QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

Onorevoli Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A. Mag. Jur. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta tal-lum il-Gimgha 5 ta' Lulju, 2019

Appell numru: 93/2018
Wara sentenza tat-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva datata 15 ta' Marzu, 2019

Diandra Dimech (Karta ta' l-Identita' numru 105488 (M) f'isimha personali u ghan-nom u in rapprezentanza ta' Stones and Blocks Co. Ltd (C609844)

vs.

L-Awtorita' tal-Artijiet

Il-Qorti

1. Illi permezz tar-rikors tal-appell odjern Diandra Dimech pro et noe appellat minn sentenza tat-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva tal-15 ta' Marzu, 2019 li permezz taghha t-Tribunal cahad l-appell taghha minn decizjoni tal-Awtorita' appellata u kkonferma d-decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' tal-Artijiet datata 10 ta' Awwissu, 2018. F'dik id-decizjoni l-Bord dwar id-dritt tal-ewwel rifjut ta'

Diandra Dimech u l-offerti li saru permezz tal-procedura ta' tender fi hdan l-Awtorita' ghat-trasferiment tal-kirja tal-Hanut bin-numru 3, Triq ix-xatt ta' Bormla, Bormla ddecieda u approva li jsewgi:

'Il-Kumitat wara li evalwa fit-tul il-kunsiderazzjoni dwar id-dritt tal-ewwl rifjut taht L.N 369/2017 u senjatament dwar min kien ghamel l-offerta inizzjali jabel mar-rakkomandazzjoni u jiddeciedi li t-tender tigi milqugha favur l-oghla offerent peress li ma jirrizultax id-dritt tal-ewwel rifjut favur it-tieni offerent (Diandra Dimech) ghaliex il-Kumpanija Stones Blocks Limited u Ms. Dimech huma persuni legali distinti.'

2. Illi t-Tribunal ta' Revizjoni Amminsitrattiva wasal ghad-decizjoni tieghu kif isegwi:

'Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti hassitha aggravata b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` tal-Artijiet datata 6 ta' Settembru 2018 li permezz taghha iddecidiet li tikkoncedi l-kirja rimanenti tal-fond hanut bin-numru tlieta (3), Triq ix-Xatt ta' Bormla, Bormla (aktar 'il quddiem "il-fond") lil certu Daniela u Ranier Busuttil, Rita u Saviour Said u Josette Camilleri.

Illi jirrizulta illi fit-13 ta' Jannar 2012 il-fond kien moghti b'kera lil Dennis Bonnet u Susan Bonnett (iktar 'il quddiem "il-kerrejja") ghal zmien hmistax-il sena versu kirja ta' tlett elef u mitt ewro (€3100). Mill-affidavit tar-rikorrenti jirrizulta illi l-inkwilini kienu hbieb taghha u ta' zewgha meta f'perjodu partikolari talbuhom l-ghajnuna ghaliex ma kinux qed ilahhqu mal-hlasijiet tal-hanut in kwisjtoni. Ghalhekk ir-rikorrenti u zewgha bdew jordnaw il-provvisti f'ishem l-inkwilini u jhallsuhom huma sabiex l-inkwilini setghu ikomplu joperaw. Il-kerrejja kienu weghduhom li se jhallsuhom lura, pero` meta r-rikorrenti rat li ma kienx hemm tama li n-negozju jaqleb ghall-ahjar gie miftiehem mal-kerrejja li l-kirja tinqaleb fuq ir-

rikorrenti sabiex jitpatta dak dovut lilhom liema ammont kien jammonta ghal cirka sittin elf ewro (€60,000).

Mix-xhieda tar-rikorrenti jirrizulta illi fis-6 ta' April 2018 il-kerrejja tal-fond kienu talbu l-permess lill-Awtorita` intimata sabiex jirrilaxxaw il-kirja tal-fond. Fl-istess data il-kerrejja kienu dahlu fi ftehim mar-rikorrenti personalment u zewgha rigward l-avvjament li kellu jithallas lill-kerrejja jekk il-fond jigi moghti b'kera lir-rikorrenti u lil zewgha.

