Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Rikors numru: 93/2018

Diandra Dimech f'isimha personali u għan-nom u in rapprezentanza ta' Stones Block Co Ltd **(intimati)**

Vs

L-Awtorita tal-Aritjiet **(rikorrenti)**

16 ta' Diċembru, 2019.

1. B'rikors preżentat fit-30 ta' Awissu, 2019 ir-rikorrenti talbet lil din il-qorti sabiex:

   "1. Tħassar is-sentenza ta' din l-istess Qorti deċiża nhar il-5 ta' Lulju 2019, fl-ismijiet premessi. 2.Tordna ritrattazzjoni tal-kawża fl-ismijiet Diandra Dimech (K.I. 105488M) f'isimha personali u għan-nom u in rapprezentanza ta' Stones and Blocks Co. Ltd (C609844) vs l-Awtorita tal-Artijiet.

   Taħt dawk il-pattijiet xierqa u kundizzjonijiet opportuni li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportun".

2. It-talba tar-rikorrenti bażata fuq l-artikolu 811(e), (f) u (l) tal-Kap. 12.

3. Fid-19 ta' Settembru, 2019 l-intimati wieġbu u taw ir-raġunijiet għalfejn din il-qorti għandha tiċħad it-talbiet.

4. Il-qorti ser tgħaddi biex issemmi l-fatti prinċipali li wasslu għar-rikors tat-30 ta' Awissu, 2019 u li huma rilevanti sabiex wieħed jifhem x'wassal għal dawn il-proċeduri li bihom l-Awtorita talbet għar-ritrattazzjoni mis-sentenza ta' din il-qorti tal-5 ta' Lulju, 2019.

5. **Fatti**.

   5.2 Denis u Susan Bonett kienu jikru mingħand l-Awtorita' tal-Artijiet il-fond numru 3, Triq ix-Xatt, Bormla.

5.3 L-inkwilini iffirmaw skrittura privata flimkien mal-intimata Dimech sabiex jittrasferixxu l-avvjament, miljoramenti u fixtures and fitting fl-imsemmi fond għall-prezz ta' €25,000 meta jsir it-trasferiment.

5.4 L-inkwilini talbu permess lill-Awtorita tal-Artijiet sabiex jittrasferixxu l-kirja tal-fond lil Matthew Dimech u l-intimata Dimech.

5.5 L-Awtorita' iddeċidiet li toħroġ *tender* għall-offerti li kienet tagħlaq fit-12 ta' Lulju, 2018. Fiha jingħad li, ***"This tender is subject to a right of first refusal"***.

5.6 L-Awtorita' bagħatet lill-intimata Dimech ittra datata 26 ta' Ġunju, 2018 fejn infurmatha bil-pubblikazzjon tal-avviż fil-Gazzetta tal-Gvern li kien fih sejħa għall-offerti.

5.7 L-intimata Dimech ippreżentat tender f'isem **Diandra Dimech on behalf of Stones and Blocks Company Limited**.

5.8 Ronald Psaila, uffiċjal tal-Awtorita', li eżamina l-każ ta l-opinjoni li l-kirja għandha tkun trasferita lill-ogħla offerent (ara Memo lill-Bord tal-Gvernaturi). Qal ukoll li peress li Dimech ma tefgħetx offerta f'isimha personali, ma kellhiex jedd għad-dritt tal-ewwel rifjut. F'dak l-istess Memo il-kap eżekuttiv tal-Awtorita' kiteb, *"The Board may wish to evaluate whether Ms Dandria Dimech is the UBO of Stone Blocks Ltd. The Board may wish to grant right of first refusal on the ground of Ms Dimech being UBO of Stone Blocks"*.

5.9 Fl-10 ta' Awissu, 2018 il-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita tal-Artijiet iddeċieda li t-trasferiment tal-kirja għandu jsir lill-ogħla offerent, *".... li ma jirriżultax id-dritt tal-ewwel rifjut favur it-tieni offerent (Diandra*

Dimech) għaliex il-kumpannija Stones Blocks Limited u Ms Dimech huma persuni legali distinti".

5.10 L-Awtorita' ma nfurmatx lil Dimech bl-imsemmija deċiżjoni. Saret taf mingħand l-inkwilini Bonett li b'ittra tas-6 ta' Settembru, 2018 kienu infurmati li l-Gvern kien aċċettat l-offerta ta' terzi.

