



**FIL-QORTI ĊIVILI
SEZZJONI TAL-KUMMERĊ**

**ONOR. IMĦALLEF
IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.**

Illum, il-Ġimgħa, 8 ta' Novembru, 2024

Kawża Nru. 1

Rik. Nru. 20/2021 ISB

Joseph Quattromani (K.I. 141142M) f'ismu proprju u kif ukoll fil-kwalita tiegħu ta' direttur tal-kumpanija Tower Manor Ltd u kif ukoll bħala azzjonist ta' l-Ordinary "B" Shares tal-kumpanija Tower Manor Ltd. (C-30168)

Vs

John Debono (K.I. 0774352M) f'ismu proprju u kif ukoll fil-kwalita tiegħu ta' direttur tal-kumpanija Tower Manor Ltd u kif ukoll bħala azzjonist ta' l-Ordinary "A" shares tal-kumpanija Tower Manor Ltd. (C-30168) u b'digriet tal-1 ta' Ġunju 2022 l-atti ġew trasfużi

f'isem Donna Debono KI 0142386M stante l-mewt ta' missierha John Debono

u

Tower Manor Ltd. (C-30168)

Il-Qorti,

Rat **ir-rikors** tar-rikorrenti **Joseph Quattromani**, intavolat fis-26 ta' Frar 2021, li permezz tiegħu huwa talab lill-Qorti sabiex:-

- 1. Tiddikjara li l-affarijiet tal-kumpanija intimata Tower Manor Limited tmexxew jew qed jitmexxew jew aktarx jitmexxew b'mod li, jew li xi att jew omissjoni tal-kumpanija intimata Tower Manor Limited, kienu jew huma jew x'aktarx se jkunu, oppressivi b'mod mhux gust, diskriminatorji kontra, jew b'mod mhux gust ta' pregudizzju ghar-rikorrenti jew b'mod li jkunu kontra l-interessi tal-membri ta' l-istess kumpanija in generali u li tali ilment huwa ibbazat sewwa u li jkun gust u ekwu li jinghata rimedju ai termini tal-artikolu 402 tal-Kap. 386 tal-ligijiet ta' Malta;*
- 2. Tordna li l-kumpanija intimata Tower Manor Limited ghandha tidher fuq il-pubblikazzjoni tal-atti necessarji sabiex it-trasferimenti tal-propjetajiet imsemmija fil-paragrafu ghaxra (10) supra minn Tower Manor Limited a favur ta' George Mallia u Lorenza sive Lorraine Vella u a favur ta' Richard John Zammit u Charmaine Zammit li kienu saru fit-3 ta' Ottubru 2014 fl-atti tan-Nutar Dr. Tania*

Farrugia jigu sanati u rettifikati billi jergghu jigu ippublikati mill-gdid mill-istess Nutar Tania Farrugia, occorrendo bin-nomina ta' kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lill-intimati fuq l-atti ta' pubblikazzjoni mill-gdid ta' dawn it-trasferimenti fl-eventwali kontumacja ta' l-intimati jew min minnhom, u dan ai termini ta' l-Artikolu 402 sub-inciz (3) (c) u sub-inciz (5) ta' l-Att Dwar il-Kumpaniji, Kap. 386 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. *Tordna konsegwentement illi ghandha issir emenda fil-Memorandum and Articles of Association tal-kumpanija Tower Manor Ltd. ghal dik li jirrigwarda l-Artikolu 7 ta' l-istess Memorandum of Association b'tali mod illi r-rapprezentanza legali tal-kumpanija Tower Manor Ltd. m'ghandhiex tibqa' vestita u ezercitabbli miz-zewg diretturi flimkien imma ghandha tkun vestita u ezercitabbli minn Direttur wiehed jew mill-Company Secretary similmement ghar-rapprezentanza gudizzjarja kif kontemplata fit-tieni paragrafu tal-Artikolu 7 tal-Memorandum of Association tal-kumpanija Tower Manor Ltd. u dan ai termini ta' l-Artikolu 402 sub-inciz (3) (c) u sub-inciz (5) ta' l-Att Dwar il-Kumpaniji, Kap. 386 tal-Ligijiet ta' Malta;*
4. *Tordna illi l-accounts u l-audits kollha tal-kumpanija Tower Manor Ltd. kif ukoll l-Annual Returns ta' l-istess kumpanija Tower Manor Ltd. li huma pendent u dawk li ghadhom iridu jsiru fil-futur ghandhom jigu iffirmati mir-rikorrenti unikament u esklussivament bhala Direttur ta' l-istess*

kumpanija, sabiex dawn ikunu jistghu jigu debitament prezentati fil-Malta Business Registry ai termini ta' l-obbligazzjonijiet legali u regulatorji ta' l-istess kumpanija Tower Manor Ltd., u dana ai termini ta' l-Artikolu 402 (3)(c) ta' l-Att Dwar il-Kumpaniji, Kap. 386 tal-Ligijiet ta' Malta;

- 5. Taghti daww ir-rimedji gusti u xierqa li jidhrilha opportuni a tenur ta' l-Artikolu 402 l-Att Dwar il-Kumpaniji, Kap. 386 tal-Ligijiet ta' Malta;*

U dan wara li ppremetta:

- 1. Illi r-rikorrenti huwa azzjonist tal-kumpanija Tower Manor Ltd., socjeta b'responsabilita limitata registrata f'Malta bin-numru ta' registrazzjoni C-30168 u bl-indirizz registrat gewwa 25, Triq Cali, Mosta. Il-kumpanija Tower Manor Ltd. hija kumpanija li tinnegozja fil-bini u giet debitament kostitwita u registrata mar-Registru tal-Kumpaniji f'Malta fis-6 ta' Settembru 2002;*
- 2. Illi din il-kumpanija, kif jirrizulta mill-Memorandum and Articles of Association, ghandha 10,500 ishma ordinarji divizi f'500 ishma ordinarji tal-valur ta' Lm 1 (ekwivalenti ghal €2.329373) 100% imhallsa, u 10,000 ishma ordinarji tal-valur ta' Lm 1 (ekwivalenti ghal €2.329373) kull sehem li huma 20% imhallsa. L-istess ishma huma divizi f'ishma ordinarji klassi "A" u ishma ordinarji klassi "B", u l-ishma li ghandu r-rikorrenti huma 250 ishma Ordinarji klassi "B"*

100% imhallsin u 5000 ishma Ordinarji klassi "B" 20% imhallsa;

- 3. Illi apparti dan ir-rikorrenti huwa ukoll prezentement id-direttur in rappresentanza ta' l-ishma Ordinarji klassi "B", rappresentant legali u gudizzjarju kif ukoll segretarju tal-kumpanija Tower Manor Limited. Jinghad ukoll illi r-rikorrenti kien direttur u segretarju tal-kumpanija meta giet registrata il-kumpanija fis-6 ta' Settembru 2002, izda imbaghad irrizenja fit-13 ta' Marzu 2003 fejn gie sostitwit b'Rita Abela li baqghet tokkupa il-karigi in kwistjoni sat-12 ta' Frar 2008; fit-12 ta' Frar 2008 imbaghad rega' gie istitwit ir-rikorrenti bhala Direttur u Segretarju tal-kumpanija u ghadu f'dawn il-karigi sal-lum. Jinghad illi l-imsemmija Rita Abela hija ukoll azzjonista fil-kumpanija ta' 5 ishma Ordinarji klassi "B" fully paid up u 100 sehem Ordinarju klassi "B" 20% paid up, u kienet direttur in rappresentanza ta' l-ishma Ordinarji klassi "B" sar-rizenja taghha fit-12 ta' Frar 2008;*
- 4. Illi flimkien mar-rikorrenti jirrizulta ukoll li hemm direttur iehor mieghu ossia John Debono, li huwa ukoll azzjonist fl-istess kumpanija, fir-rigward ta' 245 ishma Ordinarji klassi "A" fully paid up u li jirraprezenta l-interessi ta' l-ishma Ordinarji klassi "A" fl-istess kumpanija. Fir-rigward ta' l-imsemmi John Debono jinghad illi dan okkupa l-kariga ta' direttur f'diversi perijodi fl-ezistenza tal-kumpanija - inizjalment kien direttur minn meta infethet il-kumpanija sal-10 ta' Jannar 2006 fejn gie sostitwit bit-tifla tieghu*

Donna Debono li hija azzjonista ukoll fil-kumpanija ta' 4900 ishma Ordinarji klassi "A" 20% paid up, imbaghad rega' dahal bhala Direttur wara r-rizenja ta' bintu mis-16 ta' Jannar 2008 sat-18 ta' Jannar 2012. Fl-2012, u s-snin sussegwenti John Debono ma gie sostitwit b'hadd in rapprezentanza ta' l-ishma Ordinarji klassi "A" shares, izda dan rega' dahal fil-kumpanija bhala Direttur fil-15 ta' Mejju 2018. Bejn l-2012 u l-2018, ir-rikorrenti Joseph Quattromani kien direttur uniku;

5. *Illi jigi spjegat illi fl-2018 kienu qed isiru xi konvenji ghall-bejgh tal-proprjeta ta' Tower Manor Ltd., u peress li kien hemm self involut, il-bank esiga illi ghandhom ikunu zewg diretturi li jfirmaw il-konvenji sabiex il-konvenji u eventwalment il-kuntratti, ikunu validi u dana peress illi l-Artikolu 7, l-ewwel paragrafu tal-Memorandum of Association tal-kumpanija jghid is-segweni :*

"The legal representation of the Company shall, save as otherwise determined by the Articles of Association of the Company or by resolution of the Board of Directors, be vested in both Directors, jointly together." (enfazi mizjud)

Alternattivament, kellha jew issir Board Resolution sabiex jigi awtorizzat wiehed mid-diretturi biss, ossia r-rikorrenti li dejjem kien involut fil-kumpanija fl-ahhar 10 snin sabiex jirraprezenta legalment il-kumpanija, jew jinbidel il-Memorandum sabiex ir-rapprezentanza legali tkun tvesti biss f'Direttur wiehed;

6. Illi John Debono ghazel li jerga' jidhol fil-kumpanija bhala Direttur minflok jittiehdu rimedji ohra opportuni u ghalhekk fit-28 ta' Meju 2018 John Debono ipprezenta il-Form K relattiva li permezz taghha indika li kien gie appuntat bhala Direttur ta' Tower Manor Ltd. in rapprezentanza ta' l-ishma Ordinarji klassi A bid-data effettiva tkun dik tal-15 ta' Meju 2018 u dana sabiex, minhabba l-Artikolu 7 l-ewwel paragrafu tal-Memorandum of Association, ikunu jistghu jigu iffirmati konvenji kif ukoll kuntratti tal-bejgh tal-proprjeta rimanenti tal-kumpanija miz-zewg diretturi flimkien. Di piu kundizzjoni li impona John Debono, u li r-rikorrenti ma kellu l-ebda ghazla hlief li jaccetta, kienet li malli John Debono jerga' jsir Direttur fi hdan it-Tower Manor Ltd. u jkunu jistghu jsiru il-kuntratti ta' bejgh relattivi (ara paragrafu numru 7 hawn isfel), ir-rikorrenti ihallas lil John Debono is-somma ta' €10,000 dakinhar tal-firma ta' l-istess kuntratti – dan addiritura gie redatt fi skrittura privata li giet iffirmata u li hija datata 18 ta' Gunju 2018. Dan kollu meta huwa l-obbligu ta' John Debono bhala Direttur illi jiffirma kwalsiasi dokument necessarju f'isem il-kumpanija Tower Manor Ltd. u tali ffirmar ma jista' qatt jigi soggett ghal xi hlas ta' flejjes lil rapprezentant ta' l-istess kumpanija, bhalma ippretenda u eziga l-intimat John Debono;
7. Illi pero is-sitwazzjoni ma' John Debono qatt ma kienet wahda felici ghal diversi snin, u ghalhekk din il-mossa ta' John Debono flok solviet il-kwistjoni tar-rapprezentanza legali tal-kumpanija aktar kompliet tohloq problemi u

dizgwid – dan qiegħed jingħad peress illi ghalkemm inizjalment John Debono iffirma l-kuntratt ta' bejgħ relattiv ta' penthouse li kien sar ma' certu Jairo Caruana permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Michael Laferla datat 21 ta' Awwissu 2018, meta gie imbagħad għal kuntratt ta' bejgħ ta' zewg duplex penthouses lil certu Joseph u Pauline konjugi Caruana, ghalkemm gie ratifikat il-konvenju mill-imsemmi John Debono peress li dan kien gie iffirmit minn Joseph Quattromani wahdu fis-17 ta' Dicembru 2016, u allura qabel John Debono ma rega' dahal fil-kumpanija fil-15 ta' Mejju 2018, l-imsemmi John Debono naqas milli jidher fuq il-kuntratt finali ta' kompra-vendita a favur ta' Joseph u Pauline Caruana. Is-socjeta Tower Manor Ltd. kif ukoll ir-rikorrenti riedu jbiegħu l-proprjeta u jidhru fuq il-kuntratt finali, biss mingħajr John Debono li irrifjuta, dan ma kienx possibbli.

8. Illi dana wassal sabiex l-imsemmija Joseph u Pauline Caruana inizjaw proceduri legali kontra Tower Manor Ltd. u Joseph Quattromani u John Debono personalment sabiex il-konvenju għall-bejgħ tal-proprjeta jinzamm fis-sehh u Tower Manor Ltd., Joseph Quattromani u John Debono jigu ordnati mill-Qorti sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni ta' l-att finali ta' bejgħ – proceduri numru 204/2019 LM;
9. Illi l-proceduri quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili numru 204/2019 LM gew decizi fis-7 ta' Frar 2020, fejn apparti li l-Onorabbli Qorti ordnat lil Tower Manor Ltd. sabiex tersaq

ghall-kuntratt finali ta' kompra-vendita u apparti li cahdet l-eccezzjonijiet ta' John Debono, ikkundannatu ghall-ispejjez kollha tal-kawza stante li kien palezi illi l-kawza kellha ssir minhabba nuqqasijiet tieghu. Wara din is-sentenza il-kuntratt gie debitament ippubblikat fl-4 ta' Marzu 2020 u fuq il-kuntratt in rapprezentanza ta' John Debono deher, ai termini tas-sentenza tas-7 ta' Frar 2020, il-kuratur deputat Dr. Benjamin Valenzia in vista tal-kontumacja ta' l-istess John Debono;

10. Illi jigi spjegat illi bejn is-sena 2012 meta kien irrizenja John Debono u s-sena 2018 meta rega' dahal fil-kumpanija, ir-rikorrenti kien ghamel diversi kuntratti ta' kompra-vendita wahdu bhala direttur uniku tal-kumpanija Tower Manor Ltd. u ma rriskontra l-ebda problema f'dan is-sens, lanqas mill-banek fejn kien qed jinghata s-self relattiv lill-kumpraturi ghall-akkwist tal-proprjeta, u lanqas mill-bank kreditur tas-socjeta Tower Manor Ltd., Bank of Valletta plc, li kellu jaghti l-kunsens tieghu ghal kull trasferiment ta' proprjeta permezz tal-waivers opportuni minhabba l-ipoteki u l-garanziji li ghandu favurih il-bank kreditur fuq l-istess proprjeta – ghal finijiet ta' dan ir-rikors pero, jinghad illi fost il-proprjetajiet illi gew trasferiti mir-rikorrenti ghan-nom tas-socjeta Tower Manor Ltd. kien hemm l-appartament numru hdax (11) li jinsab fil-third floor level u formanti parti minn blokk minghajr numru u bl-isem Tower Manor Court, Blokk A fi Triq Port ir-Ruman Qawra li inbiegh lil George Mallia u Lorenza sive Lorraine Vella permezz ta kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Tania

Farrugia datat tlieta ta' Ottubru elfejn u erbatax (3/10/2014) u kif ukoll l-appartament numru hamsa (5) li jinsab fil-first floor level u formanti parti minn blokk minghajr numru u bl-isem 'Tower Manor Court Blokk A fi Triq Port ir-Ruman Qawra li inbiegh lil Richard John Zammit u Charmaine Zammit permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Tania Farrugia datat tlieta ta' Ottubru elfejn u erbatax (03/10/2014).

11. Illi wara diversi snin li saru dawn il-kuntratti ta' bejgh su-riferiti fil-paragrafu numru 10, irrizulta lill-kumpraturi illi fiz-zmien illi kien saru il-kuntratti, il-proprjetajiet in kwistjoni kienu kolpiti b'mandat ta' inibizzjoni numru 1072/2010 JRM fl-ismijiet 'Emanuel u Agnes konjugi Vella vs Tower Manor Ltd.' decretat fit-23 ta' Lulju 2010 in relazzjoni ma' proceduri gudizzjarji li kienu pendent f'dak il-perjodu fl-istess ismijiet 'Emanuel u Agnes konjugi Vella et vs Tower Manor Ltd. et' - kawza numru 672/2010 SM, u ghaldaqstant dawn l-istess proprjetajiet ma setghu qatt jigu trasferiti jekk mhux bil-kunsens tal-kredituri Emmanuel Vella u martu, u wara li jitnehha l-mandat ta' inibizzjoni li kien qed jaffettwa tali proprjetajiet. Ghal xi raguni u bi zvista, il-mandat ta' inibizzjoni ma giex imnehhi u rexxiss qabel il-kuntratti, ghalkemm kien ilu fis-sehh mis-sena 2010. Din is-stwazzjoni kienet ghaldaqstant tirrendi l-kuntratti ta' xiri ta' dawn il-proprjetajiet nulli.

12. Illi l-proceduri su-riferiti fl-ismijiet Emmanuel Vella et vs Tower Manor Ltd. (672/2010 SM) gew decizi mill-

Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' Gunju 2018, liema kawza ma gietx appellata. Sussegwentement ghal dan, il-kreditur Emmanuel Vella gie imhallas il-kreditu kollu lilu dovut ai termini ta' din l-istess sentenza u dan permezz ta' cedola ta' depozitu numru 1263/2019 li giet zbankata mill-kreditur fl-1 ta' Awwissu 2019 a saldu tal-pretensjonijiet kollha tieghu. Di konsegwenza, il-kontro-mandat ta' inibizzjoni numru 1045/2019 sussegwenti ghall-hlas ghas-saldu lill-kreditur Emmanuel Vella gie ipprezentat fl-1 ta' Awwissu 2019 bl-istess kreditur Emmanuel Vella jiddikjara li ma kienx qieghed jopponi ghall-hrug ta' l-istess kontro-mandat ta' inibizzjoni, liema kontro-mandat gie akkordat fil-21 ta' Awwissu 2019. Ghaldaqstant il-proprjeta kollha li kienet kolpita bil-mandat ta' inibizzjoni numru 1072/2010 JRM, inkluz dik trasferita li ghaliha ssir riferenza fil-paragrafu 10 supra, gew rilaxxati;

13. *Illi pero ghalkemm wara tali kontro-mandat il-proprjetajiet mertu ta' dan ir-rikors ma kienux aktar kolpiti bil-mandat ta' inibizzjoni, dan ma kienx ifisser illi l-kuntratti tat-tlieta ta' Ottubru elfejn u erbatax (3/10/2014) redatti fl-atti tan-Nutar Dr. Tania Farrugia kienu gew rezi awtomatikemnt validi ghaliex fil-mument li kien sar kien hemm mandat ta' inibizzjoni, u ghalhekk hemm bzonn li jigu pubblikati mill-gdid issa li l-mandat ta' inibizzjoni m'ghadux fis-sehh sabiex il-proprjetajiet ikunu validament gew trasferiti lil min akkwistagghom minghand Tower Manor Ltd. u ghalhekk it-titolu ta' min akkwista l-proprjeta ikun sanat kif titlob il-ligi;*

14. *Illi pero sabiex tali ratifika issehh, u ghalkemm il-kuntratti ta' bejgh originali kienu saru minn Joseph Quattromani wahdu bhala direttur uniku, peress illi John Debono huwa illum Direttur flimkien mar-rikorrenti, fl-ispirtu ta' l-Artikolu 7 tal-Memorandum of Association tal-Kumpanija, il-kuntratti jridu bilfors jigu iffirmati miz-zewg diretturi, Joseph Quattromani u John Debono li flimkien u in solidum huma vestiti bir-rapprezentanza legali tas-socjeta Tower Manor Ltd.*
15. *Illi f'dan iz-zmien kollu saru diversi tentattivi, sia mir-rikorrenti innifsu u sia mill-avukat difensur tar-rikorrenti hawn sottofirmata, kif ukoll min-Nutar Dr. Tania Farrugia personalment u tramite l-avukat tal-fiducja taghha Dr. Michael Grech, sabiex ikun jista' jigi rintracat John Debono ghal dan l-iskop. Gew mitkellma anke l-avukati Dr. Edward Gatt u Dr. Ishmael Psaila li huma l-ahhar avukati difensuri li dehru ghan-nom ta' John Debono fil-proceduri 204/2019 LM su-citati, izda dan kien kollu inutili ghaliex John Debono baqa' ma sarx kuntatt mieghu u r-ripublikazzjoni tal-kuntratti ma tistax issehh;*
16. *Illi huwa evidenti li John Debono, ghalkemm jirrisjedi Malta, m'huwiex rintraccabbli u ma hux qed jaghti l-ghajnuna tieghu sabiex tissolva din il-vertenza. Il-karta ta' l-identita tieghu iggorr indirizz, ossia 8, Donna Court, Flat 17, Triq Horatio Nelson, Qawra li fih ma joqoghod hadd u lanqas biss huwa maghruf l-indirizz prezenti ta' l-istess*

John Debono, bir-rizultat illi minhabba fl-agir ta' l-istess John Debono, l-ommissjoni da parti tal-kumpanija Tower Manor Ltd. li taghmel dawn il-kuntratti mill-gdid ser ikun ta' pregudizzju, b'mod mhux gust ghar-rikorrenti bhala membru ta' l-istess, kif ukoll tmur kontra l-interessi tal-membri kollha tal-kumpanija Tower Manor Ltd., inkluz dawk ta' John Debono innifsu, apparti li jistghu jesponu ruhhom ghad-danni mitluba minn terzi li originarjament kienu akkwistaw proprjeta minghand Tower Manor Limited izda li effettivament u prezentement m'ghandhom l-ebda titolu fuqha. Illi dan it-titolu ma jistghax jigi sanat unikament, sempliciment u esklussivament minhabba n-nuqqasijiet ta' John Debono;

17. Illi apparti s-sitwazzjoni fuq indikata, jigi rilevat ukoll illi l-kumpanija Tower Manor Ltd. ghad ghandha proprjetajiet mhux mibjugha u ghalhekk fl-eventwalita li jinstab il-bejgh ta' l-istess proprjeta, ser ikun hemm dejjem id-diffikulta illi peress li r-rapprezentanza legali hija vestita fiz-zewg diretturi flimkien, f'kaz li John Debono jibqa' jaghti l-problemi bhalma gara diversi drabi fil-passat u ghadu qed jigri, dan ser isarraf fi pregudizzju serju ghar-rikorrenti u ghall-membri tal-kumpanija kollha, in kwantu ma jkunx jista' jsir il-bejgh u id-dejn dovut mill-kumpanija lill-bank kreditur Bank of Valletta plc. ma jkunx jista' jithallas.

18. Illi ghaldaqstant ir-rikorrenti huwa ta' l-umli fehma illi ghandha ssir emenda fil-Memorandum and Articles of Association tal-kumpanija Tower Manor Ltd. u

senjatament fl-ewwel paragrafu ta' l-Artikolu 7 sabiex ir-rappreżentanza legali ma tibqax vestita fiz-zewg Diretturi flimkien izda tkun vestita f'Direttur wiehed, jew addirittura anki fis-Segretarju tal-Kumpanija u dana anki fl-ispirtu ta' dak li jipprovdi l-istess Memorandum oF Association fit-tieni paragrafu ta' l-Artikolu 7 li jirrigwarda r-rappreżentanza gudizzjarja tal-kumpanija Tower Manor Ltd. F'dan is-sens tingibed l-attenzjoni tal-Qorti ghal dak li jinghad fir-rigward tar-rappreżentanza gudizzjarja:

“The judicial representation of the Company shall, save as otherwise determined by the Articles of Association of the Company or by resolution of the Board of Directors, be vested in either of the Directors or in the Secretary of the Company, whether acting jointly or severally” [enfazi mizjud]

19. Illi r-rikorrenti huma ukoll tal-fehma illi din l-Onorabbli Qorti ghandha ai termini tal-artikolu 402 (3) (c) tordna li l-kumpanija ghandha tidher fuq il-pubblikazzjoni tal-atti necessarji sabiex it-trasferiment tal-propjetajiet imsemmija fil-paragrafu numru 10supra jigi sanat u rettifikat billi jergghua jigu ppublikati mill-gdid.

20. Illi in oltre, bhalma ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, is-socjeta Tower Manor Ltd. ilha ma tippreżenta accounts u audits fi hdan il-Malta Business Registry ghal ammont sostanzjali ta' snin minhabba diversi problemi, bl-ahhar accounts li gew addirittura pprezentati fis-27 ta' Frar 2006, aktar minn 14-il sena ilu. F'dan l-ahhar snin pero, ir-

rikorrenti ghamel minn kollox sabiex bl-assistenza anki ta' l-awditur tal-kumpanija Edward Engerer, jigu ppreparati u ffinalizzati l-accounts u l-audits kollha tal-kumpanija – dawn id-dokumenti pero gew finalizzati mill-awditur biss wara li rega' tfacca John Debono fil-kumpanija f'Mejju 2018. Ghaldaqstant kif appena gew finalizzati, dawn id-dokumenti gew mghoddija mill-avukata sottofirmata lill-avukati difensuri ta' John Debono waqt li kienu ghaddejjin il-proceduri 204/2019 LM su-riferiti li kien ukoll qed jikkontesta l-istess John Debono, u dana sabiex John Debono bhala Direttur ikun jista' jiffirma l-istess dokumenti flimkien mar-rikorrenti, izda dan nonostante John Debono baqa' ma ffirmaw dawn l-istess audits u accounts filwaqt illi d-dokumentazzjoni relattiva qatt ma giet ritornata lir-rikorrenti, bil-konsegwenza illi l-istess accounts u audits ma jistghux jigu prezentati debitament lill-awtoritajiet kompetenti, u dana bi pregudizzju serju sia ghar-rikorrenti kif ukoll ghall-membri tal-kumpanija Tower Manor Ltd., u hemm riskju illi l-istess kumpanija tigi stralcjata min-naha tal-Malta Business Registry minhabba dawn in-nuqqasijiet regolatorji u legali li qed jigu minnha kommessi;

Rat id-dokumenti prezentati mar-rikors promotur (Dok JQ1 sa Dok JQ10) (fol 10 sa fol 98).

Rat **id-digriet** tagħha, kif diversament preseduta, tal-5 ta' Marzu 2021 li bih ir-rikors kien appuntat għas-smiġn għall-udjenza tal-1 ta' Ġunju 2021 fil-12:15 p.m.

Rat illi fl-udjenza tal-14 t'April 2023, wara li l-atti ġew trasfużi f'isem l-intimata Donna Debono in segwitu għall-mewt ta' John Debono, minkejja li l-istess Donna Debono ġiet debitament notifikata, hija baqgħet ma ppreżentatx risposta u għalhekk il-Qorti qieset lill-istess fi stat ta' kontumaċja.

Rat ukoll illi fl-udjenza tal-14 t'April 2023, xehdet **Claudette Fenech in rappreżentanza tal-Malta Business Registry** u ppreżentat dokument (Dok CF, fol 164 sa fol 325) u xehed bil-ġurament l-**Awditur Edward Engerer**.

Rat illi fl-udjenza tat-30 t'Ottubru 2023, ir-rikorrent ippreżenta nota (fol 335) b'affidavit tiegħu stess (fol 336 sa fol 343). Rat ukoll illi xehdet in-**Nutar Tania Farrugia**. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tar-rikorrenti li ma kellhiex aktar provi x'tipproduċi.

Rat illi fl-udjenza tal-31 ta' Jannar 2024, stante li l-intimata baqgħet ma dehritx fil-proċeduri odjerni, il-Qorti ddikjarat il-provi magħluqa.

Rat illi fl-udjenza tas-6 ta' Mejju 2024, wara li semgħet it-trattazzjoni tar-rikorrenti, il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni mressqa mir-rikorrent ai termini tal-**Artikoli 402, 403(3)(c) u 403(5) tal-Kap 386 tal-Liġijiet ta' Malta**, u li permezz tagħha, ir-rikorrent jgħid li huwa azzjonist tal-kumpanija Tower Manor Ltd, soċjeta' b'responsabbilita` limitata reġistrata f'Malta bin-numru ta' reġistrazzjoni C-30168 fis-6 ta' Settembru 2002, bl-għan li tinnegozja l-bini.

Jispjega li kif jirriżulta mill-*Memorandum and Articles of Association*, il-kumpanija għandha għaxart' elef u ħames mitt (10,500) sehem ordinarju diviżi f'ħames (500) sehem ordinarju tal-valur ta' Lira Maltija (Lm1) kollha mħallsa u għaxart' elef (10,000) sehem ordinarju tal-valur ta' Lira Maltija (Lm1) li minnhom għoxrin fil-mija (20%) mħallsa. L-istess ishma huma diviżi bejn ishma ordinarji klassi 'A' u ishma ordinarji klassi 'B'. Jgħid li minn dawn l-ishma huwa għandu mitejn u ħamsin (250) ishma Ordinarji klassi 'B' kollha mħallsin u ħamest' elef (5000) ishma klassi 'B' għoxrin fil-mija (20%) tagħhom imħallsa.

