QORTI TAL-APPELL
(SEDE INFERJURI)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum l-Erbgha, 27 ta' Gunju 2018

Numru 3

Appell Nru. 94/2002

Konti Alfred Sant Fournier proprio u kif ukoll ghan-nom u in rapprezentanza tal-Konti Sant Fournier Estates u
b'digriet tat-18 ta' Marzu 2003
saret trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem Steven Sant Fournier bin il-mejjet Alfred Sant Fournier u wiehed mill-eredi tieghu stante l-mewt ta' Alfred Sant Fournier fil-mori
Vs
Gasan Enterprises Limited u
b'digriet tat-2 ta' Dicembru 2002
giet imsejha fil-kawza Chemimart Limited u
b'digriet ta' nhar it-28 ta' Gunju 2005
gew imsejha fil-kawza Elizabeth Apap Bologna, Maria Attard Montalto, Marlene Attard Montalto, Perit Michelangelo Refalo, il-Baruni Professur Carmel A Apap Bologna, Eileen Busietta Sant Fournier u Marie Arrigo u
b'digriet tat-2 ta' Settembru 2010
kien kjamat ukoll in kawza Louis Joseph Sant Cassia

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta' ritrattazzjoni ta' Steven Sant Fournier u Elizabeth Apap Bologna, Maria Attard Montalto, Marlene Attard Montalto, Perit Michelangelo Refalo, il-Baruni Professur Carmel A Apap Bologna, Baruni Prof. Carmel A Apap Bologna, Eileen Busietta Sant Fournier, Marie Arrigo u Louis Joseph Sant Cassia permezz ta' rikors ta' ritrattazzjoni prezentat fl-14 ta' Frar 2018

talab it-thassir tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri tal-14 ta' Mejju 2018 billi hass li s-sentenza tippekka ai termini tal-artikolu 811(b), (f), (g) u (i) tal-Kap. 12;

Rat ir-risposta tar-ritrattati Gasan Enterprises Limited u Chemimart Limited li issottomettew li r-ritrattazzjoni ghandha tigi michuda;

Rat l-atti kollha u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat is-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta tal-14 ta' Mejju 2018 li cahdet it-talba ta' ritrattazzjoni a bazi tal-artikolu 811(b) tal-Kap. 12;

Rat li r-ritrattazzjoni thalla ghas-sentenza fuq iz-zewg kap ohra ta' ritrattazzjoni cioe dik a bazi tal-artikolu 811(i) u (f) tal-Kap. 12;

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell li tghid hekk:

1. B'din is-sentenza l-qorti ser tkun qeghda tiddeciedi l-ewwel ilment tar-rikorrenti li jikkoncerna l-artikolu 811(b) tal-Kap. 12. B'sentenza tas-17 ta' Novembru, 2017 din il-qorti rrevokat sentenza li l-Bord Li Jirregola l-Kera ta fl-14 ta' Lulju 2016 u cahdet it-talba tar-rikorrenti ghall-izgumbrament ta' Gasan Enterprises Limited u Chemimart Limited mill-fond 20, Triq ir-Repubblika, Valletta mikri b'kera ta' €1,048.22 kull sena.

2. Ir-rikorrenti qeghdin isostnu li din il-qorti ma setatx tissokta bis-smiegh tal-appell qabel il-partijiet kollha jigu notifikata bl-atti tal-appell.