5.11 Permezz ta' rikors preżentat fit-12 ta' Settembru, 2018 l-intimati appellaw mid-deċiżjoni tal-Awtorita'. L-ilmenti tagħhom kienu li d-deċiżjoni ttieħdet bi ksur tar-regolamenti tas-sejħa għall-offerti bin-numru 18 tal-2018 u l-Kap. 573 u b'mod partikolari l-Avviż Legali 369 tal-2017 (Leġislazzjoni Sussidjarja 573.02). Ilmentaw ukoll li l-Awtorita, għalkemm kienet tatha *the right of first refusal*, ma ppermettitilhom li jeżerċitaw dak il-jedd. Inoltre', isostnu li Dimech kellha tiġi infurmata bl-ogħla offerta li għamlu t-terzi u mbagħad tiddikjara jekk taċċettax ssir l-inkwilina l-ġdida bl-ogħla kera li kienet ġiet offruta mit-*tenderer* rebbieħ. Inoltre', argumentat li l-konvenuta kellha obbligu li tavżaha li ma kinitx ser tapplika *the right of first refusal* fil-każ tagħha. Fl-aħħarnett ilmentaw li d-deċiżjoni li ħa l-Bord tal-Gvernaturi, kien ser iwassal għall-arrikkiment indebitu tat-terzi li taw l-ogħla offerta in kwantu kienu ser jispiċċaw jieħdu oġġetti b'valur ta' elfu ta' ewro li l-attriċi ħallset għalihom.

5.12 B'sentenza tal-15 ta' Marzu, 2019 it-Tribunal ċaħad l-appell wara li kkonkluda li ġialadarba t-*tender* saret f'isem kumpannija u mhux f'isem Dandria Dimech li kellha *the right of first refusal*, il-kumpannija ma kellhiex jedd tgawdi minn dak id-dritt. It-Tribunal irraġuna li l-kumpannija għandha personalita ġuridika distinta u separata minn Dimech, irrispettivament mill-fatt li hi l-uniku direttur u azzjonista tal-kumpannija.

5.13 B'rikors preżentat fl-1 ta' April, 2019 Dimech u l-kumpannija appellaw mis-sentenza tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva. B'sentenza tal-5 ta' Lulju, 2019, din il-qorti laqgħet l-ewwel aggravju u ħassret is-

sentenza tat-Tribunal u *"…. bagħatet l-atti lura fi stadju ta' rakkomandazzjoni, ċioe' qabel id-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi, fi ħdan l-Awtorita tal-Artijiet"*. Din il-qorti rraġunat li:

i. Il-Bord tal-Gvernaturi naqas milli jisma' lill-attriċi (artikolu 12(9) tal-Kap. 563) u jagħti deċiżjoni fuq diversi argumenti li tqajmu, fosthom li l-Avviż Legali 369 tal-2017 ma jeskludix li terz jagħmel offerta permezz ta' kumpannija u fl-applikazzjoni kien jissemma espressament isem Dimech;
ii. It-Tribunal ma segwiex ir-rakkomandazzjoni tal-kap eżekuttiv. Rakkomandazzjoni li l-qorti qalet kienet sabiex il-kumpannija tingħata d-dritt tal-ewwel rifjut;
iii. Kien nuqqas tal-Bord li ma ttrattax iktar fil-fond iż-żewġ offerti li saru fl-isfond tal-applikazzjoni ta' Dimech flimkien mal-konjuġi Bonett.

5.14 B'rikors preżentat fit-30 ta' Awissu, 2019 l-Awtorita' pproponiet proċedura ta' ritrattazzjoni.

<u>L-ewwel ilment – artikolu 811(l) tal-Kap. 12.</u>

6. Ir-rikorrenti ssostni li din il-qorti għamlet żball ta' fatt li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża (artikolu 811(l) tal-Kap. 12). F'dan ir-rigward għamlet riferenza għan-nota tal-kap eżekuttiv tal-Awtorita fil-memo lill-Bord tal-Gvernaturi. Ir-rikorrenti argumentat li l-kap eżekuttiv, *"QATT ma għamel rakkomandazzjoni kif trid il-liġi iżda biss għadda kumment għall-attenzjoni tal-Bord"* u għalhekk din il-qorti għamlet żball ta' fatt meta qalet li l-kap eżekuttiv għamel rakkomandazzjoni.

