PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-30 TA' NOVEMBRU, 2022

Kawza Numru : 22

Rikors Kostituzzjonali nru 132/2019 RGM

Gladys Sant Fournier, Stephen Sant Fournier, Rita Anne Mary Sant Fournier, Simon Sant Fournier, Diane Sant Fournier, Sean Sant Fournier, Claude-Anne Sant Fournier, Silvana Sultana, Elizabeth Apap Bologna u Baron Properties Limited

Vs

L-Avukat tal-Istat

u b'sentenza *in parte* tat-18 ta' Ġunju 2020 ġew kjamati in kawża Gasan Enterprises Limited u Chemimart Limited,

u b'digriet tat-22 ta' Settembru 2020 Kemimport Limited ġiet awtorizzata tintervjeni *in status et terminis*.

Il-Qorti,

1. Dan huwa provvediment dwar rikors ippreżentat mi**s-soċjeta' intervenuta fil-kawża Kemimport Limited** (**Kemimport**) fejn qed titlob li titħalla tassumi l-atti tal-kawża odjerna minflok **l-attriċi Elizabeth Apap Bologna** (**l-Attriċi Apap Bologna**) ai termini tal-**Artikolu 810A tal-Kap 12** tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Permezz tal-kawża odjerna l-atturi, inkluż allura l-Attriċi Apap Bologna, ko-proprjetarji ta' sehem indiviż minn żewġ fondi ġewwa l-Belt Valletta, u cioe' il-Blokka bin-numru 20, Triq ir-Repubblika Valletta, u l-ħanut numru 39, Triq Melita gia' Triq Britannia, Valletta, (**l-Immobbli**) talbu lill-Qorti tiddikjara illi b'effett tal-kirja protetta bil-Kap 69 tal-Immobbli li taf il-bidu tagħha fis-snin erbgħin (1940's) ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-atturi jallegaw li flimkien għandhom **68.34% mill-isħma tal-Immobbli**.

3. Huma resqu din it-talba wara li ppremettew illi fil-11 ta' Settembru 1947 il-predeċessuri tagħhom fit-titolu kienu krew partijiet mill-Immobbli għall-perijdu ta' sittax-il sena, mal-iskadenza ta' liema l-kera baqgħet tiġi awtomatikament imġedda bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

4. B’deċiżżjoni tal-Bord tal-Kera tas-16 ta’ Novembru 1978 il-kera kienet ġiet awmentata minn Lm360 għal Lm450 (illum €1,048) fis-sena b’dan illi l-inkwilin ingħata l-fakolta’ li jissulloka l-fond lilu mikri.

5. Permezz ta’ skrittura privata tal-4 ta’ Ġunju 2008 is-soċjeta’ Gasan Enterprises Limited (l-inkwilin) issullokat parti mill-Immobbli lis-soċjeta’ Chemimart Limited u hekk għadhom issullokati sallum.

6. Għaldaqstant l-atturi istitwew il-kawża odjenra peress li jirritjenu li l-kirja protetta qed tilledi d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom.

7. B’sentenza *in parte* mogħtija fit-18 ta’ Ġunju 2020 din il-Qorti, għar-raġunijiet hemm mogħtija, laqgħet it-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u ordnat il-kjamata in kawża tas-soċjetajiet **Chemimart Limited** u **Gasan Enterprises Limited**, l-inkwilin u s-sub inkwilin tal-Immobbli.

8. B’rikors tat-30 ta’ Ġunju 2020, is-soċjeta’ **Kemimport Limited** talbet li tiġi awtorizzata tintervjeni *in statu et terminis* wara li ppremettiet li hija proprjetarja ta’ 31.66% sehem indiviż tal-Immobbli, liema rikors ġie notifikat lill-partijiet bil-fakolta ta’ risposta. Il-Qorti, wara li eżaminat ir-rikors u r-risposti, b’digriet tat-22 ta’ Settembru 2020 laqgħet l-imsemmi rikors u awtorizzat lis-soċjeta’ Kemimport Limited tintervjeni *in statu et terminis*.

9. B'nota tat-13 ta' Ottubru 2021 Kemimport ippreżentat kopja ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor Pierre Cassar li permezz tiegħu hija akkwisttat sehem l-Attriċi Apap Bologna mill-fondi mertu tal-kawża.

