BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 20 ta' Novembru 2023

Rikors Nru: 223/18JG
Nru fuq il-Lista: 2

Sean Sant Fournier (ID 315577M), Simon Sant Fournier (ID 378172M), Steve Sant Fournier (ID 239265M), Silvana Sultana (ID 355767M) Gladys Sant Fournier (ID 723145M), Baron Properties Limited (C 23087), Elizabeth Apap Bologna (ID 864750M), Maria Arrigo (ID 498049M), Louis Joseph Sant Cassia (ID 886546M), Eileen Busietta Sant Fournier (ID 459638M), Marie Attard Montalto (ID 784936M), Marlene Attard Montalto (ID 464041M) u Dottor Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez (ID 127939M) iżda b'nota ta' ċessjoni datata 22 ta' Jannar 2020 Maria Arrigo (ID 498049M), Louis Joseph Sant Cassia (ID 886546M), Eileen Busietta Sant Fournier (ID 459638M), Marie Attard Montalto (ID 784936M), Marlene Attard Montalto (ID 464041M) u Dottor Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez (ID 127939M) ċedew l-atti

vs

Chemimart Limited (C 1214)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 12 ta' Diċembru 2018[1], *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji f'sehem indiviz bejniethom tal-fond numru 20 triq ir-Repubblika Valletta u kif ukoll tal-fond numru 39 triq Melita, Valletta;

Illi certa ambjenti ta dawn iz-zewg fondi jinsabu mikrija lis-socjeta Gasan Enterprises Limited bid-dritt ta sullokazzjoni favur ta terzi;

Illi l-ambjenti mikrija lil Gasan Enterprises Limited huma dawk li jinsabu fil-basement level, ground floor u first floor li jinkludi wkoll l-uzu tal-entrance hall u faccata tal-bini numru 20 triq ir-Repubblika, Valletta;

Illi bis-sahha ta skrittura privata datata 4 ta Gunju 2008, l-istess Gasan Enterprises Limited issulloka l-imsemmija ambjenti favur is-socjeta ntimata Chemimart Limited accettanti;

U peress illi s-socjeta ntimata qua sublessee naqqset li tipprezenta rikors quddiem dan il-Bord qabel id-data tal-31 ta Mejju 2018 halli titlob estenzjoni taz-zmien biex tissokta fin-negozju taghha mill-imsemmija ambjenti, it-titolu legali taghha ghandu jigi kkunsidrat bhala li gie terminat fil-31 ta Mejju 2018;

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess

Ghaldaqstant, l-epsonenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord jiddikjara u jiddeciedi s-segwenti u cioe:-

Jiddikjara li t-titolu sullokatizzju tas-socjeta ntimata skada fil-31 ta Mejju 2018 u konsegwentement l-istess socjeta qieghdha attwalment tokkupa l-ambjenti in kwistjoni minnghajr ebda titolu validu fil-ligi;

Konsegwentement tordna l-izgumbrament tal-istess socjeta ntimata mill-ambjenti in kwistjoni u cioe minn gewwa l-fond 20 Republic street, Valletta u 39 Melita street Valletta, f'qasir zmien u perentorju ffissat minn dan il-Bord u thallieh liberu u vakanti a favur tar-rikorrenti li jkunu awtorizzati jirriprendu l-istess meta jiskadi z-zmien hekk stipulat mill-istess Bord.

Taghti kull-provvediment iehor li jkun jidrilha hekk xieraq u opportun.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif qabel presedut datat4 ta' Jannar 2019[2].

Ra r-risposta tas-soċjetà intimata tal-24 ta' Jannar 2019[3], flimkien mad-dokumenti hemm annessi.

Ra n-nota spjegattiva tar-rikorrenti datata 15 ta' Marzu 2019, permezz ta' liema ġie indikat is-sehem ta' kull rikorrent.

Ra x-xhieda ta' Stephen Sant Fournier[4].

Ra x-xhieda ta' Reginald Fava u ta' Elizabeth Apap Bologna[5].

---

[2] A fol 3 tal-proċess.
[3] A fol 6 *et seq* tal-proċess.
[4] Magħmula fis-seduta tat-28 ta' Marzu 2019 u tibda a fol 18 tal-proċess.
[5] Magħmula fis-seduta tas-27 ta' Mejju 2019.

Ra x-xhieda ulterjuri ta’ Reginald Fava[6] flimkien mad-dokumenti hemm eżebiti.

Ra d-dokumenti ulterjuri eżebiti mis-soċjetà intimata[7].

Ra n-nota ta’ ċessjoni tar-rikorrenti Eileen Busietta Sant Fournier, il-Baruni Dr Carmel Apap Bologna Sceberras D’Amico Iguanez, Maria Antoinette sive Marie armla tal-Avukat Dottor Philip Attard Montalto, it-Tabib Dottor Louis Joseph Sant Cassia, Maria Arrigo u Mary sive Marlene Attard Montalto ppreżentata waqt is-seduta tas-27 ta’ Jannar 2020[8].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-27 ta’ Jannar 2020[9] dan il-Bord kif qabel presedut laqa’ t-talba sabiex, fid-dawl tan-nota ta’ ċessjoni hawn fuq indikata, tiġi mressqa eċċezzjoni ulterjuri dwar in-nuqqas t’integrita’ tal-ġudizzju.