7. Waħda mir-raġunijiet għalfejn kawża tista' tiġi ritrattata hi:

> *"(l) jekk is-sentenza kienet l-effett ta' żball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża.*

> *Għall-finijiet ta' dan il-paragrafu, jitqies li hemm dak l-iżball, fil-każ biss li d-deċiżjoni tkun ibbażata fuq is-suppożizzjoni ta' xi fatt li l-verità tiegħu tkun bla ebda dubju eskluża, jew fuq is-suppożizzjoni li ma jeżistix xi fatt, li l-verità tiegħu tkun stabbilita pożittivament, basta li, fil-każ il-wieħed u l-ieħor, il-fatt ma jkunx punt ikkontestat illi jkun ġie deċiż bis-sentenza".*

8. Id-deċiżjoni ta' din il-Qorti ma kinitx bażata biss fuq il-konsiderazzjoni li l-kap eżekuttiv kien irrakomanda li *the right of first refusal* jingħata lill-kumpannija minħabba li l-attriċi kienet l-*ultimate beneficial owner*. Hemm raġunijiet oħra li wasslu lill-qorti biex tilqa' l-appell tal-attriċi.

9. Ir-rikorrenti ssostni li l-kap eżekuttiv għadda biss kumment u mhux rakkomandazzjoni skont il-liġi. Pero' dik hi materja ta' opinjoni u xejn iktar. Il-qorti ħadet il-posizzjoni li dak li kiteb il-kap eżekuttiv fil-Memo tat-18 ta' Lulju, 2018 (fol. 73) kienet rakkomandazzjoni. Wieħed jista' jaqbel jew ma jaqbilx.

10. F'kull każ fl-appell kien punt kontestat jekk in-notament tal-kap eżekuttiv kien kumment jew rakkomandazzjoni. F'dan ir-rigward huma rilevanti paragrafu 7 tar-rikors tal-appell fejn Dimech argumentat li l-kap eżekuttiv kien għamel rakkomandazzjoni u li t-Tribunal ma kkunsidrax dak il-fatt (fol. 8 tar-rikors tal-appell), filwaqt li f'paragrafu 25 tat-tweġiba l-Awtorita' argumentat li l-kap eżekuttiv għadda biss kumment u xejn aktar (fol. 18 tal-tweġiba). Punt li ġie deċiż fis-sentenza (ara fol. 14 tas-sentenza). F'proċeduri ta' ritrattazzjoni m'hemmx lok li jsir mill-ġdid apprezzament ta' provi li jkun sar mill-qorti li tat is-sentenza impunjata.

11. Għaldaqstant, m'humiex sodisfatti r-rekwiżiti kollha stabbiliti mil-liġi sabiex din il-qorti tista' tikkonkludi li seħħ żball ta' fatt skont paragrafu (l).

<u>Tieni Ilment – artikolu 811(e) tal-Kap. 12.</u>

12. It-tieni ilment tar-rikorrenti hu li peress li l-qorti qieset il-kumment tal-kap eżekuttiv bħala rakkomandazzjoni minflok kumment, kellha tapplika l-artikolu 13(d) tal-Att dwar l-Awtorita' tal-Artijiet u mhux l-artikolu 13(c).

13. F'dan il-każ jekk wieħed iqies in-notament tal-kap eżekuttiv bħala rakkomandazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Kap. 563, kif għamlet din il-qorti, hu evidenti li l-Bord tal-Gvernaturi ġie li ċaħad ir-rakkomandazzjoni. Għalhekk il-paragrafu rilevanti tal-artikolu 13 li japplika kien (ċ) u mhux (d). Għaldaqstant, ir-rikorrenti m'għandhiex raġuni targumenta li l-qorti kellha tapplika paragrafu (d) tal-artikolu 13 li japplika biss fejn il-Bord tal-Gvernaturi jkun ivvota favur ir-rakkomandazzjoni tal-kap eżekuttiv.

14. Ir-rikorrenti ilmentat ukoll li l-qorti applikat b'mod żbaljat l-artikolu 4(4) tal-Att dwar il-Kumpanniji (Kap. 386) meta ammalgamat il-figuri ta' Diandra Dimech u l-kumpannija. L-artikolu 4(4) tal-Kap. 386 jipprovdi li kumpannija għandha personalita' ġuridika *"... distinta minn dik tal-membru jew tal-membri tagħha, u l-imsemmija personalita ġuridika tibqa' sseħħ sakemm l-isem tas-soċjeta kummerċjali ma jiġix imħassar mir-reġistru, u b'hekk is-soċjeta kummerċjali tieqaf teżisti"*.

15. Il-qorti tfakkar li ritrattazzjoni minħabba applikazzjoni ħażina ta' liġi isseħħ biss fejn il-qorti tkun applikat disposizzjoni ta' liġi minflok oħra li kienet tapplika għall-każ. Tant hu hekk li meta r-raġuni hija l-applikazzjoni ħażina tal-liġi, *"għandu jsemmi l-liġi li kien imissha ġiet applikata"* (artikolu 816 tal-Kap. 12). Dan m'huwiex każ fejn il-qorti applikat liġi minflok oħra.

16. F'dan il-każ il-qorti għamlet riferenza għall-prinċipju ġenerali li kumpannija għandha personalita ġuridika separata mill-persuni li membri.

17. Hu ċar li r-raġunament tal-qorti ma kienx li dak il-prinċipju ġenerali ma japplikax iżda li l-Bord tal-Gvernaturi kellu jagħti opportunita' lill-intimata sabiex issemmi l-vuċi tagħha dwar fosthom dak li jissemma f'paġna 13 tas-sentenza (ara paragrafi (a), (b) u (ċ). Bis-sentenza l-qorti ma ddeċiditx il-meritu tal-każ, tant hu hekk li bagħatet l-atti lura sabiex il-proċess jitkompla mill-istadju ta' rakkomandazzjoni tal-kap eżekuttiv.

Tielet ilment – artikolu 811(f) tal-Kap. 12.

18. L-aħħar ilment hu li l-qorti applikat l-artikolu 12(9) tal-Kap. 563 meta dik id-disposizzjoni ma timponix tassattivament li Dimech kellha tinstema' mill-Bord tal-Gvernaturi.

19. Ilment li m'għandu x'jaqsam xejn ma' paragrafu (f) tal-artikolu 811 li jagħti dritt għal ritrattazzjoni minħabba li s-sentenza tkun ingħatat fuq ħaġa li m'hijiex imdaħħla fit-talba.

20. Taħt l-istess paragrafu, l-Awtorita ilmentat li fl-ebda parti tar-rikors tal-appell ma saret talba lill-qorti sabiex teżamina kif il-Bord kien eżerċita d-diskrezzjoni li ma jismax lil Dimech. Pero' fir-rikors tal-appell Dimech ilmentat li t-Tribunal naqas milli jikkunsidra li kienet iffirmat dokument fejn tat il-kunsens tagħha sabiex l-Awtorita tkun tista' kull informazzjoni mingħandha. Issostni li meta l-Awtorita rat li Dimech kienet għamlet it-*tender* u tat id-dettalji tagħha, kellha l-mezzi sabiex tivverifika li *Stones and Blocks Limited* kienet fil-fatt Diandra Dimech li kellha *right of first refusal*. Għalhekk għal din il-qorti hu evidenti li b'dak l-ilment Dimech riedet li l-qorti tistħarreġ il-fatt li ma ngħatatx l-opportunita' li issemma l-vuċi tagħha quddiem il-Bord. Hu veru li fir-rikors tal-appell ma saritx riferenza espressa għall-artikolu 12(9) tal-Kap. 563, pero' l-argument sar.

21. F'kull każ għall-finijiet ta' paragrafu (f) tal-artikolu 811 tal-Kap. 12, rilevanti hi l-parti dispożittiva tas-sentenza. Fir-rikors tal-appell l-intimati talbu lil din il-qorti sabiex tilqa' l-aggravji u tħassar is-sentenza tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva tal-15 ta' Marzu, 2019. Bis-sentenza tal-5 ta' Lulju, 2019 dak hu proprju li ddeċidiet il-qorti. Il-konsiderazzjonijiet huma biss ir-raġunijiet li wasslu lill-qorti sabiex tiddeċiedi b'dak il-mod.

Għal dawn il-motivi tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kollha kontriha.

Anthony Ellul.