Il-process sabiex il-kirja ddur fuq ir-rikorrenti u zewgha kien jinhtieg li l-kirja tinhareg b'tender bid-dritt ta' first refusal favur ir-rikorrenti, kif fil-fatt sar (ara Dokument A a fol. 7). Dwar il-hrug tat-tender giet infurmata ***r-rikorrenti personalment*** *permezz ta' ittra datata 26 ta' Gunju 2018 u esebita bhala Dokument D a fol. 15. Mill-iskeda tat-tenders sottomessi jirrizulta illi kien hemm zewg offerenti, u cioe`, grupp ta' offerenti li offrew is-somma ta' sebat elef, tliet mija u hamsa u ghoxrin ewro (€7325) u s-socjeta` Stones & Blocks Co. Ltd. li offriet hamest elef ewro (€5000) ghall-kirja in kwistjoni.*

Illi ghalhekk, meta l-Bord tal-Gvernaturi gie biex jiddeciedi dwar l-allokazzjoni tat-tender in kwistjoni ra li ma kinitx Diandra Dimech personalment li ssottomettiet it-tender, u ghalhekk ma kienx hemm lok li jigi ezercitat id-dritt tal-first refusal stante li s-socjeta` Stones and Blocks Co. Ltd hija pesuna guridikament distinta mir-rikorrenti, u ghaldaqstant alloka l-kirja lill-grupp ta' offerenti li offrew l-oghla kirja.

Ikkunsidra:

Illi skond Regolament 3 tal-Avviz Legali 369 tal-2017 (Regolamenti tal-2017 dwar it-Trasferiment ta' Kirjiet Kummercjali ta' Proprjeta` tal-Gvern bil-Procedura tal-Avvjament) terz interessat li jkun lest li jidhol ghar-rimanenti perjodu tal-kirja originali ikollu d-dritt tal-ewwel rifjut rizervat favurih dment li jkun issottometta ftehim preliminari bejnu u bejn il-kerrej. Fil-kaz in ezami jirrizulta illi tali ftehim preliminari gie maghmul u maqbul bejn il-kerrejja u r-rikorrenti u zewgha u sottomess lill-Awtorita` intimata. Ghalhekk huma kellhom riservat favur taghhom id-dritt tal-ewwel rifjut skond ir-Regolament su citat.

Pero` gara illi r-rikorrenti meta giet biex timla t-tender nizzlet illi kienet il-Kumpanija Stones and Blocks Co. Ltd. li kienet qieghda titfa' t-tender u mhux hi personalment.

Illi dan it-Tribunal m'ghandhux ghalfejn jaghmel tezijiet dwar il-personalita` guridika distinta ta' Kumpanija. Apparti dak li jipprovdi artikolu 4 (4) tal-Att

Dwar il-Kumpaniji, din in-nozzjoni ilha tezisti fis-sistema legali nostrana ghal hafna snin u huwa principju assodat illi, salv ta' certu eccezzjonijiet, l-obbligi ta' socjeta` b'responsabbilita` limitata huma nettament distinti minn dawk tal-persuni li huma ishmatarji taghha. It-Tribunal se jiccita biss uhud mill-hafna sentenzi li jitrattaw dan il-punt:

Fis-sentenza ***Ignazio Anastasi vs Joseph Rossignaud nomine***[1] *intqal li:-*

"Skond il-ligi kummercjali taghna, ma hemmx dubju li s-socjetajiet kummercjali regolarment kostitwiti jikkostitwixxu personalita' legali diversa mill-personalita' individwali tal-membri
li jikkomponuha; u ghalhekk, meta dawn is-socjetajiet jimpjegaw xi persuni maghhom, ikun huma stess, bhala aventi din il-personalita' guridika diversa li jkunu l-principal, u mhux il-membri li jikkomponuhom".

Illi dawn il-principji gew ri-affermati fil-kawza fl-ismijiet ***Cecil Pace proprju et vs Emanuel E. Bonello proprju et nomine***[2] *fejn inghad:*

"Illi l-azzjonist li ghandu sehem mill-kumpannija m'ghandux proprjeta' fl-assi tas-socjeta' ghaliex dawn jibqghu proprjeta' taghha in vista tal-personalita' guridika differenti taghha. L-azzjonisti individwali mhumiex partijiet f'azzjoni gudizzjarja istitwita minn, jew kontra s-socjeta', u tali azzjoni trid tigi istitwita minn jew kontra s-socjeta' mill-persunajew persuni li ghandhom ir-rappresentanza guridika u dan bhala regola in generali li minnha hemm biss devjazzjoni f'istanzi specjali".

Huwa veru illi gew permessi inroads f' din id-duttrina (biex ikun hemm il-lifting of the corporate veil) meta jkun hemm abbuz mill-personalita` guridika a hsara tal-krendituri . Kif intqal, fil-fatt, fil-ktieb ***The Company Lawyer*** *(Vol. 21, No. 10, "Sweet & Maxwell", Ediz 2000):*

"Since the Salomon case, the maxim that a company is a legal person in the eyes of the law, quite distinct from the individuals who are its members, has been assiduously followed. The principle applies as much to a one-person company, where a sole director may own all the shares of, and have control over, the business, as to a group of companies. A separate corporate legal entity is seen as a desirable foundation for company law, inducing investment, encouraging trade and therefore stimulating wealth creation. Creditors may be exposed to the transferred risk, but on balance, society will gain. If however, the veil of incorporation is used to facilitate

[1] Appell Civili 9 ta' Mejju 1958
[2] Appell Civili 31 ta' Lulju 1996

wrongdoing, this behaviour will not result in a benefit for society. Consequently, under statute and less often under common law, the veil of incorporation has been lifted in order first to identify and then to fix liability on shareholders/directors of a company. By doing this, the separate legal identity of the company is not being questioned, it is merely that liability is being switched."

Ghalhekk ma jiswa xejn illi socjeta` kummercjali ikollha biss persuna wahda bhala ishmatarja jew direttur taghha ghaliex xorta n-natura taghha tibqa' wahda distinta minn dik tal-ishmatarji/diretturi taghha u dan sakemm ma jkunx jiffigura xi kaz bhal dak citat fil-paragrafu precedenti.

Illi ghalhekk meta gie sottomess id-dokument tat-tender minn Diandra Dimech hija hadet id-decizjoni li dan tissottomettih f'isem socjeta` kummercjali, li ghalkemm hija l-ishmatarja wahdiena taghha, xorta hija entita` legament distinta minnha. Kwindi meta l-offerti tat-tender telghu quddiem il-Bord tal-Gvernaturi, l-istess Bord ma setghax jaghalq ghajnejh u jqis li l-offerta in kwistjoni giet maghmula mir-rikorrenti personalment. Ir-rikorrent ghamlet l-ghazla taghha liberament kif titfa' t-tender wara li ghamlet il-kalkoli taghha u hadet il-pariri li kellha tiehu. Pero` t-Tribunal ma jista' jsib xejn x'jiccensura mid-decizjoni appellata. Li kieku l-Bord tal-Gvernaturi iddecieda mod iehor kien ikun qieghed jiskarta snin twal ta' taghlim u gurisprudenza dwar il-personalita` guridika distinta ta' socjeta` kummercjali. M'hemmx dubju li r-rikorrenti hija ishmatarja wahdiena tas-socjeta` Stones and Blocks Co. Ltd. Pero` l-imsemmija Kumpanija ma kinitx parti mill-ftehim preliminari sottomess lill-Awtorita` intimata u li permezz tieghu skatta l-process tat-tender. Filwaqt li t-Tribunal jifhem li r-rikorrenti setghet harget ammont konsiderevoli ta' flus biex taghmel tajjeb ghal hlasijiet dovuti mill-kerrejja, dan ghamlitu a riskju taghha u l-Awtorita` intimata zgur li m'ghandhiex xi twiegeb ghal dan. Ir-rikorrenti ma messha qatt assumiet illi tender mitfugh f'isem Stones and Blocks Co. Ltd. kien se jitqies mill-Awtorita` intimata daqs li kieku tefghetu f'isimha personali. Jigi ribadit illi li kieku l-Awtorita` intimata ghamlet hekk kienet tkun zbaljata.

Ghaldaqstant it-Tribunal ma jsib xejn x'jiccensura mid-decizjoni appellata.

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, qieghed jichad l-appell tar-rikorrenti u jilqa' r-risposta tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent proprio et nomine.'

3. L-appellanti pro et noe appellat minn din id-decizjoni permezz ta' rikors datat 1 ta' April, 2019 fejn ressqet zewg aggravji kontra l-istess decizjoni u talbet li din il-Qorti joghgobha tilqa' l-aggravji taghha u konsegwentement tirrevoka, thassar u tannulla s-sentenza appellata u tiddisponi mill-kaz skont il-ligi.

L-Awtorita' appellata rrispondiet ghall-appell billi ssottomettiet li l-apprezzament tal-provi mill-ewwel Qorti ma ghandux jigi disturbat, li l-ezercizzju tal-istharrig gudizzjarju quddiem it-Tribunal abbazi tal-artikolu 57 tal-Kapitolu 563 tal-Ligijiet ta' Malta kien wiehed korrett u li d-decizjoni tat-Tribunal dwar il-personalita' guridika u distinta bejn l-appellanti kienet korretta w'ghalhekk talbet li din il-Qorti tichad l-appell odjern.

4. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tal-konsulenti legali tal-partijiet fis-seduta tal-14 ta' Gunju, 2019 u ddiferiet l-appell ghal-lum ghad-decizjoni.

5. Illi fil-qosor jirrizulta li dan il-kaz jitratta kirja ta' hanut bin-numru 3 fi Triq ix-Xatt ta' Bormla, Bormla. Jirrizulta mill-atti li dan kien originarjament mikri lil certu konjugi Denis u Susan Bonett mid-Dipartiment tal-Artijiet izda f'mument minnhom dawn talbu l-ghajnuna nkluz finanzjarja tal-konjugi Matthew u Diandra Dimech fejn dawn tal-ahhar investew ammont ta' flus fl-istess hanut. Permezz ta' applikazzjoni datata 6 ta' April, 2017 l-konjugi Bonett prezentaw talba lil dak iz-zmien Kummissarju tal-Artijiet sabiex l-avvjament jigi

trasferit bil-procedura tat-'tender' b'dana izda li jkun hemm dritt ta' l-ewwel rifjut favut Matthew u Diandra Dimech li maghhom kienu dahlu fi ftehim (ara dokumenti a fol. 28, 29 u 30 fl-atti tat-Tribunal).

Fis-7 ta' Marzu, 2018 giet intavolata talba ohra din id-darba ndirizzata lill-Awtorita' tal-Artijiet li fil-frattemp kienet giet stabbilita bil-ligi kontenenti l-istess talba ghat-trasferiment tal-kirja kif ukoll il-ftehim bejn il-partijiet izda eskluz ir-ragel ta' Diandra Dimech li ma kienx firmatarju (ara fol. 95 sa 116 tal-process). Skont ix-xhud rapprezentant tal-Awtorita' Mario Spiteri (li xehed diversi drabi fl-atti) din l-applikazzjoni regghet giet intavolata fuq talba tal-istess Awtorita' li fil-frattemp kienet qed tikkunsidra dawn l-applikazzjonijiet flok il-Kummissarju tal-Artijiet.

Fis-26 ta' Gunju, 2018 Diandra Dimech giet infurmata mill-Awtorita' li kienet inharget it-'tender' permezz ta' ittra (ara fol. 33 et seq). Permezz ta' 'tender document' esebit a fol. 35 et seq u li jgib id-data 3 ta' Lulju, 2018 jirrizulta li saret offerta ta' €5,000 kif isegwi:

'NAME AND SURNAME IN BLOCK: DIANDRA DIMECH on behalf of

NAME OF COMPANY: Stones and Blocks Company Limited (C-60944).'

Fl-istess dokument gew indikati wkoll il-karta tal-identita' numru ta' Diandra Dimech kif ukoll in-numru tal-Kumpanija.

Fuq l-ircevuta tal-hlas tal-istess 'tender document' hemm imnizzel 'Fee for tender ADVT NO 18/2018 MS Diandra Dimech ID 105488 (M)).

Illi wara li ghalaq iz-zmien tat-'tender', liema 'tender' kien jaghmilha cara li kien 'subject to a right of first refusal' (ara fol. 10) gie redatt 'schedule of tender' datat 12 ta' Lulju, 2018 (ara fol. 34) fejn il-kumpanija 'Stones & Blocks Co. Ltd' minghajr ebda ndikazzjoni tar-rapprezentanta taghha cioe' Diandra Dimech giet imnizzla bhala t-tieni l-oghla offerenti minn zewg offerti.

Fit-18 ta' Lulju, 2018 gie redatt Board Memo (ara fol. 72 u 73) iffirmat minn Ronald Psaila (Executive Officer – Tenders) u James Piscopo (Chief Executive Officer) fejn dwar l-istess 'tenders' taht 'recommendations' inghad kif isegwi:

'Since Diandra Dimech did not submit an offer in her own name, the right of first refusal mentioned in the tender cannot be assigned to her. It is therefore being recommended that the highest offer be accepted, and a Letter of Acceptance be issued and the Lease Agreement signed with Ms. Daniela Busuttil et for the amount of €7,325 per annum after they have paid the Goodwill to the present tenant.'

Fil-kummenti tas-CEO James Piscopo izda hemm imnizzel:

'The Board may wish to evaluate whether Ms. Deandra Dimech is the UBO of Stone Block Ltd. The Board may wish to grant right of first refusal on these grounds of Ms. Dimech being UBO of Stone Blocks'.

Kif gia suespost din ir-rakkomandazzjoni ma gietx milqugha permezz ta' decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi datata 10 ta' Awissu, 2018 (ara fol. 74).

Mill-atti ma jirrizultax li fil-mori ta' dawn il-proceduri ta' rakomandazzjoni u Bord, li Diandra Dimech b'xi mod giet infurmata li kienet inqalghet din il-problema dwar il-fatt li t-'tender' giet intavolata minnha ghan-nom ta' kumpanija u mhux f'isimha proprju w'allura wisq anqas setghet jew inghatat l-opportunita' li taghmel is-sottomissjonijiet taghha fir-rigward. Tant hu hekk li wara li ttiehdet id-decizjoni li t-'tender' tinghata lil terzi Diandra Dimech la f'isimha u lanqas noe ma giet infurmata li l-offerta ntavolata minnha ma kinitx giet milqugha tant li hija saret taf mill-kerrejja originali tal-fond.

Konsegwenza tas-suespost nbdew il-proceduri odjerni quddiem it-Tribunal ta' Revisjoi Amministrattiva li llum waslu fi stadju ta' appell.

6. Illi l-ewwel aggravju tal-appellanti pro et noe jaqra kif isegwi:

' . . . fil-fatt li d-decizjoni ta' l-Ewwel Onorabbli Tribunal tikkostitwixxi applikazzjoni hazina tal-ligi u l-istess Onorabbli Tribunal naqas milli jiehu konjizzjoni ta' fatti li jirrizultaw mill-atti processwali u ma ndirizzax sottomissjonijiet maghmula mill-esponenti appellanti.

Illi bir-rispett l-esponenti qatt ma kienet qed tikkontesta li fil-ligi socjeta kummercjali ghandha personalita' distinta minn dik tal-membri taghha. Dak li kkontendew l-appellanti kien li Diandra Dimech kellha dritt li tesercita' d-

dritt ta' right of first refiusal koncess lilha mill-ligi permezz ta' struttura kummerjcali li taghha mhux biss kienet u ghada l-unika azzjonaista izda ukoll kienet u ghada l-unika direttur u ufficjal'.

L-appellanti jkomplu jelaboraw dwar dan l-aggravju fir-rikors tal-appell billi jaghmlu referenza ghall-Avviz Legali 369/17 fejn jissottomettu li dan ma jikkontempla l-ebda restrizzjoni li terz li jkun dahal fi ftehim ma' inkwilin ma jistax jezercita d-dritt tal-ewwel offerta permezz ta' kumpanija tieghu.

L-appellanti jaghmlu wkoll referenza ghall-artikolu 10 tal-kirja originali li jirrikjedi li meta l-kirja tkun ser tigi trasferita lill-kumpanija huwa xorta rikjest li persuna naturali (Direttur jew persuna/persuni accettabbli ghal Gvern ta' Malta) tkun garanti in solidum mal-kumpanija favur il-Gvern ta' Malta (ara fol. 110 u 111). L-appellanti jsostnu li dan ma ttehidx in konsiderazzjoni mit-Tribunal.

Fattur iehor li l-appellanti jsostnu li t-Tribunal ma hax in konsiderazzjoni hija r-rakomandazzjoni tas-CEO James Piscopo kontenuta fil-MEMO fejn giet rakkomandat li d-dritt tal-ewwel rifjut jinghata xorta wahda stante li Diandra Dimech kienet l-UBO (*ultimate beneficial owner*) tal-kumpanija. L-appellanta ssostni wkoll li l-istess nuqqas ta' konsiderazzjoni ma nghatatx lill-fatt li fuq id-dikjarazzjoni tat-tender isem Diandra Dimech tnizzel b'mod car u inekwivoku bhala rapprezentanti tas-Socjeta' Stones and Blocks Limited.

L-appellanti jaghmlu wkoll referenza ghall-arikolu 1590 et tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta (Kodici Civili) dwar il-jedd ta' preferenza fil-kiri ta' haga u dan sabiex jemfasizzaw li filwaqt li taht il-Kap. 16 il-legislatur specifika li l-jedd tal-preferenza ai termini tal-artikolu 1594 huwa wiehed personali, fl-avviz legali 369/17 applikabbli ghall-kaz odjern dan ma sarx w'allura l-argument taghhom huwa li *ubi lex voliut lex dicit* u f'dan il-kaz ma qalitux.

Issir emfasi wkoll f'dan l-aggravju ghall-fatt li jirrizulta mill-provi li l-Awtorita' ma kkomunikatx id-decizjoni taghha li ma jinghatax id-dritt tal-ewwel rifjut lill-istess Diandra Dimech tant li ma hux kontestat li din saret taf wara li nfurmawha l-kerrejja originali l-konjugi Bonett w'ghalhekk l-appellanta ssostni li giet imcahda mid-dritt li tikkontesta d-decizjonijiet tal-Bord fil-konfront taghha.

L-appellanti jilmentaw ukoll b'referenza ghad-decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi esebita a fol. 74 partikolarkent ghall-fatt li din tindika bhala titolu 'applikazzjoni ta' Daniela & Ranier Busuttil, Rita & SAviour Said & Josette Camilleri' (li kienu l-oghla offerenti izda mhux l-applikanti li permezz taghhom bdiet il-procedura) meta fil-fatt l-applikazzjoni originali ma kellha x'taqsam xejn ma' dawn il-persuni izda kienet tal-konjugi Bonett ndikanti lil Diandra Dimech bhala t-terz ai termini tal-Avvizi Legali. Jirrizulta fil-fatt mid-dokument a fol. 74 li l-Bord ma ghamel l-ebda accenn ghall-proceduri u t-talba originali tal-konjugi Bonett ghajr biss ghal dik il-parti dwar id-decizjoni li ma tinghatax id-

dritt tal-ewwel rifjut abbazi tad-decizjoni dwar il-personalita' guridika tal-kumpanija.

L-Awtorita' appellata fir-risposta taghha ma taqbilx mal-aggravju kif mressaq mill-appellanti u tinsisti li l-apprezzament tal-provi mill-ewwel Qorti ma ghandux jigi disturbat.

Illi din il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-Awtorita' appellata li l-apprezzament tal-provi da parti tal-Ewwel Qorti ma ghandux jigi disturbat ghar-raguni li bosta mil-lanzjanzi kontenuti fl-ewwel aggravju tal-appellanti, t-Tribunal fid-decizjoni tieghu lanqas ghamel referenza ghalihom wisq anqas ha decizjoni fuqhom. Fil-fatt jirrizulta mid-decizjoni li l-emfazi tat-Tribunal kien li jikkonferma li legalment kumpanija u persuna nturali ghandhom personalita' guridika distinta wara li abilment ghamel referenza ghall-gurisprudenza dwar dan il-punt izda mbaghad waqaf hemm.

Izda milli rat il-Qorti mill-atti l-kwistjoni odjerna bejn il-partijiet tmur ben oltre l-materja tal-personalita' guridika distinta. Fil-fatt huma l-appellanti stess li jsostnu li hemm qbil dwar dan il-punt (ara t-tieni paragarafu ta' punt numru 7 fl-appell). Il-kwistjoni mqajjma f'dan l-aggravju huwa li quddiem it-Tribunal kien hemm diversi punti ohra in diskussjoni bejn il-partijiet kemm legali kif ukoll fattwali li dawn ma gewx bl-ebda mod trattati mill-istess Tribunal wisq anqas decizi.

Illi l-Qorti wara li rat il-provi kollha fl-atti taqbel ma' diversi punti

mqajjma fl-ewwel aggravju tal-appellanti kif isegwi:

1. Il-Qorti fl-ewwel lok taghmel referenza ghall-artikolu 12 (9) tal-Kap. 563 tal-Ligijiet ta' Malta 'Att Dwar l-Awtorita' tal-Artijiet' fejn jinghad li fil-proceduri tieghu l-Bord jista' jistieden kwalunkwe persuna tattendi laqgha tal-Bord u biex jiehu sehem fid-diskussjonijiet. Dan ma jirrizultax li sar fil-kaz odjern. Din il-Qorti tqis li f'kaz fejn evidentement applikazzjoni saret fuq talba tal-konjugi Bonett u Diandra Dimech u fejn kien evidenti l-interess ta' Diandra Dimech fil-kirja in kwistjoni, il-Bord kellu almenu qabel ma jiehu d-decizjoni li ha jaghti l-opportunita' li jisma lill-istess Diandra Dimech u rapprezentanti taghha sabiex se mai setghu quddiem l-istess Bord jitqajjmu, jigu diskussi u tittiehed decizjoni mill-Bord tista' tghid fuq hafna mill-agrumenti li qed jitqajmu f'dan l-ewwel aggravju fosthom:

a) l-argument tal-appellanti li l-avviz legali in kwistjoni ma jeskludix li terz japplika permezz ta' kumpanija. Fil-fatt f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza ghat-trattazzjoni quddiemha tal-appell da parti tar-rapprezentant tal-Awtorita' fejn din iddikjarat bla tlaqliq li kieku Diandra Dimech talbet li tissottometti f'isem kumpanija hija kienet tigi awtorizzata taghmel dan!;

b) l-argument tal-appellanti li l-applikazzjoni tat-'tender' kienet turi b'mod car isem Diandra Dimech apparti isem il-kumpanija. Il-Qorti wara li rat l-istess applikazzjoni u l-fatt li din l-ewwel titlob isem il-persuna mbaghad titlob isem il-kumpanija certament tista' taghti anki

lok li terz jigi ndott li jahseb li jista' jitfa l-applikazzjoni f'isem kumpanija bla problema w'ghalhekk intalab jindika kemm ismu kif ukoll isem il-kumpanija. Il-Qorti tqis li almenu l-appellanti kellhom jinghataw l-opportunita li ai termini tal-artikolu 12 (9) tal-Kap. 563 jressqu s-sottomissjonijiet taghhom dwar dan il-punt quddiem il-Bord qabel ma tittiehed decizjoni.

c) L-istess jinghad ghall-argument tal-appellanti dwar il-garanti solidali fit-termini tal-artikolu 10 tal-kuntratt ta' kera originali. Almenu l-appellanti kellhom jinghataw l-opportunita' li jqajmu din il-kwistjoni qabel id-decizjoni tal-Bord.

Il-punti suesposti wkoll naqsu milli jigu trattati mit-Tribunal fid-decizjoni tieghu li llimita ruhu biss ghat-teorija tal-personalita' guridika distinta tal-kumpanija.

2. Illi dwar il-bqija tal-ewwel aggravju tal-appellanti l-Qorti taghmel referenza ghall-artikolu 13 (c) tal-Kap. 563 (Att Dwar l-Awtorita' tal-Artijiet) fejn jinghad illi meta l-Bord jiddeciedi li ma jsegwix rakomandazzjoni tas-CEO tal-Awtorita' allura terza parti ghandha tkun notifikata b'din id-decizjoni. Fil-kaz odjern jirrizulta fil-fatt li s-CEO tal-Awtorita' s-Sur James Piscopo kien ghamel rakkomandazzjoni li l-kumpanija, stante li kienet tidher li l-'ultimate beneficial owner' taghha kienet l-applikanta Diandra Dimech, kellha tinghata d-dritt tal-ewwel rifjut. Il-Bord iddecieda li ma jsegwix tali rakkomandazzjoni. Fil-mument li l-Bord ha din id-decizjoni, ai

termini tal-artikolu 13 msemmi l-Bord kien obbligat bil-ligi li jinnotifika lit-terz u cioe' lil Diandra Dimech kemm f'isimha personali bhala l-applikant kif ukoll f'isem il-kumpanija (stante li t-tnejn kienu terzi nteressati f'din ir-rakkomandazzjoni) b'din id-decizjoni u xejn ma jiggustifika fil-ligi dan in-nuqqas da parti tal-Awtorita' appellata. Din in-notifika fil-fatt mhux kontestat li qatt ma saret tant li fit-trattazzjoni quddiem din il-Qorti l-Awtorita' nsistiet li ma kellha l-ebda obbligu li tinforma lill-appellanti.

3. Illi l-Qorti wkoll b'referenza ghad-decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi, fejn effettivament jidher li ma sar l-ebda accenn ghall-applikazzjoni originali tal-konjugi Bonett u l-proceduri kollha sussegwenti nkluz l-involviment ta' Diandra Dimech tul il-proceduri kollha tant li fid-decizjoni ssemmew biss il-persuni li ssottomettew l-oghla offera, tqis li kien nuqqas serju kemm da parti tal-Bord kif ukoll da parti tat-Tribunal li ma trattawx aktar fil-fond iz-zewg offerti rcevuti fl-isfond kollu tal-applikazzjoni tal-appellanti flimkien mal-konjugi Bonett. Anzi pjuttost il-Qorti tqis li l-Bord originarjament seta' kien sgwidat fid-decizjoni tieghu billi ma nghatax se mai l-informazzjoni kollha dwar l-applikazzjoni, applikazzjoni li *ab inizio* ma kinitx tal-oghla offerenti kif erronjament indikat fit-titolu tad-decizjoni tal-Bord. It-Tribunal ukoll naqas milli jidhol f'din il-kwistjoni ghalkemm tqajjmet quddiemu ghaliex strah biss fuq id-decizjoni tieghu dwar il-personalita' distinta' ta' kumpanija u waqaf hemm.

Ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tqis li l-ewwel aggravju tal-appellanti huwa gust u jisthoqq li jigi milqugh b'rispett izda tal-principju li fuqu nsistiet ukoll l-Awtorita' appellata fir-risposta taghha li l-Qorti ma ghandhiex tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha ghal dik tal-Bord. Il-Qorti ghalhekk in vista tan-nuqqasijiet serji rizultanti fl-istadju ta' kunsiderazzjoni tal-applikazzjoni quddiem il-Bord tal-Gvernaturi fi hdan l-Awtorita' tqis li ghandha tigi revokata d-decizjoni tat-Tribunal li kkonfermat id-decizjoni tal-Bord, tilqa' t-talba sabiex tigi dikjarata nulla d-decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi b'dana li l-applikazzjoni ghandha tmur lura ghall-istadju ta' rakkomandazzjoni quddiem il-Bord tal-Gvernaturi sabiex dan jerga jirrikunsidra l-istess fid-dawl ta' dak hawn fuq deciz, fic-cirkustanzi tal-kaz jiddeciedi jekk ikunx fl-ahjar interess tal-gustizzja u tal-partijiet involuti li Diandra Dimech personali u l-kumpanija jinghataw l-opportunita' li jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom qabel tittiehed decizjoni dwar jekk ghandhiex tinghata d-dritt tal-ewwel rifjut u jipprosegwi minn hemm skont il-ligi tenut kont tal-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti.