Oltre` minn hekk, ir-rikorrent huwa wkoll direttur in rappresentanza ta' l-ishma Ordinarji klassi 'B', rappreżentant legali u ġudizzjarju u segretarju tal-kumpanija *de quo*. Jispjega li hu kien direttur u segretarju meta l-kumpanija kienet inkorporata fis-6 ta' Settembru 2002 u dan sat-13 ta' Marzu 2003, imbagħad reġa' ġie istitwit bħala direttur u segretarju fit-12 ta' Frar 2008 u għadu jokkupa l-istess karigi sallum. Fil-perjodu meta hu ma kienx jokkupa dawn il-karigi, dawn kienu okkupati minn Rita Abela li hija wkoll azzjonista ta' ħames (5) ishma ordinarji klassi 'B' imħallsa kompletament u mitt (100) ishma ordinarji klassi 'B' għoxrin fil-mija (20%) minnhom imħallsa.

Jispjega li hemm direttur ieħor u cioè`, l-intimat John Debono, li huwa ukoll azzjonist fil-kumpanija fir-rigward ta' mitejn u ħamsa u erbgħin (245) ishma ordinarji klassi 'A' kollha mħallsin u hu wkoll direttur li jirrapreżenta l-interessi tal-ishma ordinarji klassi 'A' fil-kumpanija. Jgħid li John Debono kien direttur sal-10 ta' Jannar 2006, meta ġie sostitwit b'bintu Donna Debono, li hija azzjonista b'erbat' elef u disa' mitt (4,900) ishma Ordinarji klassi 'A' għoxrin fil-mija (20%) mħallsa, imbagħad reġa' kien direttur mis-16 ta' Jannar 2008 sat-18 ta' Jannar 2012, kien hemm perjodu vakanti,

imbagħad reġa' daħal bħala direttur fil-15 ta' Mejju 2018 u għalhekk bejn it-18 ta' Jannar 2012 u l-15 ta' Mejju 2018, ir-rikorrent kien l-uniku direttur.

Isostni li fl-2018, meta l-kumpanija kienet qed tbiegħ numru ta' propjetajiet, il-bank kien esiġa li jkunu ż-żewġ diretturi preżenti fuq il-kuntratti stante l-Artikolu 7 tal-Memorandum, inkella kellha jew issir riżoluzzjoni fis-sens li jidher ir-rikorrent biss jew issir emenda għal Memorandum, iżda l-intimat kien għażel li jerġa' jieħu l-kariga ta' direttur. Jgħid li sabiex għamel dan ir-rikorrent intalab iħallas lill-intimat is-somma ta' għaxart elef Ewro (€10,000) meta jiġu ffirmati l-istess kuntratti.

Jispjega li ġara li meta wasal il-bejgħ ta' żewġ propjetajiet lil Joseph u Pauline konjuġi Caruana, l-intimat John Debono kien irrifjuta li jersaq għall-bejgħ u dan wassal sabiex Joseph u Pauline Caruana inizjalaw proċeduri legali kontra l-kumpanija intimata u r-rikorrent u l-intimat personalment sabiex il-konvenju jibqa' fis-seħħ (204/2019 LM), liema proċeduri ġew deciżi mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-7 ta' Frar 2020 u fejn il-Qorti ordnat lill-partijiet jersqu għall-kuntratt u kkundannat lill-intimat iħallas l-ispejjeż. Jgħid li l-kuntratt kien ippubblikat fl-4 ta' Marzu 2020 u kien deher Dr Benjamin Valenzia bħala kuratur deputat in vista tal-kontumacċja tal-istess John Debono.

Isostni li bejn l-2012 u l-2018, ir-rikorrent kien għamel diversi kuntratti ta' kompro-vendita bħala direttur uniku tal-kumpanija iżda qatt ma sab ebda problema la mill-banek li kienu qed isellfu u lanqas mill-bank kreditur tal-kumpanija li kien jagħti il-*waivers* opportuni għal kull trasferiment. Jispjega li tnejn minn dawn il-kuntratti, fl-atti tan-Nutar Dr Tania Farrugia datati t-3 t'Ottubru 2014 inbiegħu żewġ propjetajiet fi Triq Port ir-Ruman, fil-Qawra u wara diversi snin sar magħruf li fiż-żmien meta saru l-kuntratti l-

propjetajiet kienu milquta b'Mandat ta' Inibizzjoni 1072/2010JRM relatat mal-proċeduri quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet Emmanuel Vella et vs Tower Manor Ltd (672/2010 SM) u għalhekk il-kuntratti ta' bejgħ kienu nulli. Sussegwentament, kien hemm kontro-mandat 1045/2019 li waqqa' l-Inbizzjoni, iżda dan ma jfissirx li l-kuntratti ta' bejgħ ġew sanati u għalhekk kien hemm il-bżonn li dawn il-kuntratti isiru mill-ġdid biex it-titolu jiġi sanati.

Jikkontendi li biex issir tali rattifika hija meħtieġa l-firma tal-intimat, u kien impossibli li jsir kuntatt mal-istess intimat. Isostni li lanqas seta' jiġi rintraċċat stante li fl-indirizz uffiċjali tiegħu ma jgħix hadd u minkejja diversi tentattivi huwa baqa' ma nstabx.

Oltre` mis-sitwazzjoni tal-konjuġi Caruana, jispjega li hemm propjetajiet diversi li jeħtieġ jinbiegħu u jekk ma jsirx dan, il-kumpanija ħa tkun moruża wkoll fil-ħlasijiet tad-debiti tagħha mal-bank kreditur tagħha.

Għalhekk isostni li għandha ssir emenda fl-artikolu 7 tal-*Memorandum and Articles of Association* tal-kumpanija sabiex tiġi indirizzata din is-sitwazzjoni.

Oltre` minn hekk jgħid li l-kumpanija naqset fl-obbligi tagħha li tagħmel is-sottomissjonijiet annwali mal-MBR sa mis-sena 2006 u għalkemm id-dokumenti huma lesti jeħtieġu l-firem sabiex jiġu sottomessi.

In sosten tar-rikors tiegħu, r-rikorrent ippreżenta diversi dokumenti li l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi mill-**provi prodotti mir-rikorrenti**, jirriżultaw is-segwenti **fatti**:

Fix-xhieda tagħha, **Claudette Fenech in rappreżentanza tal-Malta Business Registry**, ippreżentat kopja tal-fajl kollu tal-kumpanija intimata Tower Manor Limited, li l-Qorti ħadet konjizzjoni tiegħu.

Tgħid li l-aħħar *annual return* sottomessa kienet dik tas-sena 2017 u l-aħħar kontijiet li ġew preżentati kienu fis-sena 2004.

Fix-xhieda tiegħu, l-**Awditur Edward Engerer** jispjega li fl-2018 kien avvċinah ir-rikorrenti bħala rappreżentant tal-kumpanija *de quo* u kien hemm urġenza biex il-kumpanija, li kien ilha snin ma tagħmel kontijiet annwali, tiġi *in regola* u dan minħabba pressjoni mill-Bank of Valletta. Jgħid li huma għamlu l-kontijiet għas-snin 2008 sal-2017 iżda x'hin ġew għall-approvazzjoni tagħhom, wieħed mill-azzjonisti, John Debono qatt ma ppreżenta ruħu. Mistoqsi jekk qatx iltaqa' ma' John Debono, jgħid li iva, iżda qabel dan iż-żmien.

Jgħid li dwar il-kumpanija Tower Manor Limited dejjem tkellem mar-rikorrenti u kien l-istess rikorrent li pprovdieu l-informazzjoni sabiex ikun jista' jlesti l-accounts. Isostni li fil-fatt kien hemm ftit problemi minħabba dokumenti neqsin minħabba li kienu fil-pussess ta' John Debono. Mistoqsi jekk qatx ingħata aċċess għal dawn id-dokumenti jgħid li dan l-aċċess qatt ma' ngħata.

Jispjega li qabel ma jiġu approvati l-kontijiet trid tiġi riżolta s-sitwazzjoni fil-kumpanija u ċioe` li direttur u/jew azzjonist wieħed waħdu ma jstax japprovahom. Jikkonferma li allura qegħdin fi stadju fejn ma jistgħux

ikomplu bix-xoghol biex jirregolarizzaw il-kumpanija mal-MBR. Jgħid li mis-sena 2017 sa llum ma kien hemm ebda żvilupp. Jgħid li kontijiet annwali għas-snin sussegwenti ma sarux u qatt ma ntab biex jagħmilhom.

Fix-xhieda tagħha, in-**Nutar Tania Farrugia** tikkonferma li ż-żewġ kuntratti msemmija u esebiti mar-rikors promotur kienu ppubblikati minnha. Tispjega li f'dak il-każ kienet għet eżentata mill-obbligu tar-riċerki u wara xi ftit żmien kienet irċeviet telefonata mingħand ix-xerrej li kien infurmaha li kien hemm Mandat fuq l-imsemmija propjetajiet. Ma tiftakarx liema tip ta' Mandat kien. Tgħid li kienu xerrejja differenti u kien ċemplilha ċertu Richard Zammit. Tispjega li mbagħad kienet ikkuntatjat l-Avukat li nfurmahom dwar il-Mandat u ppruvaw isibu soluzzjoni u ċomplet lir-rikorrent bħala venditur. Tispeċifika li kien qed jidher għan-nom ta' Tower Manor Limited li kienet l-kumpanija venditriċi. Tgħid li r-rikorrent kien għamel il-verifiki tiegħu u rriżulta li eventwalment kien tneħħa l-mandat.

Mistoqsija għaliex hemm bżonn rattifika tal-att tgħid li dan hemm bżonnu stante li proċeduralment jiġu nulli l-atti. Tispjega li dan ifisser li l-kumpanija trid tiġi rappreżentata miż-żewġ diretturi tagħha u ċioe` r-rikorrent u l-intimat.

Tgħid li għamlet żmien twil tipprova ssib lil John Debono sakemm eventwalment saret taf li kien miet. Mistoqsija jekk qattx kellha diffikultajiet mar-rikorrenti minħabba r-rattifika, tgħid li d-diffikulta` tagħha dejjem kienet li kellha bżonn iż-żewġ diretturi.

Mistoqsija mill-Qorti dwar l-eżenzjoni mir-riċerki tgħid li l-eżenzjoni tkun bil-kitba u kienet propjeta` mhux daqshekk għolja li fil-passat kienet inbiegħet mill-bank u kienu għaddew l-għaxar (10) snin mill-akkwist.

Fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrent **Joseph Quattromani** jgħid li hu u John Debono flimkien kienu fetħu kumpanija bl-isem Tower Manor Limited li ġiet reġistrata fis-6 ta' Settembru 2002, bl-iskop li tinxtara art ġewwa l-Qawra u tiġi żviluppata fi blokk ta' appartamenti biex dawn jitpoġġew għall-bejgħ u jsir negozju tal-bini.

Jispjega li l-kumpanija ġiet kostitwita b'ammont ta' għaxart elef u ħames mitt (10,500) ishma ordinarja diviżi kif ġej:

- 500 sehem ordinarju tal-valur ta' Lm1, 100% mħallsa, maqsumin f'245 ishma klassi 'A' u 255 ishma klassi 'B'
- 10,000 sehem ordinarju tal-valur ta' Lm1, 20% imħallsa, maqsumin f'4,900 ishma klassi 'A' u 5,100 ishma klassi 'B'

Jgħid li l-ishma 'A' kienu ta' John Debono u bintu Donna Debono filwaqt li l-ishma klassi 'B' kienu tiegħu u ta' bintu Rita Abela – liema diviżjoni għadha hekk sa llum-il ġurnata u jinqasmu kif ġej:

- Joseph Quattromani: 250 sehem klassi 'B' 100% imħallsin u 5,000 sehem klassi 'B', 20% imħallsin;
- Rita Abela: 5 sehem klassi 'B' 100% imħallsin u 100 sehem klassi 'B', 20% imħallsin;
- John Debono: 245 sehem klassi 'A' 100% imħallsin – għalkemm John Debono llum huwa mejjet ma sar l-ebda trasferiment tal-istess ishma;
- Donna Debono: 4,900 sehem klassi 'A' 20% imħallsin.

Jgħid li hu l-uniku direttur tal-kumpanija in rappreżentanza tal-ishma Ordinarji klassi 'B', kif ukoll rappreżentant legali u ġudizzjarju u segretarju tal-kumpanija. Jispjega li hu kien jokkupa dawn il-karigi meta l-kumpanija ġiet inkorporata, iżda fit-13 ta' Marzu 2003 kienet ħadet postu bintu Rita Abela sat-12 ta' Frar 2008, meta mbagħad reġa' ha l-karigi hu.

Jgħid li l-intimat John Debono kien jirrappreżenta l-interess tal-ishma Ordinarji Klassi 'A' u kien jokkupa l-kariga ta' direttur f'diversi perjodi u ċioe` mill-bidu tal-kumpanija sal-10 ta' Jannar 2006, meta imbagħad daħlet bintu, Donna Debono sas-16 ta' Jannar 2008, meta reġa' ħa l-kariga hu sat-18 ta' Jannar 2012. Jispjega li meta saret l-aħħar riżenja, lanqas biss kien infurmah b'dan u kien sparixxa u ma setax jiġi rintraċċjat u kellu jmessi l-kumpanija hu waħda minkejja d-diffikultajiet li kienet għaddejja minnhom dak iż-żmien minħabba nuqqas ta' pagamenti lill-bank. Jispjega li kien hemm ukoll problemi legali bħal kawża bir-referenza 672/2010SM li kienet tirrigwarda xogħolijiet li ma sarux mill-kumpanija, kif ukoll il-kawża bir-referenza 559/2016RGM fejn il-bank kien qed ifittex lill-kumpanija għall-ħlas ta' self.

Jispjega li mit-18 ta' Jannar 2012, John Debono ma ġie sostitwit b'ħadd u reġa' daħal fil-kumpanija bħala direttur fil-15 ta' Mejju 2018.

Jgħid li bejn l-2012 u l-2018, meta safa' direttur uniku tal-kumpanija kien irnexxielu jiffinalizza xi bejgħ sabiex iħallas id-dejn mal-bank u ma sab ebda diffikulta` sabiex jagħmel dan.

Isostni li l-problema nqalgħet fis-sena 2018 meta l-kumpanija kienet qed tbiegħ *penthouse* u żewġ *duplex penthouses*, li għalihom kien diġà ffirmat l-konvenji hu waħdu, iżda meta wasal il-bejgħ, il-bank li kien ser jislef il-flus għall-bejgħ eżiġa li jkun hemm il-firem taż-żewġ diretturi sabiex ikun validu fil-liġi. Jgħid li din kienet l-ewwel darba li ngibditlu l-attenzjoni dwar dan.

Jikkontendi li ma kienx jaf kif ser isolvi dan l-intopp, li s-soluzzjoni għalih kienet jew li jiġi emendat l-memorandum tal-assocjazzjoni jew li tingħadda rizzoluzzjoni sabiex ikun jista' jiffirma direttur wieħed. Jgħid li f'dak iż-żmien kien irnexxielu jsib lil John Debono u spjegalu s-sitwazzjoni iżda dan ma riedx jaf b'ebda mis-soluzzjonijiet proposti u ddecieda li jerga' mill-ġdid isir

direttur u dan wara li impona kundizzjoni, li r-rikorrent ħass li ma kellu ebda għażla ħlief li jaċċetta, li jhallas lil John Debono is-somma ta' għaxart elef Ewro (€10,000) kif isir il-bejgħ. Jgħid li kienet saret skrittura privata f'dan is-sens datata 18 ta' Ġunju 2018. Isostni li ħass li ma kellu ebda għażla ħlief li jidhol għal dan l-arranġament minħabba li dan kien neċessarju għall-bejgħ pendenti. Madanakollu, jgħid li John Debono qatt ma resaq għall-bejgħ u l-flus qatt ma tħallsu.

Jgħid li ladarba reġa' daħal fil-kumpanija bħala direttur, John Debono kien irratifika l-konvenji li kien hemm u ffirmat l-kuntratt dwar il-*penthouse* fl-atti tan-Nutar Dr Michael Laferla fil-21 ta' Awwissu 2018, iżda naqas milli jidher fuq il-kuntratt tad-*duplex penthouses* u konsegwentament ġew intavolati proċeduri legali 204/2019LM li ġew deċiżi mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-7 ta' Frar 2020 - meta l-Qorti ordnat il-bejgħ tal-propjetajiet. Isostni li John Debono, minkejja li ġie kkundannat iħallas l-ispejjeż tal-istess proċeduri, ma ħallas xejn minn dan u meta finalment il-kuntratt ġie ppubblikat minn Nutar Dr Michael Laferla fl-4 ta' Marzu 2020, fuq l-att deher Dr Benjamin Valenzia bħala kuratur deputat in vista tal-kontumacia tal-istess John Debono.

Isostni bejn l-2012 u l-2018, ir-rikorrent kien għamel diversi kuntratti ta' kompro-vendita bħala direttur uniku tal-kumpanija iżda qatt ma sab ebda problema la mill-banek li kienu qed isellfu u lanqas mill-bank kreditur tal-kumpanija li kien jagħti il-*waivers* opportuni għal kull trasferiment. Jispjega li tnejn minn dawn il-kuntratti, fl-atti tan-Nutar Dr Tania Farrugia datati t-3 t'Ottubru 2014 inbiegħu żewġ propjetajiet fi Triq Port ir-Ruman fil-Qawra u wara diversi snin sar magħruf li fiż-żmien meta saru l-kuntratti l-propjetajiet kienu milquta b'Mandat t'Inibizzjoni 1072/2010JRM relatat mal-proċeduri quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet Emmanuel Vella et vs Tower Manor Ltd (672/2010SM) - u għalhekk il-kuntratti ta' bejgħ kienu nulli.

Sussegwentament, kien hemm kontro-mandat 1045/2019 li waqqa` l-Inbizzjoni iżda dan ma kienx ifisser li l-kuntratti ta' bejgħ ġew sanati u għalhekk hemm il-bżonn li dawn il-kuntratti isiru mill-ġdid biex it-titolu jiġi sanati.

Jikkontendi li biex issir tali ratifika hija meħtieġa l-firma tal-intimat John Debono, iżda kien impossibli li jsir kuntatt mal-istess intimat. Isostni li lanqas seta' jiġi rintraċċat stante li fl-indirizz uffiċjali tiegħu ma jgħix ħadd u minkejja diversi tentattivi ma nstabx. Jgħid li fl-aħħar tas-sena 2022, in-Nutar Tania Farrugia kienet infurmatu li John Debono kien fil-fatt miet f'Ottubru tas-sena 2020 u minn hemm ipprova jikkomunika ma' Donna Debono iżda dan kien għalxejn.

Jispjega li l-fatt li l-kuntratt ta' ratifika għadu ma sarx qed ikun ta' preġudizzju kbir għall-kumpanija *de quo* stante li jmur kontra l-interess tal-istess soċjeta' kif ukoll qiegħda esposta għal danni. Isostni li jeżistu diffikultajiet oħra bħal fatt li għad hemm għad ta' propjetajiet oħra mhux mibjugħin li ma jistgħux jinbiegħu u konsegwentament il-bank kreditur ma jistgħax jitħallas.

Oltre`, minn hekk jgħid li l-kumpanija naqqset fl-obbligi tagħha li tagħmel is-sottomissjonijiet annwali mal-MBR sa mis-sena 2006 u għalkemm id-dokumenti huma lesti jeħtieġu l-firem sabiex jiġu sottomessi. Jispjega li tul l-aħħar snin hu għamel l-almu tiegħu sabiex il-kumpanija tiġi *in regola* tramite l-awditur Edward Engerer u għalkemm diversi dokumenti ġew mgħoddija lil John Debono, baqgħu ma ġewx iffirmati u lanqas ma ġew ritornati. Jgħid li dan qed ikun ta' preġudizzju għalih meta fil-fehma tiegħu jinsab f'sitwazzjoni fejn m'għandu ebda ħtija.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi mit-**trattazzjoni** magħmula mill-abbli difensur tar-rikorrent, il-Qorti tislet is-segwenti:

Illi s-sitwazzjoni li tinsab fiha hu l-kumpanija intimata Tower Manor Limited u l-istess rikorrenti hija waħda ta' preġudizzju kbir minn diversi aspetti u huwa propju għalhekk li r-rikorrenti jsostni li jikkwalifika għall-azzjoni taħt l-Artikolu 402 tal-Kap 386 tal-Liġijiet ta' Malta - biex il-Qorti tagħti r-rimedji speċifikament minnu mitluba u ċioe` li jinbidel il-*Memorandum and Articles of Association* u tagħti l-ordinijiet neċessarji sabiex isiru r-rattifiki tal-kuntratti neċessarji, kif ukoll tiġi regolarizzata l-qagħda tal-kumpanija mal-Malta Business Registry.