3. Fit-28 ta' Frar, 2018 l-intimati pprezentaw twegiba fejn taw ir-ragunijiet ghalfejn it-talba ghandha tigi michuda.

4. Mill-atti jirrizulta:
i. Fit-30 ta' Awissu, 2002 Alfred Sant Fournier ghan-nom u in rapprezentanza tal-Konti Sant Fournier Estates ipprezenta r-rikors promotur fejn talab sabiex il-Bord jawtorizza, "…r-ripreza tal-istess ambjenti favur tieghu u konsegwentement tordna lis-socjeta' intimata tizgombra 'l barra mill-istess fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat mill-istess Bord". Wara li miet, saret trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem Steven Sant Fournier.
ii. Waqt is-smiegh tal-kawza kienu gew imsejhin fil-kawza sidien ohra tal-fond, li ma jirrizultax li kkontestaw it-talba tar-rikorrent.
iii. Fl-14 ta' Lulju, 2016 il-Bord Li Jirregola l-Kera ddecieda l-kawza. Il-Bord ikkonkluda li fil-fond oggett tal-kawza kien sar tibdil ta' certu entita' minghajr il-kunsens tas-sidien u li fil-fehma tal-Bord kien jaghti lis-sid id-dritt li jerga jiehu lura l-fond.

iv. Fl-1 ta' Awissu, 2016 Gasan Enterprises Limited u Chemimart Limited appellaw mis-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera.
v. L-okkju fir-rikors tal-appell gie riprodott kif kien fl-ewwel sentenza, fis-sens li dawk is-sidien il-kera li kienu msejhin fil-kawza b'digriet tat-28 ta' Gunju 2004 u 2 ta' Settembru 2010, gew indikati bhala rikorrenti.
vi. Fit-12 ta' Awissu, 2016 ir-rikors tal-appell kien notifikat lil Stephen Sant Fournier.
vii. Fis-26 ta' Awissu, 2016 giet prezentata twegiba. Fiha jinghad "Risposta tal-Appell tar-rikorrenti kollha". Hawn ukoll fl-okkju, sidien il-kera li ssejhu fil-kawza gew indikati bhala rikorrenti.
viii. B'digriet tas-26 ta' Jannar, 2017 l-appell kien appuntat ghas-smiegh ghas-seduta tal-10 ta' Marzu, 2017. L-avviz kien notifikat lil Stephen Sant Fournier.
ix. Fid-9 ta' Frar, 2017 Gasan Enterprises Limited u Chemimart Limited ipprezentaw rikors fejn talbu lil din il-qorti sabiex taghmel access fil-fond oggett tal-kawza. Fit-22 ta' Frar, 2017 giet prezentata twegiba "tar-rikorrenti appellati". Minn dan l-att gudizzjarju wkoll hu evidenti li t-twegiba saret ghan-nom ta' sidien il-kera kollha, tant hu hekk li ntuza l-plural. Sa dak l-istadju fl-okkju sidien il-kera li kienu msejhin fil-kawza kienu qeghdin jidhru bhala rikorrenti.
x. Fl-ebda stadju tal-appell ma ngibdet l-attenzjoni tal-qorti li kien hemm xi parti li mhijiex notifikata bl-atti. Saru seduti fl-10 ta' Marzu 2017, 14 ta' Lulju, 2017, 22 ta' Settembru 2017, access fis-6 ta' Ottubru, 2017 u fis-17 ta' Novembru, 2017.
xi. Fl-14 ta' Frar 2018 sidien il-kera pproponew proceduri ta' ritrattazzjoni.

5. Hu wkoll evidenti li dawk is-sidien il-kera li gew imsejhin fil-kawza kellhom l-istess interess tar-rikorrenti originali. Fil-Bord Li Jirregola l-Kera hadd minnhom m'oppona ghat-talba.