Ra r-risposta ulterjuri tas-soċjetà intimata fejn ġiet eċċepit il-fatt li l-ġudizzju ma kienx għadu integru wara ċ-ċessjonijiet[10].

Ra dak dikjarat u maqbul fis-seduta tat-8 ta’ Lulju 2020[11] u ċioé li kellha tingħata sentenza limitatament fuq din l-eċċezzjoni ulterjuri.

Ra d-diversi verbali fejn il-kawża ġiet differita, għal diversi raġunijiet, fosthom l-esplorazzjoni ta’ xi possibilità ta’ transazzjoni, li baqgħet ma seħħitx.

---

[6] Magħmula waqt is-seduta tas-26 ta’ Settembru 2019.
[7] Nota relattiva tinsab a fol 55 tal-proċess.
[8] A fol 73 tal-proċess
[9] A fol 75 tal-proċess.
[10] Nota tinsab a fol 78 tal-proċess.
[11] A fol 83 tal-proċess.

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[12].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Dr Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[13].

Sema' t-trattazzjoni finali dwar l-eċċezzjoni ulterjuri[14].

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra

Illi qabel xejn, jerġa jiġi mfakkar li din id-deċiżjoni tikkonċerna biss l-eċċezzjoni ulterjuri tas-soċjetà intimata. Dak li wassal għat-tqanqil dan din l-eċċezzjoni jirriżulta mir-rijepilogu hawn fuq magħmul, madanakollu, huwa ġust li jsir riassunt qasir tal-provi u x-xhieda f'dawn il-proċeduri.

Illi f'dawn il-proċeduri xehed Stephen Sant Fournier[15]. Essenzjalment hawnhekk jispjega is-sehem ta' kull rikorrent u jiċċara kif is-sehem tiegħu ġie għandu.

Illi xehed ukoll Reginald Fava, diversi drabi. Inizjalment[16] jispjega li huwa kien għamel xi konvenji ma uħud mir-rikorrenti għax-xiri tas-sehem tagħhom mill-

[12] A fol 98 tal-proċess.
[13] A fol 99 *et seq* tal-proċess.
[14] Magħmula fis-seduta tat-12 ta' Ġunju 2023.
[15] Seduta tat-28 ta' Marzu 2019.
[16] Seduta tas-27 ta' Mejju 2019

propjetà in kwistjoni. Fis-seduta tas-26 ta' Settembru 2019[17] mbagħad jikkonferma li sa dakinhar kienu saru żewġ kuntratti ta' bejgħ u xiri għas-sehemiet indiviżi tal-propjetà mertu ta' dawn il-proċeduri. Fis-seduta tal-14 ta' Novembru 2019[18], wara li ġew eżebiti żewġ kuntratti oħra, jiddikjara li ma kienx hemm konvenji oħra pendenti.

Illi xehdet ukoll Elizabeth Apap Bologna[19] fejn tispjega kif wasal għandha s-sehem tagħha.

Illi l-kwistjoni li għandha tiġi deċiża f'dan l-istadju huwa jekk, bil-fatt li uħud mir-rikorrenti ċedew l-atti ta' din il-kawża (u l-kumpanija akkwirenti ma daħlitx fiż-żarbun tagħhom), tistax allura tkompli din il-kawża.

Illi permezz ta' erba' kuntratti li ġew eżebiti minn Reginald Fava (li huwa direttur tal-kumpannija akkwirenti kif ukoll rappreżentant tas-soċjetà intimata[20]) jirriżulta li Kemimport Ltd akkwistat xi sehemiet mill-propjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri. Issa permezz ta' din l-azzjoni r-rikorrenti riedu li tingħata dikjarazzjoni ġudizzjarja dwar it-terminazzjoni o meno tas-subinkwilinat mogħti lis-soċjetà intimata (mill-inkwilin u ċioé Gasan Enterprises Limited li hija estranju għal dawn il-proċeduri). Bil-fatti kif żvolġew (u allura bil-bejgħ ta' xi sehemiet indiviżi ta' din il-propjetá) jirriżulta li llum ma hemmx aktar is-sidien kollha li qegħdin javvanzaw din il-kawża. Kien dan li wassal għat-tqanqil tal-eċċezzjoni ulterjuri.

---

[17] Xhieda tibda a fol 34 tal-proċess.
[18] Xhieda tinsab a fol 71 tal-proċess.
[19] Xhieda mogħtija fis-seduta tas-27 ta' Mejju 2019.
[20] Ara verbali tat-28 ta' Marzu 2019 a fol 17 tal-proċess u dak tal-14 ta' Novembru 2019 a fol 53 tal-proċess.

Illi jingħad li din l-eċċezzjoni hija tajba fuq żewġ binarji. Fl-ewwel lok, illum, bħala stat ta' fatt jirriżulta ampjament ipprovat li mhux is-sidien kollha qegħdin jipparteċipaw aktar f'din il-proċedura, tant li uħud mir-rikorrenti oriġinali żvestew ruħhom mis-sehem tagħhom. Għalhekk, huwa tajjeb l-argument mressaq mis-soċjetà intimata li teżisti karenza tal-litiskonsorzju f'dawn il-proċeduri. Din il-kawża hija ppernjata sabiex isseħħ dikjarazzjoni ta' mutament ta' relazzjoni unika (għar-raġunijiet imsemmija fir-rikors promotur). Dan il-mutament ma jistax iseħħ jekk mhux bil-parteċipazzjoni tas-sidien kollha[21], ukoll jekk jirrigwarda subinkwilinat.

Illi fit-tieni lok mbagħad, jeżisti ntopp ieħor u ċioé li llum dan il-Bord ma jistax ikun aktar f'qagħda li jiddeċiedi l-kawża meta qiegħed jittratta parti biss mis-subinkwilinat relattiv.

Illi huwa minnu li hemm possibbiltà li dan il-Bord jikkjama huwa stess lis-soċjetà akkwirenti l-ġdida u ċioé Kemimport Ltd, madanakollu għal dan il-Bord dan ikun eżerċizzju futili. Huwa bil-wisq ovvju li jekk isir hekk, mhux ħa jkun hemm l-adeżjoni ta' din is-soċjetá li, għalkemm distinta mis-soċjetà intimata ,għandha l-istess rappreżentant (Reginald Fava). Huwa ċar li l-kjamata in kawża tas-soċjetà Kemimport Limited m'hijiex ħa tħalli frott għaliex sejra naturalment tirrispinġi t-talbet tar-rikorrenti rimanenti. Għalhekk, għalkemm teżisti ġurisprudenza li tippermetti li dan isir, għal dan il-Bord, ġaladarba Kemimport Limited m'assumitx l-atti flok ir-rikorrenti li ċedew din l-azzjoni (ben konxja ta' dan il-

---

[21] Sa fejn huwa hekk applikabbli, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza (kemm minħabba dak hemm deċiż u kemm għar-rakkolta ġurisprudenzjali in materja hemm magħmula) fl-ismijiet **John A. Cuschieri *et* vs Paul Ciantar *et*,** (App Ċiv Nru: 847/2009/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Lulju 2019.

litiġju), l-istess soċjetà sejra topponi għat-talba magħmula mir-rikorrenti u b'hekk m'hux ħa jkun hemm adeżjoni mill-istess[22].

Illi b'hekk jiġi li l-kawża llum ma tistax tirnexxi, bil-konsegwenza naturali lis-soċjetà intimata għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju[23].

Illi fl-aħħarnett il-Bord iqis doveruż jissenjala li dak hawn deċiż m'għandux jinqara jew jitfa' dell ikraħ fuq ix-xogħol tal-avukat tar-rikorrenti rimanenti. Meta nfetħet il-kawża inizjalment ma kien hemm l-ebda kwistjoni ta' dan it-tip. Kien biss wara li saru diversi kuntratti ta' bejgħ minn wara dahru (tant li n-nota ta' ċessjoni saret addirittura minn avukati oħra) li ġie nieqes l-element hawnhekk deċiż. Kien propju għalhekk li mbagħad din l-eċċezzjoni ingħatat b'mod ulterjuri, u ma kienitx tifforma parti mill-eċċezzjonijiet oriġinali. Jemerġi ċar mill-atti li dak li seħħ, sar ad insaputa tal-istess avukat u dan ma kellux involviment jew kontroll fuqu.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jilqa' l-eċċezzjoni ulterjuri mressqa mis-soċjetà intimata u b'hekk jillibera lill-istess mill-osservanza tal-ġudizzju.

---

[22] Hija ċelebri s-sentenza fl-ismijiet **Adelaide Ellul *et* vs Modern Crown Stoppers Limited,** (App Ċiv Nru: 55/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-12 ta' Novembru 2003. Aktar qrib żminijietna mbagħad, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Dr. Martina Herrera *et* vs Kuraturi Deputati,** (App Ċiv Nru: 581/2021/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-8 ta' Marzu 2023 u dik fl-ismijiet **Olga Mifsud *et* vs Maria Dolores Busuttil,** (App Ċiv Nru: 15/2017) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-26 ta' April 2023.

[23] Sa fejn huwa hekk applikabbli, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Philip Testaferrata Bonici *et* vs Joseph Piccinino *et*,** (App Ċiv Nru: 27/2014) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-7 ta' Ottubru 2016.

L-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri jitħallsu mir-rikorrenti[24].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[24] Naturalment, iċ-ċessjonijiet inkundizzjonati magħmula minn uħud mir-rikorrenti jġibu magħhom ir-responsabbilta’ ta’ ħlas skond dak li jrid l-artikolu 907(2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta’ Malta.