MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANNA FELICE

Seduta tal-5 ta' Frar, 2015

Citazzjoni Numru. 1010/2001/1

Mixkuka Limited

vs

George Mangion f'ismu proprju kif ukoll bhala stralcjarju ghan-nom u in rappresentanza ta' Cottonera Properties Limited; il-Kummissarju tal-Artijiet; AirMalta p.l.c; Malta Investment Management Company Limited

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni mressqa minn Mixkuka Limited li, permezz taghha wara li gie premess:

Illi s-socjetà attrici Mixkuka Limited hija azzjonista minoritarja fis-socjetà konvenuta Cottonera Properties Limited filwaqt li l-azzjonisti l-ohra huma l-konvenuti AirMalta plc u Malta Investment Management Co. Ltd; kopja tal-istatut socjali qed jigi anness, liema socjetà marret fi stralc fis-16 ta' Lulju 1992 u bhal issa l-konvenut George Mangion huwa l-istralcjarju;

Illi b'att pubblikat quddiem in-Nutar Alexander Grech tal-20 t'Ottubru 1981, il-konvenut Kummissarju tal-Artijiet ghan-nom tal-Gvern Malti ikkonceda b'enfitewsi temporanju ghal hamsin sena il-forti maghruf bhala il-Forti ta' Sant'Anglu, l-Birgu, kif deskritt ahjar fl-istess att hawn anness, versu korrispettiv ta' Lm550,000 pagabbli darba wahda biss kif spjegat fl-istess att, u versu r-rata ta' cens annwu u temporanju ta' Lm25,000 li awmenta kif stipulat fl-istess att;

lli b'att tat-2 ta' Gunju 1999 quddiem in-Nutar Vincent Miceli, il-konvenut George Mangion bhala stralcjarju ghan-nom u in rappresentanza ta' Cottonera Properties Limited ittransiga diversi pendenzi li kien hemm mal-Gvern u irriverta lura l-konnessjoni enfitewtika hawn imsemmija lill-Gvern, u dan minghajr ma kien espressament awtorizzat jghaddi ghal dak il ftehim, anzi bl-ghajnuna jew bl-akkwijexxenza jew bin-nuqqas ta' opposizzjoni tal-konvenuti AirMalta plc u Malta Investment Management Co. Ltd mar kontra risoluzzjoni espressa u unanima mehuda mill-azzjonisti tas-socjetà Cottonera Properties Limited tat-12 ta' Frar 1999 (kopja annessa) li biha l-istralcjarju inghata struzzjonijiet cari u specifici li jinnegozja

ir-rexissjoni tal-imsemmija koncessjoni enfitewtika bil-kundizzjoni li l-istess socjetà attrici Cottonera Properties Limited tithallas miljun sitt mija u erbghin elf lira (Lm1,640,000.00) kif spjegat fl-istess risoluzzjoni;

Illi apparti li l-agir tal-istralcjarju George Mangion imur espressament kontra r-risoluzzjoni tal-azzjonisti tat-12 ta’ Frar 1999, l-agir tieghu imur kontra l-Artikli 288(1a) tal-Att tal-1995 dwar il-Kumpanniji kif ukoll l-Artikli 44(1) kif res appikabbli bl-Artiklu 156 tal-Ordinanza Dwar is-Socjetajiet Kummercjali (Kap. 168 tal-Ligijiet ta’ Malta);

Illi s-socjetà attrici ghandha interess illi tippromwovi din il-kawza fl-interess ta’ Cottonera Properties Limited li taghha hija azzjonista minoritarja u dan fid-dawl tal-fatt illi l-unika persuna li ghandha rrappresentanza giuridika taghha huwa l-konvenut u stralcjarju George Mangion, b’dan ghalhekk illi l-unika mod kif setghet legalment tigi istitwita kawza fl-interess tal-istess Cottonera Properties Limited kien li tigi istitwita l-kawza odjerna mis-socjeta’ attrici qua azzjonista;

Ghalhekk is-socjetà attrici talbet lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m’ghandhiex ghar-ragunijiet premessi:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-agir tal-konvenut stralcjarju George Mangion imur espressament kontra r-risoluzzjoni tal-azzjonisti tat-12 ta’ Frar 1999 u kontra espressament l-Artikli 288(1a) tal-Att tal-1995 dwar il-Kumpanniji kif ukoll l-Artikli 44(1) kif res applikabbli bl-Artiklu 156 tal-Ordinanza Dwar is-Socjetajiet Kummercjali;

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi konsegwentement ghal dan l-agir illegali tal-istralcjarju, il-kuntratt konkluz fit-2 ta’

Gunju 1999 atti Nutar Vincent Miceli huwa null u bla effett;

3. Tiffissa data, lok u hin ghall-pubblikazzjoni tal-att relattiv tar-rexissjoni, tinnomina Nutar pubbliku ghall-pubblikazzjoni tal-att relattiv u okkorrendo tinnomina kuraturi sabiex jidhru ghall-eventwali kontumaci;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-11 t'Ottubru 2000, li jibqghu minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-Kummissarju tal-Artijiet li in forza taghha gie eccepit:

1. Illi kwantu proposta kontra tieghu l-azzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ukoll irritwali stante n-nuqqas ta' relazzjoni guridika bejnu u l-azzjonist minoritarju tas-socjetà li maghha huwa ikkuntratta;

2. Illi l-azzjoni kif proposta kontra tieghu ghar-rexissjoni ta' kuntratt maghmul minnu mal-kumpannija Cottonera Properties Limited ghal ragunijiet li jikkoncernaw kwistjonijiet interni f'dik il-kumpannija hija kemm nulla kif ukoll infondata peress illi ma hemm xejn allegat fil-premessi illi jista' jwassal ghall-konsegwenza tar-rexissjoni tal-kuntratt kif mitlub fic-citazzjoni;

3. Illi l-azzjoni hija ukoll infondata fil-fatt u fid-dritt u irritwali peress illi ma hemm xejn allegat fic-citazzjoni illi jeradika l-azzjoni ta’ l-azzjonist minoritarju li s-socjetà attrici qeghda tippretendi illi tezercita;

4. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni hija ukoll infondata fil-fatt u fid-dritt u irritwali stante li l-azzjoni mhux qeghda ssir f’isem is-socjeta’ Cottonera Properties Limited kif imissha saret, izda minn Mixkuka Limited li gabet azzjoni kontra l-istess socjetà li fiha hija azzjonista;

5. Finalment u bla pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tal-kumpannija attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-kuntratt illi s-socjetà attrici qeghda tippretendi illi tirrexxindi huwa wiehed konkluz ritwalment u skond il-ligi bejn persuni li kellhom kull dritt illi jikkonkluduh;

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta’ MIMCOL li in forza taghha gie eccepit illi:

1. Preliminarjament, illi c-citazzjoni hija irrita u nulla minhabba l-kontradizzjoni illi filwaqt illi saret espressament fl-interess tas-socjeta’ Cottonera Properties Limited giet intavolata kontra l-istess socjetà Cottonera Properties Limited;

2. Ukoll in linea preliminari, l-azzjoni ghar-rexissjoni tal-kuntratt tat-2 ta’ Gunju 1999 semai kellha tigi esercitata f’isem is-socjeta’ Cottonera Properties Limited u s-socjetà attrici m’ghandhiex *locus standi*;

3. Ukoll in linea preliminari, l-azzjoni attrici proposta fejn qed tintalab r-rexissjoni tal-kuntratt tat-2 ta' Gunju 1999 mhijiex sostenibbli ghax ma jezistux irrekwisiti legali ghar-rexissjoni mitluba;
4. Ukoll in linea preliminari, l-proprjetà in kwistjoni giet trasferita mill-Gvern ta' Malta lil terzi u ghalhekk ma tistax tintalab ir-rexissjoni ta' l-imsemmi kuntratt;

5. Subordinatament u minghajr pregudizzju, illi l-istralcjarju George Mangion, f'isem is-socjetà Cottonera Properties Limited, agixxi korrettement u skond il-ligi meta f'isem is-socjetà Cottonera Properties Limited iffirma l-kuntratt tat-2 ta' Gunju 1999;

6. Subordinatament u minghajr pregudizzju, illi l-Artiklu 288(1)(a) tal-Att tal-1995 dwar il-Kumpaniji huwa kompletament inapplikabbli ghall-istralc tas-socjeta' Cottonera Properties Limited u dan ghaliex l-istralc tal-Cottonera Properties Limited huwa regolat mill-Ordinanza dwar is-Socjetajiet Kummercjali;

7. Subordinatament u minghajr pregudizzju, anki jekk - semplicement ghall-grazzja ta' l-argument - l-istralcjarju kien agixxa *ultra vires* il-poteri tieghu, dan l-agir ma jwassalx ghar-rexissjoni tal-kuntratt relattiv, imma se mai s-socjetà attrici jista' talvolta jkollha rimedji ohra;

8. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' George Mangion f'ismu proprju li in forza taghha gie eccepit illi:

1. F'ismu proprju, l-esponent m'ghandu xejn x'iwiegeb kontra t-talbiet attrici, u dan il-ghaliex it-talbiet fic-citazzjoni huma diretti kontra l-istralcjarju (apparti l-

konvenuti l-ohra) u ghalhekk, anke fl-ipotesi li jinstab favur is-socjetà attrici, l-esponent f'ismu proprju ma jista' jesegwixxi ebda talba, u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Minghajr pregudizzju, l-eccipjent qeda (kif qieghed jaqdi) dmiru skond il-ligi, sabiex iwassal ghal tmiemha il-likwidazzjoni tas-socjetà Cottonera Properties Limited;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet li biha l-imharrek George Mangion bhala stralcjarju ghan-nom u in rappresentanza ta' Cottonera Properties Limited li in forza taghha eccepixxa:

1. Preliminarjament, id-drittijiet ta' azzjonista minoritarju bhal ma hi s-socjetà attrici ma jippermettulhiex li tesercita l-azzjoni intavolata;

2. Fil-mertu l-eccipjent agixxa skond il-ligi u fl-aqwa interess tas-socjetà fi stralc;

3. B'risoluzzjoni straordinarja unanima tal-5 ta' Gunju, 1998, l-esponent inghata l-jedd jilhaq ftehim purke il-gvern u entitajiet parastatali jew li fihom il-gvern ghandu interess jithallsu d-djun dovuti lilhom, liema risoluzzjoni giet konfermata b'maggoranza rikjesta mill-ligi waqt laqgha generali straordinarja tal-1 ta' Gunju 1999;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet, li biha l-kumpannija mharrka AirMalta p.l.c. eccepiet:

1. Illi mil-mod kif formulati t-talbiet, u kwindi l-obbjett sostanzjali tal-kawza, dawn ma ghandhom l-ebda konnessjoni mas-Socjetà eccipjenti u kwindi din giet imharrka inutilment u ghandha tigi liberata "ab observantia";

2. Illi c-citazzjoni hi ukoll irrita u nulla fil-konfront tal-eccipjent nomine minhabba nuqqas assolut ta' indikazzjoni ta' kawzali u/jew ta' xi talba di fronte ghas-Socjetà eccipjenti;

3. Illi fil-meritu ma jidhirx illi dak sostenut mis-Socjeta' attrici hu fondat fil-fatt u fid-dritt, konsiderati c-cirkostanzi partikolari tal-kaz;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat is-sentenza preliminari moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-24 ta' April 2003 li permezz taghha gie deciz illi:

> *"Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-kumpannija mharrka Malta Investment Management Company Limited u t-tieni eccezzjoni tal-kumpannija mharrka AirMalta p.l.c. u tiddikjara li l-azzjoni attrici m'hijiex milquta minn nullità kif minnhom prospettata fl-imsemmija eccezzjonijiet taghhom, bl-ispejjez kontra l-istess kumpanniji mharrkin."*

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma mill-Assistent Gudizzjarju mahtur mill-Qorti diversament presjeduta.

Semghet xhieda viva voce.

Rat l-affidavit.

Semghet lil tnejn mid-difensuri jittrattaw il-kawza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet imressqa mill-Kummissarju tal-Artijiet u AirMalta.

Rat l-atti kollha.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi l-fatti li taw lok ghal din il-kawza ma jidhrux kontestati. Gew precizament elenkati minn din il-Qorti (diversament presjeduta) fis-sentenza fuq citata datata 23 ta' April 2003 u ghal dak l-elenku din il-Qorti taghmel pjena referenza (ara fol. 151 et seq.)

In-natura tal-azzjoni giet mistharrga minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza taghha tat-23 ta' April 2003, ghalkemm dan kien strettament fil-kuntest tal-eccezzjonijiet preliminari, u baqghet f'dak l-istadju

impregudikata l-kwistjoni jekk azzjoni ta' din ix-xorta tistax titressaq fil-konfront ta' kumpannija fil-process ta' stralc.

Huwa minnu li Prof. Andrew Muscat (op. cit) (fol. 891) isostni illi:

> *"It should also be noted that the derivative action is not available when the company is in liquidation."*

Madanakollu il-Qorti hi tal-fehma li c-cirkostanzi partikolarissimi ta' din il-kawza, fejn l-allegat "wrongdoer" huwa l-istess stralcjarju li fil-ligi hu "in control" iwasslu ghat-tixlif ta' dan il-principju.

L-abbli difensuri waqt it-trattazzjoni orali iqajjmu dubbji dwar liema ligi hija applikabbli ghall-kawza odjerna. Din il-kwistjoni kienet digà giet imqajjma u sorvolata permezz tal-ewwel sentenza fejn il-Qorti irriteniet illi:

> *"Il-ligi tipprovdi li xoljiment ta' kumpannija li jkun sehh qabel, mas-sitt xhur jew fi zmien sitt xhur mill-jum stabilit ikompli jkun regolat skond id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza (Kap 168) u li l-istralc li jirrizulta wara ghandu jkun hekk regolat. Imma l-istess artikolu jipprevedi li, jekk kemm-il darba isem il-kumpannija ma jkunx ghadu thassar mir-registru tal-kumpanniji sal-1 ta' Marzu tal-1998, l-istralc ta' kumpannija bhal dik ghandu, minn dik id-data 'l quddiem, ikun immexxi skond l-Att dwar il-Kumpanniji jekk issir lill-Qorti talba f'dan is-sens. Meta wiehed iqis li, fil-kaz tal-kumpannija Cottonera Properties Limited, l-process ta'*

stralc ma kienx ghadu ntemm meta tressqet din il-kawza (fl-2001, jigifieri kwazi disa' snin minn mindu nbeda), dan iwassal lill-Qorti ghall-fehma li ma jistax jinghad li l-imsemmi process huwa ta bilfors marbut ma' u jrid jitwettaq biss skond ma kien jiddisponi l-Kapitolu 168"

Kien f'dan il-qafas, ghalhekk li il-Qorti ghaddiet biex tqis l-eccezzjonijiet ohra ta' natura preliminari. Il-Kummissarju tal-Artijiet jeccepixxi in-nuqqas ta' relazzjoni guridika mas-socjetà attrici. Il-Qorti tqis illi f'dan ma jistax jinghata ragun. Is-socjetà attrici qeghda tittenta thassar kuntratt li ghalih kien parti l-istess Kummissarju. Kieku tirnexxi fil-ghan taghha, ikun l-istess Kummissarju li jigi ordnat jirrimedja u ghalhekk ma jista' qatt jithalla barra fi proceduri ta' din ix-xorta. Jeccepixxi inoltre li l-azzjoni hi rritwali ghaliex ma saritx f'isem Cottonera Properties Limited. Fil-fehma ta' din il-Qorti dawn iz-zewg eccezzjonijiet ma jistghux jitqiesu siewja tenut kont tan-natura tal-azzjoni li qeghda tigi meqjusa kif irritjena l-Prof. Andrew Muscat (pag. 891 – Principles of Maltese Company Law):

"In a derivative action, the minority shareholder is the claimant. He sues on behalf of himself. The action is filed against the alleged wrongdoers and the company is joined as a defendant. The requirement that the company in whose interest the claim is brought be included as a defendant is justified on the basis that only in such manner could it be bound by and benefit from the judgement. It has been remarked that it is "highly misleading" that "an action to enforce the company's rights takes the form, apparently, of an action against the company!" The reason the company cannot be made a plaintiff is however justified on the basis that neither the board nor the general meeting would have considered to it."

Ghaldaqstant l-eccezzjonijiet ta' natura preliminari mressqa mill-Kummissarju tal-Artijiet qeghdin jigu michuda.

Air Malta p.l.c. minn naha taghha ukoll teccepixxi n-nuqqas ta' konnessjoni mal-"objett sostanzjali tal-kawza" u ghalhekk titlob li tigi liberata "ab observantia". Huwa ben risaput illi l-parametri ta' kawza huma strettament stabbiliti mill-premessi u t-talbiet kif formulati fl-att promotur tal-istess kawza. Fil-kawza odjerna l-mira hija t-thassir tal-kuntratt bejn il-Kummissarju tal-Artijiet u Cottonera Properties Limited. Air Malta ma kienitx parti f'dak il-kuntratt. Sehemha fil-kwistjoni kollha kienu biss bhala azzjonista minoritarja f'Cottonera Properties Limited. Dawn il-proceduri ma jistghu qatt iwasslu ghall-kundanna taghha fit-thassir mitlub. Ghalhekk il-Qorti ser tillibera mill-osservanza tal-gudizzju kemm lil Air Malta plc kif ukoll lil MIMCOL, l-posizzjoni taghha hija identika. Inoltre, George Mangion personalment ma messux gie mharrek f'dawn il-proceduri. Is-sehem tieghu fil-kuntratt kollu kien biss bhala stralcjarju. Agixxa ta hekk biss u bhala hekk biss messu gie mharrek.

Meqjusa ghalhekk l-eccezzjonijiet kollha ta' natura preliminari, il-Qorti ghaddiet biex tikkonsidra l-mertu tat-talbiet fic-citazzjoni.

L-Art. 295 tal-Kap. 38 jipprovdi illi:

> *"Mal-ħatra ta' stralċjarju, is-setgħat kollha tad-diretturi u tas-segretarju tal-kumpannija jieqfu, sakemm mhux provdut xort'oħra f'dan it-Titolu."*

Huwa ritenut illi:

> *"L-istralc hu dak il-perjodu transitorju mehtieg appuntu ghad-determinazzjoni tal-attiv b'serje ta' operazzjonijiet intizi biex jillikwidaw l-affarijiet u biex jigu rizoluti l-vertenzi pendenti. L-istralcjarju hu l-mandatarju maghzul mis-soci, jew mill-Qorti, biex igib ghat-terminu l-operazzjonijiet in korso, jesigi l-krediti u jestingwi l-passivitajiet, u hekk jikkjarixxi l-affarijiet tas-socjetà, biex jasal ghal rizultat cert li juri jekk hemmx attiv x'jinqasam jew passiv li ghandu jigi sopportat. Hu ma jistax jaghti hajja ghal operazzjonijiet godda; ghaliex appunti l-funzjoni tieghu hi dik li jillikwida l-affarijiet ga mibdijin, u ghaldaqstant ghal hekk biss ghandu jigi limitat l-inkariku tieghu." – (*Caruana vs Debono – 7 ta' Lulju 1960*)*

Il-Qorti qieset ic-cirkostanzi partikolari li wasslu ghal kuntratt mertu ta' din il-kawza u partikolarment is-segwenti:

(i) Ic-cens dovut lill-Gvern fid-data tal-kuntratt kien lahaq is-somma ta' Lm1,506,918 (miljun, hames mija u sitt elef, disa' mija u tmintax-il Lira Maltin);

(ii) Cottonera Properties Limited kellha dejn ma' Bank of Valletta fl-ammont ta' Lm118,530 (mija u tmintax-il elf, hames mija u tletin Liri Maltin);

(iii) L-unika assi tangibbli li kellha Cottonera Properties Limited kien ic-cens temporanju tal-Forti Sant'Angelo;

(iv) Cottonera Properties kienet ilha li cediet il-pussess ta’ Forti Sant’Angelo mill-1990, minghajr rexissjoni tal-kuntratt;

(v) Is-socjetà kienet marret fi stralc b’risoluzzjoni tal-azzjonisti f’Lulju 1992;

(vi) Is-socjetà kellha djun mal-azzjonisti fl-ammont ta’ Lm231,540, li dwarhom kien ser issir rinunzja (peress illi kienu t-tnejn kumpanniji tal-Gvern);

(vii) Fis-16 ta’ Ottubru 1998 l-azzjonisti <u>kollha</u> talbu kumpens ta’ Lm4,000,000 sabiex jigi rexiss il-kuntratt ta’ cens. Din il-proposta ma gietx accettata mill-Kummissarju tal-Artijiet li, avza lill-istralcjarju li kien ser jiftah hu proceduri ghall-gbir tal-arretrati ta’ cens u rexissjoni tal-kuntratt.

(viii) Fit-12 ta’ Frar 1999 l-azzjonisti kollha ddikjaraw illi “The shareholders unanimously instruct the Liquidator to negotiate the recession of the emphyteutical grant on the condition that the company is paid the sum of Lm2 Million less Lm360,000 for rent due up to date of handing over the keys at Sant’Angelo Complex”.

(ix) Fl-1 ta‘ Gunju 1999, l-istralcjarju ipprezenta lill-azzjonisti abbozz ta’ kuntratt ta’ rexissjoni li ghalih oggezzjona r-rapprezentant ta’ Mixkuka Limited. Madankollu, jirrizulta mill-minuti tal-istess laqgha illi l-azzjonisti ftehmu hekk: “Naturally the liquidator was also instructed to negotiate the best terms and conditions for all interested parties.”

F’dan ix-xenarju ta’ sitwazzjoni estremament imweghra li kien fiha Cottonera Properties Limited din il-Qorti ma ssib xejn x’ticcensura fid-decizjoni tal-istralcjarju li jersaq ghall-kuntratt ta’ rexissjoni tac-cens li, f’dak l-istadju kien mazzra ma’ ghonq is-socjetà.

L-istralcjarju agixxa fil-qafas tad-dmirijiet tieghu skond il-ligi u risoluzzjoni ta' Cottonera Properties Limited tat-12 ta' Frar 1999.

Ir-risoluzzjoni tat-12 ta' Frar 1999 kienet tipprospetta kumpens ta' circa Lm1.6 ghar-rexissjoni, u arretrati ta' cens ta' Lm360,000. Madankollu sal-iffirmar tal-kuntratt, l-arretrati kienu effettivament lahqu l-ammont ta' Lm1,506,918. Lanqas ma kienet tipprospetta d-dritt tal-Gvern li jiehu lura l-proprjetà bla kumpens minhabba nuqqas ta' hlas ta' cens.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddciedi billi filwaqt li tillibera lil George Mangion f'ismu proprju, Air Malta p.l.c. u Malta Investment Management Company Limited mill-osservanza tal-gudizzju, tilqa' l-eccezzjonijiet fil-mertu tal-Kummissarju tal-Artijiet u George Mangion bhala stralcjarju ta' Cottonera Properties Limited u tichad it-talbiet ta' Mixkuka Limited fil-konfront taghhom.

L-ispejjez jithallsu minn Mixkuka Limited.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------