10. Kemimport segwit b'rikors ippreżentat fl-14 ta' Ottubru 2021, fejn qed titlob "**sabiex tassumi l-atti tal-kawża odjerna minflok Elizabeth Apap Bologna ai termini tal-Artikolu 810A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta".** Talbet ukoll sabiex il-Qorti **"tordna illi l-atti jiġu legittimati f'dan is-sens u li jsiru d-debiti annotazzjonijiet fl-okkju tal-kawża u fl-atti de quo."**

11. B'risposta tal-15 ta' Novembru 2021 l-Atturi opponew għat-talba ta' Kemimport għar-raġunijiet segwenti:

    i. Kemimport ma tgawdix "victim status" fir-rigward tal-mertu tal-kawża;
    ii. Kemimport stess fir-risposta tagħha għar-rikors promotur wara li intervjeniet fil-kawża iddikjarat illi l-kera imħallsa minn Gasan Enterprises "hija ġusta..... u l-kompropretarji m'għandhomx dritt għal kwalsiasi kumpens mingħand l-Avukat tal-Istat u wisq anqas mingħand l-eccipjenti ossia Gasan Enterprises Limited u/jew Chemimart Limited"

iii. Kemimport tista’ faċilment twaqqaf il-vjolazzjoni peress li l-*ultimate beneficial owners* tal-inkwilina Chemimart Limited huma l-istess *ultimate beneficial owners* ta’ Kemimport Limited illum sidien ta’ sehem indiviż mill-immobbli.

12. Waqt is-seduta tat-18 ta’ Jannar 2022 l-avukat tal-kjamati in kawża Gasan Enterprises Limited u Chemimart Limited iddikjaraw illi ma kienux qed jopponu għar-rikors ta’ Kemimport mertu tal-preżenti provvediment.

13. B’risposta tas-26 ta’ Jannar 2022 l-Avukat tal-Istat oppona għar-rikors ta’ Kemimport għar-raġunijiet hemm mogħtija fosthom illi in forza tal-kuntratt imsemmi Kemimport ma xtratx id-dritt tal-Attriċi Apap Bologna li tilmenta minn ksur ta’ drittijiet fundamentali peress li tqis li dawn id-drittijiet fudnamentali ma jistgħux jintraw jew jinbiegħu.

14. Sussegwentement l-avukati tal-Attriċi Apap Bologna u tal-kjamati in kawża rispettivament informaw lill-Qorti li kienu għaddejjin negozjati bejniethom li l-eżitu tagħhom seta’ jinċidi fuq il-mertu tal-kawża. Eventwalment ma rriżultax li n-negozjati imsemmija waslu għal xi eżitu li jinċidi fuq il-mertu tal-kawża u l-Avukat tal-atturi kif ukoll l-Avukat tal-Istat talbu li r-rikors ta’ Kemimport tal-14 ta’ Ottubru 2021 jitħalla għall-provvediment.

Ikkunsidrat;

Leġittimazzjoni tal-Atti - Art. 810A tal-Kap. 12.

15. Il-leġittimazzjoni tal-atti fil-kors tal-prosegwiment ta' kawża għal raġunijiet li ma jinkludux il-mewt ta' xi parti huwa regolat permezz tal-**Artikolu 810A tal-Kap 12.** Dan l-artikolu jinstab fit-Titolu III intitolat "Fuq it-Trasfuzzjoni tal-Ġudizzju minħabba Mewt, eċċ" tat-Tielet Ktieb tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

16. Jipprovdi kif ġej:

> Fil-każ ta' xi bdil ieħor tal-partijiet f'kawża għal raġuni oħra li ma tkunx il-mewt *pendente lite* ta' xi parti fil-kawża, min ikun jixtieq jidħol fil-kawża għandu jippreżenta rikors li fih jitlob awtorizzazzjoni sabiex jassumi l-atti tal-kawża flimkien ma' jew minflok dik il-parti li hekk għandha x'taqsam, u s-sentenza tkun ukoll torbot lil dik il-parti li tkun assumiet l-atti tal-kawża

17. Sabiex ikun applikabbli Artikolu 810A jeħtieġ illi:
    i. Ir-raġuni għal-leġittimazzjoni tal-atti ma tkunx il-mewt *pendenti lite* ta' waħda mill-partijiet;
    ii. It-talba għandha ssir b'rikors u mhux verbalment waqt seduta;
    iii. It-talba għall-assunzjoni tal-atti tista' tkun jew li l-atti jiġu assunti <u>minflok</u> xi parti jew inkella <u>flimkien</u> ma' parti mingħajr ma ħadd mill-partijiet jiġi estromess b'effett tal-leġittimazzjoni.

iv. Min jitħalla jassumi l-atti minflok jew flimkien ma' xi parti f'kawża, isir parti daqs il-partijiet l-oħra.

v. Is-sentenza torbot lil min jassumi l-atti irrispettivament f'liema stadju jkun daħal fil-kawża.

vi. Min jassumi l-atti sew minflok, sew flimkien ma' parti, ma jistax ireġġa lura l-istadju tas-smiegħ li fih tkun waslet dik il-kawża.

18. Apparti l-każijiet ta' mewt *pendenti lite* ta' xi parti kif regolati bl-Artikolu 810B tal-Kap. 12, sentenza tagħmel biss stat fil-konfront ta' dawk il-persuni dikjarati fl-okkju tagħha bħala partijiet u fil-konfront ta' ħadd aktar (**Joseph Busuttil vs. Av. Dr. John Mamo noe.** - Appell Superjuri - 28 ta' Frar 1997). (Ara wkoll **Edgar Galea noe. vs. Alfred u Gladys Sant Fournier** - Appell Inferjuri - 23 ta' Frar 2005).

19. Fil-konsiderazzjonijiet tagħha dwar talba sabiex persuna mhux parti f'kawża titħalla tassumi l-atti minflok jew flimkien ma' parti ġia f'kawża, il-Qorti trid toqgħod b'seba' għajnejn li ma tagħmel l-ebda kumment jew osservazzjoni dwar xi mertu tal-każ quddiemha li għadu mhux deċiż (**Olga Caruana vs George Gauci** - Prim' Awla - 25 ta' Jannar 2011).

20. Provvediment li jawtorizza persuna tassumi l-atti ta' kawża pendenti huwa digriet interlokutorju li ma jagħmilx ġudikat għall-Qorti b'mod li

tista' titbiegħed minnu jekk kemm-il darba tingħatalha raġuni tajba biex tagħmel dan. (**Art. 230 Kap 12**). (Caruana vs Gauci op.cit.)

21. Il-leġittimazzjoni tal-atti permezz tal-assunzjoni ta' l-atti normalment iġġib bidla fil-partijiet in kawża. (**Maurice Mifsud Bonnici noe. vs. Edgar Bonnici Cachia** - Appelli Kummerċjali - 14 ta' Frar 1994).

22. Eżaminati l-elementi kostitutivi tal-istitut tal-leġittimazzjoni tal-atti ta' kawża għall-raġunijiet li ma humiex il-mewt ta' parti, il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkonsidra it-talba ta' Kemimpor fejn qed titlob li titħalla tassumi l-atti tal-kawża u tidħol bħala attriċi minflok l-Attriċi Apap Bologna.

23. Bħala punt tat-tluq jiġi osservat illi permezz tar-rikors tagħha Kemimport ma hiex qed titlob li tassumi l-atti flimkien mal-attriċi Elizabeth Apap Bologna iżda qed titlob li "tassumi l-atti tal-kawża odjerna **minflok** Elizabeth Apap Bologna ai termini tal-Artikolu 810A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta". (sottolinear tal-Qorti).

24. Fit-tieni paragrafru tar-rikors tagħha Kemimport tkompli tiċċara t-talba tagħha billi tgħid illi in vista tal-kuntratt ta' l-21 ta' Lulju 2021 li permezz tiegħu hija akkwistat mingħand l-attriċi Elizabeth Apap Bologna is-sehem indiviż li hija kellha fl-Immobbli "inkluż kull dritt litigjuz" "jinhtieg illi l-atti odjerni jigu legittimati f'isem Kemimport Limited fis-sens illi din ta' l-ahhar tassumi l-atti tal-kawza odjerna

minflok Elizabeth Apap Bologna u dan billi kull fejn jinkorri isem l-istess Elizabeth Apap Bologna dan jigi sostitwit bl-isem Kemimport Limited (C-74).”

25. Skond Kemimport il-kuntratt tal-21 ta’ Lulju 2021 jagħtiha d-dritt illi mhux biss bħala is-sid ta’ sehem indiviż mill-immobbli issir attriċi f’dawn il-proċeduri iżda wkoll li b’effett tal-21 ta’ Lulju 2021 hija tieħu post l-Attriċi Apap Bologna.

26. F’kawżi ordinarji mhux ta’ indoli kostituzzjonali tali talbiet normalment ma jattirawx kontrovesja fost il-partijiet f’kawża. Mhux l-istess fil-każ odjern.

27. Id-domanda li jeħtieġ risposta permezz tal-provvediment odjern hi jekk l-istess regola tapplikax meta l-intendiment tal-partijiet fuq kuntratt ta’ kompro-vendita huwa li jiġu trasferiti d-drititjiet litiġjużi naxxenti minn kawża kostituzzjonali pendenti bħal dik odjerna.

28. Fuq il-**Kuntratt ta’ bejn l-Attriċi Apap Bologna u Kemimport** jingħad illi:

> “Included in the sale and sale price are, any and all litigious rights which the Vendor has against third parties relative to the Property including those litigious rights relative to the pending court cases”

29. Kemimport tgħid illi bis-saħħa ta' dak il-kuntratt hija għandha dritt li tassumi l-atti qua attriċi minflok l-attriċi Apap Bologna. F'kelma oħra Kemimport tqis illi hija xtrat mingħand l-Attriċi Apap Bologna il-jedd tagħha li titlob sew dikjarazzjoni ta' leżjoni tad-dritt fundamentali għaż-żmien li Apap Bologna kienet ko-proprjetarja tal-Immobbli, kif ukoll tippretendi li titlob minħabba dik il-leżjoni danni pekunjarji u danni non pekunjarji.

30. Tajjeb jiġi sottolineat illi l-jeddijiet naxxenti minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma humiex trasferibbli *inter vivos.* Prinċipju kardinali fil-kawżi kostituzzjonali hu illi bħala regola huwa mogħti d-dritt li jadixxi l-qrati dwar allegazzjoni ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali min jikwalifika għal '*victim status'*.

31. Jekk l-Attriċi Apap Bologna tikwalifikax bħala vittima għaliex kellha d-drititjiet fundamentali tagħha miksura kien mill-bidunett ta' din il-kawża parti mill-mertu imressaq għad-deċiżżjoni tal-Qorti. Jekk tali leżjoni seħħietx u jekk seħħet, il-perijodu rilevanti tal-leżjoni għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji u non pekunjarji huwa dak li l-Qorti ġiet mitluba li tiddeċiedi fir-rigward tal-atturi kollha inkluż Apap Bologna.

32. Issa Kemimport qed titlob illi l-Attriċi Apap Bologna titwarrab minn din il-kawża u tidħol minflokha u tassumi fuq isimha it-talba li qabel kienet qed titressaq mill-Attriċi Apap Bologna.

33. In tema legali sssir referenza għas-sentenza **Chemimart Limited vs Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru 2018 fejn il-Qorti iddikjarat illi meta persuna jkun akkwista immobbli użat minn kerrej b'kirja protetta; meta s-sid il-ġdid jipproċedi dwar pretensjoni ta' leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu qua sid, huwa jkun qed ifittex għal kumpens <u>fir-rigward tal-leżjoni tad-drittijiet attwali u eżistenti tiegħu u mhux fir-rigward tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-aventi kawża fit-titolu.</u>

34. Mod ieħor, pretensjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali ma hiex trasferibbli għaliex tali pretensjoni hija dritt personali għal min jippretendi li ġarrab tali leżjoni.. Hija kwistjoni oħra jekk wara sejbin ta' leżjoni ta' dritt fundamentali l-Qorti tieħux in konsiderazzjoni il-perijodu anteċedenti l-akkwist tal-immobbli għall-finijiet ta' likwidazzjoni tad-danni pekunjarji meta si tratta ta' akkwist *causa mortis.* Tant hu hekk illi f'każ ta' akkwist *causa mortis* ta' immobbli milqut b'kirja protetta, il-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji tista' tqis il-perijodu anteċedenti referibbli għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-*ante causa* tal-attur; mhux l-istess fejn tidħol il-likwidazzjoni tad-danni non pekunjarji għaliex dawn jiġu kalkolati strettament relativi għall-perijodu tal-leżjoni tad-drittijiet tal-attur u mhux ukoll tal-predeċessur fit-titolu.

35. Fil-każ odjern Kemimport qed titlob li tieħu post l-attriċi Apap Bologna sabiex tkompli hi bit-talba tagħha għal sejbien ta' ksur tad-drittijiet

fundamentali għall-perijodu anteċedenti l-jum li fih Kemimport saret is-sid ta' sehem indiviz mill-immobbli mertu tal-kawża. B'dan il-mod biss tista' tinftiehem it-talba ta' Kemimport sabiex tieħu post l-Attriċi Apap Bologna.

36. Dan mhux permissibbli.

37. Tajjeb jiġi osservat ukoll illi fl-ebda mument l-Attriċi Apap Bologna ma talbet li tiġi estromessa minn dawn il-proċeduri. Għall-kuntrarju l-Qorti fehemet illi l-Attriċi Apap Bologna qegħda, flimkien mal-atturi l-oħra kollha, topponi għal din it-talba.

38. Il-Qorti għalhekk qed issib illi t-talba ta' Kemimport sabiex tassumi l-atti minflok l-Attriċi Apap Bologna ma hiex fondata.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed tipprovdi dwar ir-rikors ta' Kemimport Limited tal-14 ta' Ottubru 2021 billi tiċħdu.

Bl-ispejjeż ta' dan l-episodju kontra l-istess Kemimport Limited.

Moqri.

Onor. Robert G. Mangion

Imħallef

30 ta' Novembru 2022.