7. Illi t-tieni aggravju tal-apppellant jaqra li:

' . . . dak dikjarat mill-Ewwel Onorabbli Tribunal dwat it-tieni aggravju mqajjem mill-esponenti huwa legalment skorrett u jwassal ghal rizultat ingust hafna.

Johrog ben car li min jinghata t-tender in kwistjoni jiehu ukoll il-mobbli u l-benefikati kollha li hemm fil-fond mertu ta' l-istess tender. Diandra Dimech

xehdet b'mod car li fil-fatt tali mobbli u benefikati fil-fond li kienu jlahhqu somom konsiderevoli kienu taghha. Bl-ghoti tat-tender in kwistjoni lil terzi minghajr l-ebda kawtela jew kumpens lill-appellanti ghal benefikati u l-mobbli taghhom fil-fond, certament li ser iwassal ghall-arrikiment indebitu a favur l-inkwilini precedenti li ser idahhlu l-flus ta' l-avvjament li huwa mahsub ghalih fit-tender, cirka hamsa u ghoxrin Elf Ewro u a favur it-terzi li gew indikti bhala l-persuni li ghandhom jinghataw it-tender ghaliex ser jiggwadanjaw mobbli u benefikati ta' cirka sittiun elf Ewro minghajr l-obbligu ta' ebda korrispettiv jew hlas.'

Illi dan l-aggravju jirrizulta mill-allegazzjoni tal-appellanti Dimech li hija dovuta mill-konjugi Bonnett is-somma ta' madwar sittin Elf Euro (€60,000) fi flus li harget ghat-tmexxija tal-fond in kwistjoni. Fil-fatt l-appellanta ssostni li huwa appuntu konsegwenza ta' dan id-dejn li l-konjugi Bonett ghandhom fil-konfront taghha li ttiehdet id-decizjoni li l-kirja tigi trasferita lilha bl-isperanza li hija tirkupra dak dovut lilha. Fil-frattemp izda meta saret l-applikazzjoni l-konjugi Bonett flimkien mal-appellanti ddecidew spontanja volonta taghhom li jiddikjaraw li l-valur tal-avvjament kien dak ta' hamsa u ghoxrin Elf Euro (€25,000). Fit-trattazzjoni l-appellanti spjegat u ammettiet li l-valur tal-avvjament u l-flus dovuti lilha bhala debitu ma kellhom x'jaqsmu xejn ma' xulxin.

Illi dwar dan il-punt din il-Qorti taqbel mar-risposta tal-Awtorita' li kienet decizjoni tal-appellanti stess flimkien mal-konjugi Bonett li jiddikjaraw l-ammont ta' hamsa u ghoxrin Elf Euro (€25,000) w'ghalhekk wara li ghamlu dan ma jistghux jippretendu li l-Awtorita'

sservi bhala mezz sabiex l-appellanta Dimech tigbor dak dovut bhala debitu lilha mill-konjugi Bonnett. Id-decizjoni tal-Bord kif ukoll tat-Tribunal tiehu kont tal-ammont ta' avvjament dikjarat mill-istess applikanti w'ghalhekk f'dan ir-rigward zgur ma tistax titqies bhala li ma hijiex gusta legalment.

Il-Qorti ghalhekk ghar-ragunijiet suesposti, ser tghaddi sabiex tichad dan l-aggravju b'riserva izda tad-drittijiet fil-ligi tal-appellanti rizultanti mill-allegat debitu dovut lilha nkluz il-hlas lura tieghu u kwalunkwe azzjoni ohra li tispetta lill-appellanti skont il-ligi nkluz dik ta' kawza dwar arrikkiment ingust jekk ikun il-kaz.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti tghaddi sabiex taqta w'tiddeciedi dan l-Appell kif isegwi:

(i) Tichad it-tieni aggravju tal-appellanti;

(ii) Tilqa' l-ewwel aggravju tal-appellanti u tghaddi sabiex tirrevoka, thassar u tannulla s-sentenza appellata filwaqt li tirrinvija l-atti lura fi stadju ta' rakkomandazzjoni, cioe' qabel id-decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi, fi hdan l-Awtorita' tal-Artijiet.

In vista tac-cahda tat-tieni aggravju tal-appellanti l-Qorti tqis li jkun ekwu u gust li l-ispejjez taz-zewg istanzi ghandhom jigu sopportati f'zewg terzi mill-Awtorita' u terz mill-appellanti.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Imhallef

(ft.) Maureen Xuereb
Deputat Registratur

Vera kopja

D/Registratur