6. Skont l-artikolu 811(b) tal-Kap. 12, ritrattazzjoni tista' tintalab:
"jekk ir-rikors guramentat ma jkunx gie notifikat lill-parti telliefa, basta li din il-parti ghad li ma kunx giet innotifikata, ma tkunx dehret fis-smiegh tal-kawza".
7. Il-qorti hi tal-fehma li t-tezi tar-rikorrenti hi bla bazi meta tqies li:
i. Hadd mir-rikorrenti ma tela' jixhed biex ighid li d-difensur ta' Sant'Fournier ma kienx ukoll qieghed jirraprezenta l-interessi taghhom fil-kawza quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera u din il-qorti.
ii. Meta fis-26 ta' Awissu, 2016 kienet prezentata t-twegiba tal-appell, gie ddikjarat li hi tar-rikorrenti kollha. F'dak l-att gudizzjarju min illum qieghed jilmenta li ma kienx notifikat bir-rikors tal-appell, gie ndikat bhala rikorrent (ara l-okkju tar-rikors tal-appell).
iii. Jekk dik it-twegiba saret biss ghar-rikorrent originali Sant Fournier, fl-atti ma kienx jinghad "Risposta tal-appell tar-rikorrenti kollha". Il-fatt li ntuza l-plural hu fih innifsu konferma li dik it-twegiba saret ghas-sidien il-kera kollha.
iv. Fir-rigward ta' Elizabeth Apap Bologna, il-qorti ma tifhimx kif qeghda tilmenta stante li attendiet ghal seduti (ara per ezempju l-verbal ta' Elizabeth Apap Bologna) u kienet ukoll prezenti waqt l-access.
v. Tant Sant Fournier kien qieghed jiehu hsieb l-interessi tas-sidien il-kera kollha li fir-rikors ta' ritrattazzjoni r-rikorrenti taw l-indirizz 20/3, Triq ir-Repubblika, Valletta. Dan hu l-istess indirizz fejn kien notifikat ir-rikors tal-appell (ara fol. 13 tal-atti tal-appell). Cirkostanza li turi l-interess komuni li ghandhom sidien il-kera u li fil-proceduri Sant Fournier kien qieghed jiehu

hsieb l-interessi taghhom. F'dan il-kuntest hu rilevanti l-ewwel proviso tal-artikolu 144(1) tal-Kap. 12.

Ghal dawn il-motivi tichad it-talbiet tar-rikorrenti fir-rigward tal-artikolu 811(b) tal-Kap. 12. Spejjez a karigu tar-rikorrenti.
Peress li fir-rigward tar-ragunijiet l-ohra ghalfejn qeghda tintalab ritrattazzjoni (paragrafi (i) u (f) tal-artikolu 811) hu evidenti li l-ilment hu kritika ghal mod kif irragunat u ddecidiet il-qorti, tilqa' t-talba ghar-rikuza (artikolu 734(d) tal-Kap. 12).

Ikkunsidrat

ir-ritrattandi qed jissottomettu ili s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-17 ta' Novembru 2017 fl-ismijiet premessi ghandha tigi mhassra fl-ewwel lok ghax fiha dispozizzjonijiet kontra xulxin.

L-artikolu 811(i) skont il-gurisprudenza kostanti tal-Qrati, jaghti lok ghal impunjazzjoni ta' sentenza meta l-vizzju li qed jirraviza dan is-subinciz jirrizulta f'kontradizzjoni fid-dispozittiv tas-sentenza mhux fil-konsiderazzjonijiet. Il-kontradizzjoni trid tkun tali li tippregudika l-esekuzzjoni tas-sentenza b'mod li d-decizjoni ma tistax titqies ezegwibbli.

Ir-ritrattand isostni li l-Qorti tal-Appell elenkat ix-xoghlijiet kollha ta' natura strutturali li ezegwiet is-socjeta Chemimart izda fl-istess nifs ikkonkludiet li x-xoghlijiet ma kienux estensivi li jwasslu li l-fond jigi znaturat u seta' jigi ripristinat fit-terminazzjoni tal-kirja.

Il-Qorti ma tifhimx kif dan l-argument jista' jwassal ghal dak li jrid l-artikolu 811(i) tal-Kap. 12. Il-kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kienet ghal izgumbrament tal-intimati minhabba xoghlijiet strutturali estensivi li snaturaw il-fond mikri u ghalhekk kien hemm ksur tal-kondizzjonijet tal-kirja u kien misthoqq l-izgumbrament.

Il-Qorti wara li qieset il-gurisprudenza rigward tibdil strutturali fil-fond mikri u meta dan seta' jwassal ghal ksur sostanzjali tal-kondizzjonijiet tal-kirja u kwindi l-izgrumbrament, qieset li l-alterazzjonijiet kienu ta' natura li setghu jigu mnehhija fi tmiem il-kirja, kienu jikkonsistu f'meljoramenti ta' beneficcju u utili

ghat-tgawdija tal-fond, kif ukoll ma kienx hemm konfuzjoni bejn il-fond mikri u dawk ta' terzi bl-alterazzjonijiet strutturali. B'dawn il-konsiderazzjonijet u in linea mal-gurisprudenza, il-Qorti tal-Appell ikkonkludiet li l-appell ta' Gasan u Chemimart kellu jigi milqugh u ma kienx hemm l-estremi ghal zgumbrament. Il-Qorti ma tqis li kien hemm xi kontradizzjoni fil-dispozittiv tas-sentenza, anzi l-Qorti kienet ferm cara ghal dak li wasalha biex intlaqa' l-appell.

Dan l-aggravju qed jigi michud.

Ir-ritrattandi jissottometti wkoll illi s-sentenza ghandha tigi mwarba ghax giet moghtija fuq haga mhux mdahhla fit-talba skont artikolu 811(f) tal-Kap. 12. Biex ir-ritrattand ikollu success f'din it-talba wiehed irid l-ewwel ihares lejn id-dizpozittiv tas-sentenza. Il-motivazzjoni li waslet lil Qorti ghas-sentenza taghha ma ghandux jigi kunsidrat billi l-Qorti b'mod obiter setghet ittrattat kwistjonijiet li ghalkemm rilevanti pero mhux strettament mitluba mir-ritrattandi jew ir-ritrattat. Pero ghal fini tal-applikazzjoni tal-artikolu 811(f) dak li jrid jitqies hu jekk is-sentenza marritx barra jew oltre dak mitlub ghax hu d-dispozittiv tas-sentenza li jorbot lil partijiet fl-eskeuzzjoni tas-sentenza. L-artikolu 811 tal-Kap. 12 hu mezz straordinarju u ftuh miill-gdid ta' sentenza ghandu jigi interpretat ristrettament.

Harsa lejn l-atti juru illi r-ritrattandi talbu l-izgumbrament minhabba alterazzjonijiet strutturali estensivi li znaturaw il-fond mikri u holqu konfuzjoni bejn il-fond mikri u iehor appartenenti lil terzi. Ir-ritrattati opponew ghal din it-talba. Il-Qorti tal-Appell fid-dispozittiv taghha, ghar-ragunijiet elenkati minnha, gia imsemmija aktar il-fuq f'din is-sentenza, ma qablitx mar-ritrattandi izda qablet mar-ritrattati. Ma hemm xejn anomalu fis-sentenza li wiehed jista' jqis bhala ultra vires kif qed jallegaw ir-ritrattandi. Huma jsostnu illi l-Qorti kellha tiddeciedi jekk ix-xoghlijiet strutturali kienux estensivi mhux jekk il-fond setghax jigi ripristinat fi tmiem il-kirja. Il-Qorti tqis li din kienet biss wahda mir-ragunijiet flimkien ma' ohrajn in konformita mal-gurisprudenza fuq din il-materja. Ma hemm ebda kwistjoni ta' ultra petita ghax il-kwistjoni kienet jekk l-inkwilin ghandux jigi zgumbrat u l-motivazzjoni tal-Qorti ma tistax titqies bhala decizjoni fuq haga mhux mitluba.

Ghalhekk anke dan l-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghal ghal dawn ir-ragunijiet l-Qorti tichad it-talba ta' ritrattazzjoni tar-rittrattandi biex thassar u tirrevoka s-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri tas-17 ta' Novembru 2017. Spejjez ghar-ritrattand.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur