar u appartamenti. Wara li sar bosta bejgh ta' partijiet mill-proprjeta' jsostni li kien baqa' xi proprjeta' fuq il-kotba tas-socjeta'. Huwa jghid li meta kien jersaq hu ghal xi

kuntratt hu kien dejjem javza lill-ohrajn. Izid li fis-sena 2019 huwa rcieva rcevuta ta' taxxa fuq kuntratt li tghajjat lill-Kumpanija u minn hemm nduna li kien sar kuntratt bejn l-intimat Karmenu Borg u hutu fejn giet trasferita parti mill-arja tal-blokka lill-hutu l-intimati 'l ohra. Ir-rikorrent jsostni li ra kif ghamel u ottjena kopja ta' dan il-kuntratt u jzid li hu ma kienx jaf li kien ser isir dan il-kuntratt bejn il-Perit Karmenu Borg u hutu. Jghid ukoll li l-prezz dikjarat fl-istess kuntratt skont hu huwa wiehed redikolu w'ghalhekk isostni li t-trasferiment ma sarx fl-interess tal-Kumpanija. Jghid illi ghalhekk ihossu li gie predukat w'ghaldaqstant ressaq il-proceduri odjerni sabiex ikun jista' jigi awtorizzat jirrexxindi l-kuntratt in kwistjoni.

Ir-rikorrent flimkien mal-affidavit tieghu jannetti kopja tal-'Memorandum and Articles of Association' tas-socjeta' ntimata a fol. 32 et seq tal-process. Rat a fol. 31 li r-rapprezentanza tal-kumpanija hija vestita fi kwalunkwe wiehed mid-Diretturi. Rat ukoll li fit-termini tal-artikolu 33 a fol. 42 kull direttur kien tenut jiddikjara kwalunkwe konflitt ta' nteress waqt laqgha tad-diretturi.

Rat il-kuntratt attakkat fl-atti tan-Nutar Dottor Anna Maria Mizzi datat 18 ta' Novembru, 2019 a fol. 44 et seq tal-process li permezz tieghu il-Perit Karmenu Borg ghan-nom ta' Bovece Developments Limited trasferixxa lil ohtu Angela Borg arja fuq il-blokka in

kwistjoni u sehem mill-partijiet komuni ghas-somma ta' €10,000 u lil ohtu Maria Borg arja u sehem mill-partijiet komuni ghas-somma ta' €20,000. F'dan il-kuntratt gie dikjarat li l-hlas lill-kumpanija kien sehh qabel id-data tal-kuntratt.

Rat ix-xhieda ta' **Diana Grima a fol. 63 et seq** tal-process in rapprezentanza tal-APS Bank li pprezentat evidenza tal-kont bankarju tas-socjeta' intimata bejn is-6 ta' Novembru, 2019 u 26 ta' Frar, 2020, min fejn jirrizulta li l-massimu tal-bilanc f'gurnata minnhom kien dak ta' €2,329.18 (ara fol. 70). Hija xehdet ukoll li konsegwentement il-kont in kwistjoni kien gie maghluq. Rat ukoll id-dokument ulterjuri esebit minn din ix-xhud a fol. 116 tal-process konsistenti f'garanzija bankarja f'isem Louis Vella fuq il-permess ta' zvilupp tal-blokka in kwistjoni fis-somma ta' €1,000. A fol. 230 et seq tal-process gew esebiti dokumenti ulterjuri konsistenti fi 'statements' tal-kont tal-kumpanija minn Frar 2015 il-quddiem.

Rat ix-xhieda tal-intimata **Angela Borg a fol. 80 et seq** tal-process li xehdet li hi tghix ma' ohtha u huha l-intimati fl-istess dar. Tikkonferma li kienet taf li kien hemm problemi bejn l-azzjonisti prinipalment bejn Karmenu Borg u Louis Vella u li Teddy Cefai kien qed jipprova jressaqhom biex jiftehemu. Dwar il-flus tal-immobbli fuq il-kuntratt hija tghid li hi u ohtha kienu ghaddewhom lil huhom Karmenu Borg tul iz-zmien sabiex

juzahom ghall-kumpanija. Hija tghid li ghall-kuntratt kien prezenti wkoll l-intimat l-iehor Teddy Cefai izda mbaghad tghid li mhix certa. Taqbel li l-preparamenti biex isir il-kuntratt kien ghamilhom Karmenu Borg flimkien man-Nutar. Tinsisti li l-flus biex inxtrat il-proprjeta' huma kien ghaddewhom lil Karmenu Borg tul is-snin. Izzid li kien hu li kienu jiehu hsieb ic-*cheque book*. Dwar il-prezz tghid li hija halliet kollox f'idejn huha.

Rat ix-xhieda tal-intimata 'l ohra **Maria Borg a fol. 94** tal-process minn fejn irrizulta li hija ftit li xejn kienet taf fuq x'sar u li kienet thalli kollox f'idejn ohtha. Tikkonferma izda li kienu jaghtu flus lill-Perit Karmenu Borg ghaliex kienu jarawh fil-bzonn minhabba dak li kien ghaddej fil-kumpanija. Tghid li ma tafx kemm kien l-ammont ta' flus li ghaddewlu. Tixhed ukoll li hija kienet tahdem bhala skrivana mal-Gvern. Tghid li hi taf li Karmenu Borg l-aktar li kien jikkomunika kien ma' Teddy Cefai. Tinsisti li dakinhar tal-kuntratt Karmenu Borg ghaddielhom biss is-sehem tieghu.

Rat l-ittra interpellatorja mibghuta mir-rikorrent lill-Perit Karmenu Borg datat 26 ta' Marzu, 2020 a fol. 108 tal-process. Rat l-ittra ulterjuri interpellatorja datata 14 ta' April, 2020 a fol. 109 tal-process u dik ulterjuri datata 5 ta' Awwissu, 2021 a fol 110 tal-process. Rat ukoll l-ittra ufficcjali mir-rikorrent ndirizzata lill-intimati ahwa Borg datata 29 ta' Ottubru, 2021.

Rat ix-xhieda ta' **Mark Cini rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar** li prezenta l-permessi ta' zvilupp li hargu fuq l-arja tal-blokka in kwistjoni a fol. 133 et seq tal-process f'isem l-intimati ahwa Borg sottomessi mill-Perit intimat Karmenu Borg.

Rat ir-**rapport ex-parte tal-Perit Claude Mallia a fol. 172** et seq tal-process fejn irrelata dwar il-valur tal-arja koncernata fil-kuntratt kontestat. Huwa jirrelata li l-arja in kwistjoni mhux zviluppata fis-sena 2019 kien tvajra bejn €46,000 u €55,900 skont id-daqs u l-appartament sottostanti kif ukoll il-prospettiva ta' zvilupp (ara fol. 177 tal-process).

Rat ix-xhieda tal-**Perit Karmenu Borg a fol. 178 et seq** tal-process fejn fl-ewwel lok jipprezenta affidavit tieghu stess a fol. 181 et seq tal-process. Fl-affidavit jghid li t-tlett azzjoniisti kienu qablu lkoll li jaghtu kontribut divers fl-izvilupp in kwistjoni da parti tal-Kumpanija. Jghid izda li r-rikorrent Louis Vella ma zammx kellmtu ghaliex flok bena hu qabbad diversi kuntratturi b'detriment tal-kumpanija. Izid li maz-zmien inqalghu diversi disgwiti bejniethom fuq hlasijiet fosthom fuq planki li gia kienu mhallsa. Kien ghalhekk li fi Frar 2009 ix-xhud jghid li sab ruhu li kellu jibghat ittra legali lil Louis Vella tramite l-Avukat tieghu esebita a fol. 197 sabiex Vella jiproduci l-kontijiet u l-kejl. Izid li fil-frattemp kien ghamel bosta xoghol ghal Louis Vella u familjari tieghu bhala Perit minghajr ebda hlas. Konsegwentement it-tlett

azzjonisti kienu waslu ghal ftehim kif ser jaqsmu l-gid tal-kumpanija billi kull wiehed minnhom jiehu tlett appartamenti u tlett garaxxijiet u hu kien messu l-appartamenti 5, 13 u 15. Saru wkoll konvenji bejn is-socjeta' u t-tlett azzjonisti (fol. 199 et seq tal-process) b'mod separat konsistenti fi qbil kif kellha tinqasam l-arja bejn il-partijiet. Prezenta wkoll ftehim bejn il-partijiet datat 22 ta' Ottubru, 2012 li fih il-partijiet ftehemu kif Louis Vella kellu johrog mill-kumpanija billi fost ohrajn jiehu l-arjiet inkluzi fil-konvenju favur tieghu filwaqt li l-Perit Karmenu Borg jghaddilu s-somma ta' €24,700 rapprezentanti bilanc finali dovut u anki saru pagamenti lil Louis Vella mill-Perit Borg mal-istess ftehim. Fl-istess ftehim tnizzlet klawzola numru 6 fejn il-partijiet jiddikjaraw li ma kellhom l-ebda pretensjoni ulterjuri fil-konfront ta' xulxin li taqra kif isegwi:

'6. Salv il-premess, il-partijiet jiddikjaraw illi ma fadlilhomx aktar pretensjonijiet ta' kwalunkwe indoli, xorta jew natura kontra xulxin.'

L-artikolu 7 sussegwenti jaqra kif isegwi:

'7. Il-partijiet jobbligaw ruhhom illi sa mhux aktar tard mit-tletin (30) ta' Mejju tas-sena efejn u tlettax (2013) jaghmlu dak kollu neccessarju, u jiffirmaw kwalunkwe dokumenti necessarji sabiex

il-komparenti Louis Vella ma jibqax direttur/azzjonist fl-imsemmija kumpanija.'

Flimkien mal-affidavit gew ukoll esebiti kopja tac-cekkijiet mghoddija mill-Perit Karmenu Borg lir-rikorrent Louis Vella a fol. 212 et seq fis-somma komplessiva ta' €24,700.

Fl-affidavit tieghu il-Perit Borg isegwi jghid li konsegwentement ir-rikorrent xtaq ibiddel parti mill-arja assenjata lilu ma' dik assenjata lill-Perit Borg u l-Perit Borg ghamel dak li xtaq Louis Vella u fil-fatt partu l-arja u din l-arja giet mibjugha minn Louis Vella lil terzi. Minn xhieda ulterjuri tal-istess Perit Borg jirrizulta li din l-arja llum tinsab zviluppata. Izid li lejn nofs Lulju 2019 kien mar ma' hutu ghand in-Nutar Joanne Cauchi dwar il-causa mortis ta' ommu u n-Nutar irrakomandatlu li jeqleb il-proprjeta' tal-kumpanija li kellha tigi assenjata lilu permezz ta' kuntratti stante li l-ohrajn kienu gia ghamlu hekk. Jispjega li allura kien ghalhekk li sar il-kuntratt attakkat permezz tal-kawza odjerna. Wara kien hemm okkazzjoni fejn Louis Vella kellem lill-Perit Borg u offrielu arja li kienet ghadha tieghu ghall-bejgh izda kemm il-Perit kif ukoll Teddie Cefai raw li kien qed jitolb somma kbira wisq u ftehemu li joffrulu €20,000. Dwar il-problemi ta' taxxi, penali u multi jghid li sabiex din tigi risolta hu kellu jsib *accountant* iehor ghaliex l-*accountant* ta' Louis Vella ma riedx jaccetta li jaghmilhom 'minhabba t-tahwid li kien hemm' (fol. 183). Jghid izda li

ghalkemm hu u Teddie riedu jhallsu l-parti taghhom mill-multi, penali u taxxi dovuti, Louis Vella baqa' jitratjeni u spicca gie mharrek Teddie dwar dawn l-ammonti. Finalment jghid li huwa ghamel xoghol lil Louis Vella li ghadu ma thallasx tieghu. Jaghlaq billi jghid li fid-19 ta' Settembru 2019 kellu jsir att korrettorju f'isem il-kumpanija ma' terza izda ghalkemm huwa nforma lil Louis Vella biex jattendi dan ma attendiex ghall-kuntratt (kuntratt esebit a fol. 278 et seq tal-process).

L-istess xhud Karmenu Borg fix-xhieda tieghu tas-16 ta' Novembru, 2022 jidhol aktar fid-dettal dwar kull parti x'kontribut tat fil-kumpanija u kif sar ix-xoghol. Jaghti wkoll deskrizzjoni tal-problemi u d-disgwiti li nqalghu bejn il-partijiet. Fil-bqija jerga' jixhed dwar dak li kien gia ddikjara fl-affidavit tieghu.

Rat il-kuntratt datat 12 ta' April, 2016 li permezz tieghu l-kumpanija rapprezentata mill-Perit Karmenu Borg trasferiet proprjeta' lil ohtu Angela Borg konsistenti f'appartament numru 5, l-istess sar b'kuntratt iehor bl-istess data lil Maria Borg f'dan il-kaz gie trasferit l-appartament numru 13 (ara fol. 232 et seq u 236 et seq tal-process.) Il-Qorti rat li mkien fl-atti odjerni ma tressaq xi lment dwar dawn il-kuntratti mill-azzjonisti l-ohra.

Il-Qorti rat fl-atti id-diversi kuntratti ta' trasferiment ta' proprjeta' f'isem is-socjeta' intimata li terzi fejn ivverifikat li f'mill-anqas

disa' mill-kuntratti esebiti deher ir-rikorrent Louis Vella in rapprezentanza tal-kumpanija filwaqt li f'ohrajn deher Teddy Cefai wahdu u ohrajn deher il-Perit Karmenu Borg wahdu (ara partikolarment in-nota a fol. 288 u d-dokumentazzjoni susegwenti).

Rat il-kopja tac-cekk fis-somma ta' €20,000 mahrug minn Teddy Cefai a favur ir-rikorrent esebit a fol. 275 tal-process li mill-atti partikolarment mix-xhieda ta' Teddy Cefai irrizulta li dan ma ssarrafx u baqa' ghand in-Nutar.

Rat il-korrispondenza bejn l-MBR u l-Perit intimat u wkoll bejn l-azzjonisti u l-MBR datata fis-sena 2021 dwar penali dovuta mill-kumpanija fis-somma ta' €9,437 a fol. 276 et seq tal-process.

Louis Vella xehed in kontro-ezami a fol. 359 et seq tal-process. Mill-kontro-ezami r-rikorrent jaqbel li l-partijiet azzjonisti kienu fil-fatt waslu fi ftehim bejniethom dwar kif kellha tinqasam l-arja bejniethom. Rinfaccjat bil-kuntratt fejn huwa trasferixxi l-arja li suppost kienet ser tghaddi ghand il-Perit Karmenu Borg li izda giet ceduta lilu mill-istess Perit sabiex hu jitrasferiha fuq talba tieghu lil terzi jghid li ma jiftakrux, jghid li ma jidhirlux li trasferixxa dik l-arja kollha, ghalkemm jaghraf il-firma tieghu fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt u li turi l-arja li giet trasferita. Izid li meta kien jidher hu fuq il-kuntratti ic-cekkijiet kienu johorgu fuq

il-kumpanija u l-flus kienu jidhlu fil-kont tal-kumpanija. Izid li hu ma kienx qabel kif tqassmet l-arja partikolarment il-parti li kellha tkun tieghu. Jaqbel li kull azzjonist kellu jiehu terz mill-arja. Mistoqsi kif qed jghid li l-prezz tal-arja fil-kuntratt in kontestazzjoni fis-somma ta' €10,000 li sar fis-sena 2019 skont hu kien baxx meta hu fis-sena 2015 hu trasferixxa arja ghas-somma ta' €6,000 jghid li skont hu dak mhux il-prezz tallum. Izid li hu hallas xi dejn tal-Perit Karmenu Borg u mistoqsi xi pretensjonijiet fadallu da parti tal-Kumpanija jghid li ghad baqalu jiehu flus li hallas hu u flus rapprezentanti l-valur tal-arja. Dwar ic-cekk favur tieghu ta' €20,000 jaqbel li kien hemm diskussjonijiet biex kemm hu u kemm il-Perit Borg johorgu mill-Kumpanija u jibqa' biss Teddy Cefai, izid izda li hu ma accettax is-somma ta' €20,000. Dwar ic-cekkijiet mghoddija lilu fl-ammont komplessiv ta' €24,000 minghand il-Perit Karmenu Borg flimkien mal-ftehim tat-22 ta' Ottubru, 2012 (fol. 209) jghid li ma jiftakarx dawn il-pagamenti.

Rat ix-**xhieda tal-intimat Teddy Cefai a fol. 380 et seq** tal-process. Jghid li l-kumpanija hija mmexxiha minn tlieta u hu wiehed mit-tlett azzjonisti. L-arja tal-blokk kellha tinqasam bejn tlieta, l-azzjonisti Vella, Borg u hu. Jikkonferma li kemm Louis Vella kif ukoll il-Perit Karmenu Borg hadu it-terz taghhom mill-arja u baqa' biss it-terz tieghu li ghadu fuq il-kotba tal-kumpanija. Il-proprjeta' kollha li fadlilha l-kumpanija ghandha tmiss lilu, li baqa fil-kumpanija huwa tieghu. Louis ried johrog mill-kumpanija.

Finalment inhareg cekk ta' €20,000 lir-rikorrent izda ghadu ghand in-nutara Joanna Cauchi.

Il-**Perit Karmenu Borg xehed in kontro-ezami a fol. 387 et seq** tal-process. Jghid li d-disgwit bejnu u r-rikorrent kien ilu ghaddej hafna qabel is-sena 2019 tant li lura fis-sena 2009 kien bghatlu ittra bl-avukat. Jaqbel li l-konvenji ta' ftehim ma gewx segwiti b'kuntratt u l-konvenju ma giex imgedded. Izid izda li l-ftehim hemm kien tant li hu hallas il-flus lil Louis Vella u Louis Vella biegh il-partijiet li kellhom imissu lilu. Jinsisti li Louis Vella l-flus u ha l-proprjeta' nonostante li ma sarx il-kuntratt. Kien fadal biss il-partijiet tieghu u ta' Teddy Cefai. Jaqbel li llum Louis Vella fadallu is-'shareholding'. Jghid illi d-disgwit kien ghaliex il-flus li kienu qed jidhlu ma kienux qed jigu amministrati sew minn Louis Vella. Izid li l-ftehim kien li biex jaqta l-affarijiet ta' Louis Vella huwa qablu li jtih €24,700 u fil-fatt tahomlu. Mistoqsi ghalfejn ma qalx lil Louis Vella bil-kuntratt li kien ser jaghmel ma' hutu jghid li xahrejn qabel kien qallu biex jattendi ghall-kuntratt korrettorju u Louis ma attendiex u wkoll jinsisti li hu ma kellux ghalfejn javzah ghaliex meta Louis Vella biegh il-partijiet tieghu, ukoll f'isem il-kumpanija, Vella ma avza la lilu u lanqas lil Teddy. Jixhed li huwa jqassam il-kuntratti li jkollu bejn nutara diversi u ma jaqbilx li l-kuntratt in kwistjoni ma sarx ghand in-Nutar Joanne Cauchi ghaliex hi rrifjutat. Izid li Teddy Cefai kien prezenti meta l-appartamenti daru fuq hutu. Jinsisti li hu ma seraq xejn.

Jikkonferma li parti mill-arja trasferita lil hutu llum hija koperta bil-permessi ta' zvilupp bhal ma l-arja li trasferixxa r-rikorrent llum hija mibnija. Jghid li qabel ma hareg il-permess fuq l-arja li biegh ir-rikorrent stess, l-arja ma kienitx tiswa flus ghaliex ma kinitx zviluppabbli. Ma jaqbilx li l-prezz ta' €10,000 ghall-arja ma kienx jirrifletti l-valur ghaliex isostni li r-rikorrent ukoll trasferixxa l-parti tieghu ghas-somma ta' €6,000. Il-flus mal-kuntratt kontestat ma dahlux fil-kumpanija ghaliex kienu tieghu personali. Jixhed li hutu kienu jahdmu izda ma jafx jghid kemm tawh flus. Kien minhabba l-flus li tawh li hu fis-sena 2019 ghaddhielhom il-proprjeta' tal-arja.

Ikkunsidrat ulterjoment:

Illi mill-provi li tressqu fl-atti jirrizulta li tul is-snin, l-azzjonisti li kienu wkoll diretturi tal-kumpanija ntimata, kien hemm speci ta' ftehim jew intendiment bejniethom li kull direttur seta' jidher fuq kuntratt sabiex tinbiegh proprjeta' tal-kumpanija f'isem il-kumpanija minghajr il-bzonn tal-ohrajn. Il-Qorti rat mill-atti li din is-sitwazzjoni damet ghaddejja ghal tul sew ta' snin minghajr ma hadd mill-azzjonisti ma' lmenta dwar din is-sitwazzjoni. Fil-fatt jirrizulta li l-aktar direttur li resaq wahdu ghall-kuntratti f'isem il-kumpanija kien l-istess rikorrent Louis Vella. Jirrizulta li anki meta saru trasferimenti ta' appartamenti mill-Perit Karmenu Borg lil hutu stess ma tqajjem l-ebda lment jew allegat ksur tal-

Memorandum and Articles of Association da parti tal-azzjonisti l-ohra kif qed isehh fir-rigward tal-kuntratt odjern.

Illi mill-provi wkoll jirrizulta li f'mument minnhom il-partijiet, sabiex isolvu d-disgwiti ta' bejniethom, waslu ghall-ftehim dwar kif kellha tinqasam l-arja bejn il-partijiet terz kull wiehed, tant li anki ftehemu liema parti kellha tmiss rispettivament. Hareg ukoll mill-provi li f'mument minnhom ir-rikorrent xtaq ibiddel parti mill-arja li kien miftiehem li jiehu hu ma' parti ohra li kienet tispetta lill-Perit Borg u dan qabel u hekk sar. Tant sar hekk li Louis Vella ghadda sabiex hu stess f'isem il-kumpanija trasferixxa din l-arja lil terz.

Illi mill-atti jirrizulta li konsegwenti ghall-kuntratt kontestat fejn il-Perit Karmenu Borg trasferixxa l-arja li kienet tispetta lilu skont il-ftehim bejn il-partijeit lill-hutu, fi kliem l-intimat u azzjonist l-iehor Teddy Cefai, fil-kumpanija baqa' biss immobbli li skont il-ftehim bejn il-partijiet kienet tispetta lill-istess Teddy Cefai li finalment hemm qbil kellu jibqa hu biss fil-kumpanija.

Illi l-Qorti rat mill-atti li filwaqt li x-xhieda tal-intimat il-Perit Karmenu Borg kienet wahda konsistenti u b'sahhitha u cioe' li hu trasferixxa biss dak li kien fuq kollox jispetta lilu, da parti tieghu r-rikorrent fix-xhieda tieghu ftakar dak li kien jaqbel lilu izda dak li ma kienx jaqbillu xehed li ma jiftakrux. Bhala ezempju l-Qorti

taghmel referenza ghal dik il-parti tax-xhieda tar-rikorrent fejn jghid li ma jiftakarx li huwa trasferixxa l-arja li partat mal-Perit Borg lil terz. Taghmel ukoll referenza ghal dik il-parti tax-xhieda tar-rikorrent fejn ma jiftakarx li huwa thallas is-somma ta' oltre €24,000 minghand l-intimat il-Perit Karmenu Borg nonostante li fl-atti gew esebiti kopji tac-cekkijiet li jevidenzjaw tali hlas. Fil-fatt il-Qorti tinnota li r-rikorrent zamm lura milli jaghti din l-informazzjoni krucjali ghall-kawza odjerna lill-Qorti la fir-rikors promotorju u wisq anqas fix-xhieda sussegwenti u l-provi tieghu.

Illi in vista tal-provi kollha fl-atti l-Qorti ma tqisx li r-rikorrent irnexxielu jressaq provi sufficjenti sal-grad li tehtieg il-ligi sabiex jikkonvinciha li l-Perit Karmenu Borg, permezz tal-kuntratt tat-18 ta' Novembru, 2019, ippregudika b'xi mod id-drittijiet tieghu jew l-interessi tal-membri tal-kumpanija in generali. Jirrizulta fil-fatt li l-Perit Karmenu Borg trasferixxa biss dik il-proprjeta' li skont il-ftehim bejn il-partijiet kienet tispetta lilu, wara li fuq kollox ir-rikorrent kien gia trasferixxa l-parti tieghu lil terzi u sahansitra thallas is-somma ta' oltre €24,000 minghand l-istess Perit Karmenu Borg abbazi tal-istess ftehim. Jirrizulta fil-fatt mill-provi li l-immobbli li ghadhom fuq il-kotba tal-kumpanija effettivament huma dawk li skont il-ftehim bejn il-partijiet jispettaw lill-intimat Teddy Cefai u mhux lill-azzjonisti l-ohra. Il-Qorti ghalhekk ma tqisx li l-ewwel talba tar-rikorrent hija gustifikata u ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

Illi stante li t-tieni talba tar-rikorrent hija konsegwenzjali ghall-ewwel talba li ser tigi michuda, l-Qorti ser tghaddi wkoll sabiex tichad it-tieni talba tar-rikorrent.

Spejjez:

Stante li l-Qorti tqis li r-rikors odjern sar b'mod frivolu u vessatorju ghall-ahhar da parti tar-rikorrent, li permezz tieghu prova jisforza lill-intimati jaghtuh oltre dak li haqqu mill-assi tal-kumpanija ntimata filwaqt li rrizulta li kienu n-nuqqasijiet tieghu li kkontribwew ukoll sabiex il-kumpanija tehel diversi penali u multi, l-Qorti ser tghaddi sabiex talloka l-ispejjez doppji lill-istess rikorrent.

Decizjoni:

Ghaldaqstant din il-Qorti tghaddi sabiex taqta u tiddeciedi r-rikors odjern kif isegwi:

1. Tiddikjara l-ewwel eccezzjoni tal-intimati Borg sorvolata;
2. Tilqa' t-tieni u t-tielet eccezzjonmi tal-intimati Borg;
3. Tilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimat Cefai;
4. Tichad it-talbiet kollha tar-rikorrent.

Bl-ispejjez doppji kollha kontra r-rikorrenti.

Moqrija

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri

Deputat