Tirreferi għad-deċizzjoni fl-ismijiet **Tania Baldacchino et vs Balda Enterprises Limited** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Jannar 2010 fejn il-Qorti qalet li l-iskop wara l-artikolu 402 huwa biex jekk ikun hemm intopp fit-tmexxija ta' kumpanija jew ikun qed isir xi ħaġa ta' ħsara ta' xi membru tintalab soluzzjoni malajr mill-Qorti biex wara li din titqiegħed fis-seħħ il-kumpanija jekk ikun possibli tkompli titmexxa u jekk empordan ma jkunx possibli l-Qorti għandha xxolji l-kumpanija u tipprovdi għall-istralċ tagħha - u ċioe` l-idea hi illi bl-intervent tal-Qorti tiġi eliminata b'mod tempestiv xi inġustizzja biex il-kumpanija tkun tista' tkompli tiffunzjona jew altrimenti tiġi xolta. Jikkwota f'dan is-sena ukoll dak li kiteb il-Professor Andrew Muscat fil-ktieb tiegħu "Principles of Maltese Company Law".

Ikkunsidrat ulterjorment:

L-azzjoni rikorrenti hija bbażata fuq l-artikolu 402 tal-Kap 386 tal-Liġijiet ta' Malta, li jaqra testwalment hekk:

402.(1) *Kull membru ta' kumpanija li jilmenta li l-affarijiet tal-kumpanija jkunu tmexxew jew qed jitmexxew jew aktarx jitmexxew b'mod li, jew li xi att jew ommissjoni tal-kumpanija kienu jew huma jew x'aktarx se jkunu, oppressivi b'mod mhux ġust diskriminatorji kontra, jew b'mod mhux ġust ta' preġudizzju, għal membru jew membri jew b'mod li jkunu kontra l-interessi tal-membri in ġenerali, jista' jagħmel rikors lill-qorti għal ordni taħ tdan l-artikolu.*

Din il-Qorti tosserva l-insenjament estensiv tagħha dwar l-applikazzjoni tal-artikolu citat fid-deċiżjoni fil-kawza **657/2017JZM** fl-ismijiet **Brace Adonis vs Braai Masters Co Ltd et** tat-18 ta' Marzu 2021 mill-Qorti kif diversament preseduta, liema studju u insenjament qiegħed jiġi hawn riprodott:

Fis-sentenza li tat il-Qorti ta` Ghawdex (Gurisdizzjoni Superjuri) fl-4 ta` Frar 2009 fil-kawza "Ellis v. Ellis" inghad hekk :-

Jibda biex jinghad li dan il-provvediment jista` jiġi nvokat mill-membri kollha, u mhux biss minn membri minoritarji u m`hemmx dubju li d-diskrezzjoni u l-poteri mogħtija lill-qorti f`dan il-kuntest huma wesghin. Minn dan il-provvediment hu evidenti li :

(a) Dan il-provvediment japplika wkoll f`kaz ta` att jew ommissjoni izolata ;

(b) Ir-rimedju jista` jinghata kemm għal dak li jkun gara fil-passat u wkoll xi att proposit li jsir fil-futur ;

(c) L-ilment jrid ikun fuq it-tmexxija tal-affarijiet tal-kumpannija jew fuq att jew ommissjoni tal-kumpannija.

*Fis-sentenza tagħha tad-9 ta` Marzu 2007 fil-kawza “**Vella et v. Vella Brothers Ltd et**”, il-Qorti tal-Appell qalet hekk :–*

... l-Artikolu 402 tal-Att dwar il-kumpaniji jagħti diskrezzjoni pjuttost wiesa` lill-Qrati u dan għaliex dawn il-provvedimenti għandhom l-għan li jissalvagwardjaw u jiprotegu lill-azzjonisti ta` socjeta` kummercjali, partikolarment lil dawk li huma minoritarji u li għalhekk qeghdin fl-impossibilita` li jirregolaw il-mod li bih tkun qed titmexxa s-socjeta` li fiha huma jkollhom interess

...

*din id-disposizzjoni, li hija bbazata fuq l-Art.459 tal-Companies Act (1985) Ingliza, hija ispirata fuq principji ta` ekwita` aktar milli minn drittijiet strettament legalistici biex ikun jista` jigi mogħti rimedju. Dak li hu necessarju hu li l-azzjonista jipprova li minhabba l-gestjoni tas-socjeta` partikolari hu qed isofri, jew ukoll jista` jsofri, pregudizzju ta` natura oppressiva, ingusta jew diskriminatorja. Tali gestjoni tista` tirreferi sempliciment għal xi att specifiku jew xi ommissjoni tal-kumpanija. Il-pregudizzju jista` jirreferi għall-azzjonist li qed jipromwovi l-proceduri, għal xi azzjonist iehor jew għall-interess in generali tal-azzjonisti. Ma hemmx għalfejn li huwa jipprova li huwa zgur ser isofri xi pregudizzju fil-futur. Tali prova tista` ssir fuq bazi ragjonevoli ta` possibilita` (“**Vincent Monreal et v. Lino Delia noe**” deciza*

mill- Prim`Awla tal-Qorti Civili fit-13 ta` Mejju, 1999). Infatti gie deciz mill-Qrati Inglizi fil-kawza **in re Bovey Hotel Ventures Ltd** [(1983) B.C.L.C. 290] li `the Court will not give a list of situations when this remedy may be resorted to however one principle remains clear. A shareholder may make use of this article when his shareholding in the company has been seriously diminished at least seriously jeopardized by reason of a course of conduct or the part of those who have the de facto control of the company, which has been unfair to the member concerned”.

...

Fid-decizjoni **O`Neill v Phillips** moghtija mill-House of Lords fl-20 ta` Mejju 1999, gie ritenut illi l-legislatur ried illi biex jinghata rimedju taht l-artikolu jigi kkunsidrat il-kriterju ta` dak li huwa `fair`. Izda Lord Hoffman izid ighid li - “Although fairness is a notion which can be applied to all kinds of activities, its content will depend upon the context in which it is being used ... The requirement that prejudice must be suffered as a member should not be too narrowly or technically construed.”

Fid-decizjoni **In Re Bovey Hotel Ventures Ltd.** (1983) Slade J ighid hekk dwar unfair prejudice :-

The test for unfairness must, I think, be an objective, not a subjective, one. In other words it is not necessary for the petitioner to show that the persons who have de facto control of the company have acted as they did in the conscious knowledge that this was unfair to the petitioner or that they were acting in bad faith ; the test, I think is whether a

reasonable bystander observing the consequences of their conduct, would regard it as having unfairly prejudiced the petitioner's interests.

*Fis-sentenza “**Monreal et vs Delia noe**” (op. cit.) inghad :-*

Dawn il-provedimenti huma ta` salvagwardja u ta` protezzjoni ghall-azzjonisti ta` socjeta` kummercjali, b`mod partikolari ghal dawk li huma minoritarji. Ir-rimedji li johorgu minn dawn ilprovedimenti huma moghtija lil kull azzjonist ta` socjeta` kummercjali. Kull azzjonist, anke jekk hu minoritarju, ta` socjeta` kummercjali, anke jekk hi pubblika, jista` jitlob li jinghataw l-ordnijiet kollha necessarji u opportuni, f`kaz li jirnexxielu jipprova illi minhabba l-gestjoni tal-istess socjeta` huwa qed isofri jew ukoll jista` jsofri xi pregudizzju ta` natura oppressiva, ingusta jew diskriminatorja. Tali gestjoni tista` tirreferi semplicement ghal xi att specifiku jew xi ommissjoni talkumpanija. Il-pregudizzju jista` jirreferi ghall-azzjonist li qed jippromuovi l-proceduri, ghal xi azzjonist iehor jew ghallinteressi in generali tal-azzjonisti. In vista ta` dan kollu jista` jinghad li hu bizzejjed li l-azzjonista jipprova li huwa qed isofri jew eventwalment jista` jsofri xi pregudizzju minhabba xi agir tas-socjeta` li taghha huwa jippossjedi xi ishma. Ma hemmx ghalfejn li huwa jipprova li huwa zgur li ser isofri xi pregudizzju fil-futur. Tali prova tista` ssir fuq bazi ragjonevoli ta` probabbilita`. Inoltre, skond dak li hemm provdut fis-subartikolu (3) tal-istess artikolu 402, il-Qorti tista` tipprocedi biex taghmel kull ordni necessarja u opportuna skond dawn il-provedimenti, jekk jirrizulta li l-ilment tal-azzjonista hu

sewwa bbazat u jekk il-Qorti thoss li huwa ekwu u gust li taghmel.

Fis-sentenza taghha tal-31 ta` Jannar 2003 fil-kawza “**Ellul v. Ellul pro et noe**”, il-Qorti tal-Appell qalet hekk :-

... Fil-ligi Ingliza (ara Art 459 tal-Companies Act, 1985) jinstab rimedju simili li hu maghruf bhala “The Unfair Prejudice Remedy”. Il-Qorti tal-Appell Ingliza stabbiliet fil-kaz “**in Re Saul D. Harrison & Sons plc** ([1995] 1BCLC 14)” il-linji ta` gwida dwar kif kellu jkun l-operat biex ikun jista` jigi kkwalifikat bhala, “unfairly prejudicial” (fit-test tal-Ligi Maltija din il-frazi hi tradotta “b`mod mhux gust ta` pregudizzju”). Wiehed kellu, fl-ewwel lok, jara jekk dak l-operat kienx jew le skond l-istatut tal-kumpanija. Izda fl-applikazzjoni tal-imsemmija dispozizzjoni – ispirata fuq principji ta` ekwita` aktar milli minn drittijiet strettament legali – il-Qorti tiehu in konsiderazzjoni l-aspettattivi legittimi (“legitimate expectations”) li r-rikorrent jista` jkollu u li sikwiet ikunu ferm aktar wiesgha mid-drittijiet strettament legali li johorgu mill-istatut ta-ssocjeta`. Dawn l-aspettattivi legittimi jitwiieldu minn xi relazzjonijiet personali partikolari bejn lazzjonisti. Fil-kaz **Ebrahimi vs Westbourne Galleries Ltd.** ([1973] AC 360) Lord Wilberforce elenka numru ta` sitwazzjonijiet fejn dan ir-rimedju jista` jinghata, sitwazzjonijiet dawn li x`aktarx jinstabu f` kumpaniji zghar privati li ta` sikwiet jissejhu “quasi partnerhsips”, fosthom is-segwentanti :-

“(i) an association formed or continued on the basis of a personal relationship, involving mutual confidence – this

element will often be found where a pre-existing partnership has been converted into a limited company

(ii) an agreement, or understanding, that all, or some (for there may be “sleeping members”) of the shareholders shall participate in the conduct of the business ;

(iii) restriction upon the transfer of the members` interest in the company – so that if confidence is lost, or one member is removed from management, he cannot take out his stake and go elsewhere”.

*Fid-decizjoni tal-Prim`Awla tal-Qorti Civili moghtija fis-7 ta` Ottubru 2016 fil-kawza **Av. Dr. Pio M. Valletta noe v. Jeno Torocsik et** inghad illi sabiex ikun hemm unfair prejudice, (a) it-test irid ikun wiehed oggettiv ; (b) m`hemmx htiega li l-attur jipprova l-mala fede ; (c) m`hemmx htiega li l-attur jipprova li kien hemm intenzjoni li tikkawza pregudizzju ; (d) mhux gust ma jfissirx bilfors li l-agir irid ikun illegali ; u (e) l-agir irid ikollu effett negattiv fuq l-attur bhala azzjonist.*

*Fid-decizjoni **Re Coroin Ltd** – 2012 – All ER (d) 58(Feb) – EWHC 129 (Ch) – moghtija mic-Chancery Division tal-Ingilterra – David Richards J. qal hekk :-*

“630. Prejudice will certainly encompass damage to the financial position of a member. The prejudice may be damage to the value of his shares but may also extend to other financial damage which in the circumstances of the case is bound up with his position as a member ... The prejudice

must be to the petitioner in his capacity as a member but this is not to be strictly confined to damage to the value of his shareholding. Moreover, prejudice need not be financial in character. A disregard of the rights of a member as such, without any financial consequences, may amount to prejudice falling within the section.

631. Where the acts complained of have no adverse financial consequences, it may be more difficult to establish relevant prejudice. This may particularly be the case where the acts or omissions are breaches of duty owed to the company rather than to shareholders individually. If it is said that the directors or some of them had been in breach of duty to the company but no loss to the company has resulted, the company would not have a claim against those directors. It may therefore be difficult for a shareholder to show that nonetheless as a member he has suffered prejudice ...”

*Fil-pag. 449 ta` **Farrar`s Company Law** (Fourth Edition) jinghad illi :-*

A member`s interests are not necessarily limited, therefore, to his strict legal rights under the Articles and the Companies` Act but can extend also to legitimate expectations as to the conduct of the company`s affairs arising from the nature of the company and the agreements and understandings between the parties.

Fil-pag. 464 tat-Third Edition ta Farrar's Company Law jinghad illi :-

... The position will vary greatly from the small private companies, commonly called quasi-partnerships, to public companies of considerable size. As a quasi-partnership, the company will usually have been formed or continued on the basis of a personal relationship involving mutual confidence. There may be an agreement or understanding that all or some of the shareholders are to participate in the conduct of the business. Restrictions on the transfer of shares will be the rule rather than the exception. The individuals involved may also have made relatively substantial capital contributions to the company. Shareholders in such companies will be a small close-knit group, actively involved in many instances in the daytoday operations and financially and personally committed to the company. Here the scope for legitimate expectations beyond their strict legal rights is obviously greatest.

However, as Lord Wilberforce stressed in Ebrahimi v Westbourne Galleries Ltd, the case for giving effect to equitable considerations must be made in each instance and it is not sufficient simply to assert that the company is small or private, for in many cases the basis of the relationship will be adequately and exhaustively laid down in the articles. If it is so defined by the articles or, for example, by the articles supplemented by a shareholders' agreement, then there is little room for finding further legitimate expectations beyond those outlined in the documents.

The interests of shareholders in larger private and public companies, on the other hand, are likely to be quite different from those of shareholders in quasi-partnerships and considerably more restricted. In these larger companies there is usually no underlying personal relationship, employment is rarely an issue and the shareholders are more interested in such matters as dividend yield and capital appreciation than involvement in the day-to-day running of the company. If they become dissatisfied, especially if it is a public company, they can sell their shares and withdraw from the company. Here the members rarely have expectations beyond their strict legal rights as provided by the articles.

“That is not to say that s.459 does not apply to larger private companies and public companies for the section is clearly not limited to quasi partnerships. The point is that it may be harder to establish conduct which is unfairly prejudicial to the interests of the members in such companies.

*Fil-pag 409 ta` **Cases and Materials on Company Law** (Fifth Edition) I-awturi **Hicks and Goo** jirrimarkaw illi :-*

*In the early days of S.459, it was thought that the petitioner must have unfairly suffered prejudice to an interest as a member only (and not eg. as a director). This requirement has never been relaxed in that the Court is prepared to recognise that members may have different interests having regard to their rights, expectations and obligations (**Re a company** (No 00477 of 1986 [1986 BCLC 376; **O`Neill v Phillips**. [1999] 1 WLR 1092). This is particularly so in quasi-partnership cases*

where a minority is excluded from management. But where the articles make detailed provision for any departing members to sell their shares at a fair price, the position may be different ...Section 459 has proved to be a powerful weapon for minority shareholders, particularly in the case of quasi-partnerships. In such companies, minorities who are excluded from management participation or who unfairly suffer loss as a result of wrongdoing by directors or majority shareholders may get relief under the section.

*Fil-pag 506 ta` **Company Law** (op. cit.) **Brenda Hannigan** tirmarkka li :-*

“Mere deadlock between the parties who have lost trust and confidence in one another is insufficient then to merit relief under CA 2006, s 994, in the absence of prejudicial conduct.”

*Fil-pag 711 ta` **Boyle & Birds` Company Law** (Eight Edition – 2011 – Jordans) jinghad :-*

“The term “unfair prejudice” whether analysed as a `standard` or a `concept` is a relatively more objective one which is concerned with running the company in a way that is clearly unfair in its consequences to the complaining shareholder, even if the respondents can claim to have acted in the best of good faith.”

Fil-pag 691-692 tal-ktieb **Gower and Davies - Principles of Modern Company Law** (Eighth Edition – 2008 – Sweet & Maxwell) jinghad illi :-

“ ... the courts recognised that sec 994 protects expectations and not just rights. Borrowing from public law, it is sometimes said that the section protects the “legitimate expectations” of the petitioner, though more recently the courts have preferred the private law phrase “equitable considerations” [Qorti tal-Appell Ingliza fil-kawza “**Saul D Harrison & Sons plc**” – 1995 – ghall-uzu tal-frazi “legitimate expectations”; House of Lords – “**O’Neill vs Phillips**” – 1999 – ghall-uzu tal-frazi “equitable considerations”] Whatever the language used, the difficult issue is to distinguish those expectations of the petitioner which are to be classified as “legitimate” or which considerations are to fall within the category of “equitable considerations” and so as deserving of legal recognition and protection from those expectations which the petitioner may harbour as a matter of fact but which the courts will not protect.”

Fil-pag 569-570 tal-ktieb **Company Law** (26th Edition – 2009/2010 – OUP) l-awturi **Mayson, French & Ryan** ighidu hekk b`riferenza ghad-decizjoni ta` Re Saul D Harrison and Sons citata aktar kmieni :-

“The words `unfairly prejudicial` are general words and they should be applied flexibly to meet the circumstances of the particular case ... The conduct [being complained of] must be both prejudicial [in the sense of causing prejudice or harm to

the relevant interest) and also unfairly so ; conduct may be unfair without being prejudicial or prejudicial without being unfair, and it is not sufficient if the conducts satisfies only one of these tests.”

*lkomplu billi jagħmlu riferenza għal “**O`Neill vs Phillips**” (op. cit.) in partikolari dwar l-ghazla li għamel il-Parlament Ingliz –*

“Parlament has chosen fairness as the criterion by which the court must decide whether it has jurisdiction to grant relief ... it chose this concept to free the court from technical considerations of legal right and to confer a wide power to do what appeared just and equitable. But this does not mean that the court can do whatever the individual judge happens to think fair. The concept of fairness must be applied judicially and the content which it is given by the courts must be based upon rational principles. Although fairness is a notion which can be applied to all kinds of activities its content will depend upon the context in which it is being used.”

Din il-Qorti m'għandha xejn xi żżid ma' dan l-insenjament pjuttost eżawrjenti u għalhekk sejra issa tgħaddi sabiex tapplika dan l-insenjament għall-fattispeċi tal-każ odjern.

Il-Qorti tibda billi tfakkar li l-artikolu 402 tal-Kap 386 jagħmiha ċara li sabiex azzjoni taħt l-istess artikolu tirnexxi huwa biżżejjed li tirriżulta ċirkostanza waħda minn dawk elenkati mir-rikorrenti.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Il-każ odjern jikkonċerna l-kumpanija **Tower Manor Limited** li ġiet inkorporata fl-2002 bl-għan li takkwista porzjon art kbira fil-Qawra (San Pawl il-Baħar), tiżviluppaha u sussegwentament tbigħ il-propjetajiet kif żviluppanti. L-azzjonisti tal-kumpanija kienu jikkonsistu f'erbgħa u cioè` r-rikorrent u bintu u l-intimat John Debono, illum mejjet u l-intimata Donna Debono, li wara l-mewt ta' missierha, l-atti ġew trasfużi f'isimha. Jirriżulta li tul is-snin kien hemm numru ta' problemi bejn ir-rikorrent u l-intimat John Debono li rriżultaw fi żmien meta r-rikorrent mexxa l-kumpanija waħdu minħabba li l-intimat John Debono ma setax jiġi ritraċċat, minkejja li kien u għadu jidher bħala direttur tal-istess kumpanija. Jirriżulta li dan wassal għal (1) nuqqasijiet fejn jidhru l-kontijiet annwali tal-kumpanija, li ma setgħux jiġu sottomessi mingħajr il-firma tal-istess intimat, kif ukoll (2) wassal biex minħabba l-istess raġuni l-propjetajiet rimanenti ma setgħux jinbiegħu u konsegwentament id-djun li l-kumpanija kellha mal-bank ma setgħux jitħallsu u (3) ma jistax isir att ta' rattifika neċessarju sabiex bejgħ li sar fil-passat jiġi regolarizzat u jkunu evitati proċeduri ultejruri u possibilita' ta' danni li jkollha tagħmel tajjeb għalihom il-kumpanija.

Jirriżulta li s-sitwazzjoni illum hija waħda fejn John Debono ġie nieqes iżda xorta waħda għadu jidher bħala azzjonist u direttur minħabba li l-eredi tiegħu qatt ma rregolarizzaw il-pożizzjoni.

Mill-provi prodotti, li ma ġew bl-ebda mod kontradetti, jidher ċar li r-rikorrent da parti tiegħu għamel dak kollu li seta' sabiex il-pożizzjoni tal-kumpanija tiġi regolarizzata iżda l-intopp li dejjem u kostatament sab ruħu affaċċjat bih kien il-fatt li sabiex ikun jista' jipproċedi skond l-*Memorandum and Articles of Association* kien mehtieg li jkun hemm firem ta' żewġ diretturi.

Il-Qorti fliet l-atti tal-kawża u jirriżulta li illum li John Debono miet u l-atti ġew trasfużi f'isem bintu, Donna Debono, li hija wkoll azzjonista tal-kumpanija, u ma kien hemm ebda reazzjoni da parti ta' l-istess Donna Debono għal din il-kawża meta giet debitament notifikata. Oltre` minn hekk, lanqas ma jirriżulta li din b'xi mod irregolarizzat is-sitwazzjoni mal-MBR fir-rigward ta' min hu direttur u/jew azzjonist tal-kumpanija wara l-mewt ta' missierha. B'hekk il-Qorti m'għandha l-ebda serġan tal-moħħ li s-sitwazzjoni ta' nuqqas ta' direttur ser tissolva b'mod naturali u kif ghandu jkun. Ċertament li s-sitwazzjoni kif inhi tmur kontra l-interessi tal-kumpanija nnifisha u tal-azzjonisti tagħha.

Huwa ċar f'moħħ din il-Qorti li l-unika mod kif il-kumpanija tista' tirregolarizza l-posizzjoni tagħha hija bl-intervent tal-Qorti ai termini tal-artikolu 402 tal-Kap 386 u dana billi tpoġġi lir-rikorrent f'posizzjoni li jkun jista' jamministra l-affarijiet tal-kumpanija.

Għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tilqa' t-talba tar-rikorrent.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Għalhekk, in vista tas-suespost, ladarba sabiex azzjoni ai termini ta' l-artikolu 402 tal-Kap 386 tal-Liġijiet ta' Malta tirnexxi, jeħtieġ li tkun teżisti biss waħda mis-sitwazzjonijiet, u għaladarba din il-Qorti jirriżultatilha li r-rikorrent nexxielu jipprova l-ilmenti tiegħu, din il-Qorti tgħaddi sabiex tilqa' t-talbiet rikorrenti u tipprovdi r-rimedji ai termini tal-Artikolu 402(3) tal-Kap 386 tal-Liġijiet ta' Malta, li jgħid testwalment hekk:

(3) Jekk dwar rikors magħmul skont is-subartikolu (1) jew (2), il-qorti tkun tal-fehma li l-ilment ikun bażat sewwa u li jkun ġust u ekwu li hekk tagħmel, il-qorti tista' tagħmel ordni taħt dawk il-kondizzjonijiet li jidhrilha xierqa –

(a) li jirregola t-tmexxija tal-affarijiet tal-kumpanija fil-futur; jew

- (b) jirrestringi jew jipprojbixxi l-għemil ta' xi att propost; jew
- (c) jeħtieġ lill-kumpanija li tagħmel xi att li r-rikorrent ikun ilmenta li kienet naqset li tagħmel; jew
- (d) jipprovdi għax-xiri tal-azzjonijiet ta' xi membri tal-kumpanija minn membri oħra tal-kumpanija jew mill-kumpanija nnifisha u, f'każ ta' xiri mill-kumpanija, għat-tnaqqis li jkun meħtieġ fil-kapital azzjonarju maħruġ tal-kumpanija; jew
- (e) jordna lill-kumpanija li tibda, tiddefendi, tkompli jew ma tkomplix proċedimenti tal-qorti, jew jawtorizza lil membru jew membri tal-kumpanija li jibdew, jiddefendu, ikomplu jew ma jkomplux proċedimenti tal-qorti f'isem u għan-nom tal-kumpanija; jew
- (f) jipprovdi għall-ħlas ta' kumpens minn dik il-persuna li tista' tkun instabet responsabbli mill-qorti għal telf jew danni li jkunu ġgarrbu minħabba att jew nuqqas lidwaru jkun sar ilment lill-persuna li tkun ġgarrbet dak it-telf jew danni; jew
- (g) ixolji l-kumpanija u jipprovdi għall-istralċ konsegwenzjali tagħha.

Din il-Qorti fliet dan l-artikolu u tqis li għandha tagħti dawk l-ordnijiet neċessarji sabiex is-sitwazzjoni tal-kumpanija Tower Manor Limited tiġi regolarizzata.

Minkejja li ma jirriżulta bl-ebda mod li r-rikorrent b'xi mod min-naħa tiegħu mexa ħażin u bi preġudizzju għall-interessi tal-kumpanija u l-azzjonisti tagħha, in vista tas-sitwazzjoni, din il-Qorti hija tal-fehma li wara li r-rikorrenti jassigura illi l-posizzjoni tal-kumpanija hija minn kull lat regolarizzata, inkluz ma' terzi persuni, allura huwa jikkonsidra illi jmur

ghax-xoljiment tal-kumpanija. B'dana kollu, f'dan l-istadju l-importanti hu illi l-affarijiet tal-kumpanija Tower Manor Limited jiġu f'kull sens regolarizzati u kwalsiasi pretensjoni ta' terz tiġi mwiežna bil-għan illi hadd ma jsofri preġudizzji inutili.

Għaldaqstant, il-Qorti, wara illi fliet il-provi, rat l-atti u ghamlet il-konsiderazzjonijiet tagħha, qiegħda tiddeċiedi t-talbiet tar-rikorrenti billi:

- 1. Tiddikjara** li l-affarijiet tal-kumpanija intimata **Tower Manor Limited** tmexxew jew qed jitmexxew jew aktarx jitmexxew b'mod mhux ġust u ta' preġudizzju għar-rikorrenti jew b'mod li jkunu kontra l-interessi tal-membri ta' l-istess kumpanija in ġenerali u konsegwentment illi jkun ġust u ekwu li jingħata rimedju ai termini tal-artikolu 402 tal-Kap. 386 tal-liġijiet ta' Malta.
- 2. Tordna** għalhekk li l-kumpanija intimata Tower Manor Limited għandha tidher fuq il-pubblikazzjoni tal-atti neċessarji, li għandhom isiru sa mhux aktar tard minn tnax (12) il-xahar massimu mid-data ta' din is-sentenza, sabiex it-trasferimenti tal-propjetajiet imsemmija fil-paragrafu għaxra (10) tar-rikors promotur minn Tower Manor Limited a favur ta' George Mallia u Lorenza sive Lorraine Vella (*apartment numru hdax (11) li jinsab fit-third floor level formanti parti minn blokk mingħajr numru u bl-isem Tower Manor Court, Block A fi Triq il-Port Ruman, Qawra*) u dak a favur ta' Richard John Zammit u Charmaine Zammit (*apartment numru hamsa (5) li jinsab fil-first floor level formanti parti minn blokk mingħajr numru u bl-isem Tower Manor Court, Block A fi Triq il-Port Ruman, Qawra*) - li kienu t-tnejn saru fit-3 ta' Ottubru 2014 fl-atti tan-Nutar Dr Tania Farrugia, jiġu sanati u rettifikati billi jerġgħu jiġu ppublikati mill-ġdid mill-istess Nutar Dr Tania Farrugia.

3. **Tordna** illi sa żmien xahar mid-data ta' din id-deċiżjoni ssir emenda fl-artikolu 7 tal-*Memorandum and Articles of Association* tal-kumpanija Tower Manor Limited (C-30168) b'mod illi l-*Legal and Judicial Representation* tal-kumpanija Tower Manor Limited ma tibqax vestita f'żewġ diretturi flimkien imma tkun vestita f'direttur wieħed, u cioe`, ir-rikorrent, u tordna lir-rikorrent sabiex jieħu ħsieb tali emenda u jara illi l-atti opportuni jkunu reġistrati mar-Registru tal-Kumpanniji.

4. **Tordna** illi fi żmien massimu ta' tnax (12) il-xahar mid-data ta' din id-deċiżjoni, il-kumpanija intimat Tower Manor Limited għandha tissottometti lill-*Malta Business Registry* l-*audited accounts* kollha u kwalsiasi dokument statutorju ieħor, inkluż ukoll l-*Annual Returns* ta' l-istess kumpanija Tower Manor Limited li huma pendenti li għandhom jiġu ffirmati mir-rikorrenti waħdu u esklussivament bħala direttur ta' l-istess kumpanija.

L-ispejjeż ta' din il-proċedura għandhom ikunu sapportati mill-intimata Donna Debono.

Fl-aħħar nett, il-Qorti qed tordna **lir-Registratur tal-Qorti** sabiex minnufih jibgħat kopja legali ta` dan il-provvediment **lir-Registratur tal-Kumpanniji (MBR)** sabiex dan jirregola ruħu skont l-ordnijiet hawn fuq mogħtija.

Ian Spiteri Bailey
Onor. Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur