MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-17 ta' Diċembru, 2018

Rikors Maħluf Numru 861/2018 LM

Anthony Zammit (ID numru 180949M); Mary Zammit (ID numru 402152M); u Charisma Travel Limited (C8649)

vs.

5-Senses Limited (C39753); Dottor Anthony Theuma (KI numru 356468M) u Dottor Nadia Theuma (KI numru 191170M) għal kull interess li jista' jkollhom

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fis-27 ta' Awwissu, 2018 mill-atturi **Anthony Zammit** (ID numru 180949M), **Mary Zammit** (ID numru 402152M) u s-soċjetà **Charisma Travel Limited** (C8649) (minn issa 'l quddiem "l-atturi"), u maħluf minn Anthony Zammit stess, li jgħid kif ġej:

Illi r-rikorrenti kienu ffirmaw skrittura privata mas-soċjetà intimata fit-tnax (12) ta' Ottubru tas-sena elfejn u sbatax (2017) li ai termini tiegħu s-soċjetà intimata kienet

obbligat ruħha illi tħallas lir-rikorrenti diversi pagamenti relatati ma' trasferiment ta' negozju ossia English Language School;

Illi Dottor Anthony Theuma u Dottor Nadia Theuma ai termini tal-artikolu 26 tal-istess kuntratt, intrabtu in solidum mas-soċjetà 5-Senses Limited għall-obbligi tal-ħlas bħala garanti;

Illi fost dawn id-diversi pagamenti hemm l-ammont ta' mija u dsatax-il elf u ħames mitt Euro (€119,500) liema ammont kien pagabbli sal-31 ta' Marzu, 2018 liema data setgħet ġiet estiża sat-30 ta' Ġunju, 2018 min-naħa tal-inkwilin u dan kif jirriżulta mill-artiklu 26 tal-istess skrittura privata liema ftehim qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dok. AZ002;

Illi l-pagament dovut sat-30 ta' Ġunju, 2018 ma sarx u wara din id-data saru xi pagamenti li jammontaw għal €70,000 iżda dawn l-ammonti bl-ebda mod ma jisgħu jikkostitwixxu xi raġuni valida sabiex is-soċjetà intimata tiskappa minn xi obbligi u/jew skadenzi naxxenti mill-istess skrittura privata in kwistjoni;

Illi r-rikorrenti nonostante kollox kemm-il darba ikkomunikaw mad-diretturi tas-soċjetà intimata u dan primarjament sabiex jippruvaw jiġbru dak dovut lilhom, iżda mhux talli s-soċjetà intimata ma onoratx dak illi kien oriġinarjament pattwit, imma r-rikorrenti spiċċaw ikunu rinfaċċati b'ħafna skużi u wegħdiet fiergħa;

Illi għalhekk ir-rikorrenti għandhom id-dritt illi jesiġu illi jitħallsu s-somma ta'disgħa u erbgħin elf, u ħames mitt Euro (€49,500) apparti l-imgħaxijiet relattivi;

Illi huwa ċar mid-diċitura tal-iskrittura privata datata 12 ta' Ottubru, 2017 illi s-soċjetà intimata hija debitriċi tar-rikorrenti, liema dejn huwa wieħed ċert, likwidu u dovut;

Illi fl-opinjoni tar-rikorrenti s-soċjetà intimata m'għandhiex eċċezzjonijiet x'tagħti u għalhekk il-kawża tista' tiġi deċiża a bażi tal-artikolu 167 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Tgħid għalhekk is-soċjetà intimata għaliex din il-Qorti m'għandhiex: (1) taqta' u tiddeċiedi l-kawża abbażi tal-artikolu 167 tal-Kapitolu 12 u ċioe bid-dispensa tas-smigħ; (2) tiddikjara illi s-soċjetà intimata bħala debitriċi tar-rikorrenti fis-somma ta' disgħa u erbgħin elf, u ħames mitt Euro (€49,500) jew somma oħra verjuri li għandha tiġi likwidata minn din l-Onorabbli Qorti; (3) tiddikjara u tordna lis-soċjetà intimata jħallsu lir-rikorrenti dik is-somma hekk likwidata. Kollox skont kif ġie dikjarat aktar 'il fuq u għar-raġunijiet premessi.

Bl-imgħax u bl-ispejjeż kontra s-soċjetà intimata li minn issa r-rappreżentanti tagħha jibqgħu inġunti għas-subizzjoni tagħhom.

Rat id-digriet tagħha tal-31 ta' Awwissu, 2018, fejn il-kawża ġiet appuntata għas-smigħ għas-26 ta' Settembru, 2018, b'ordni lill-konvenuti sabiex jidhru f'dik il-ġurnata u jwieġbu għat-talba tal-atturi, u fin-nuqqas ġew imwissija li l-Qorti kienet ser tgħaddi biex tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' t-talbiet tas-soċjetà attriċi ai *termini* tal-artikoli 167 *et seq.* tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-26 ta' Settembru, 2018 fejn il-Qorti abbażi ta' dak li ġie sollevat mill-avukat difensur tal-konvenuti qieset li l-konvenuti kellhom eċċezzjonijiet x'jintavolaw, u għalhekk dawn ingħataw terminu sabiex iressqu r-Risposta Maħlufa tagħhom.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuti **5-Senses Limited (C39753), Dottor Anthony Theuma** (ID numru 180949M) u **Dottor Nadia Theuma** (ID numru 191170M) (minn issa 'l quddiem "il-konvenuti"), li ġiet ippreżentata fil-15 ta' Ottubru, 2018, u maħlufa minn Maria Grazia Borg (ID numru 132980M), debitament awtorizzata sabiex tirrappreżenta lis-soċjetà konvenuta, li biha eċċepew:

1. *Illi preliminarjament in-nuqqas ta' kompetenza rationae materiae ta' din l-Onorabbli Qorti a tenur tal-artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili u l-artikolu 16(4) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini;*

2. *Illi wkoll preliminarjament, u mingħajr ebda ħsara għall-premess, l-eċċipjenti Theuma għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju in kwantu ma ġiet dedotta ebda talba fil-konfront tagħhom;*

3. Illi bla ebda ħsara għall-premess, l-azzjoni attriċi hija intempestiva in kwantu l-atturi kienu kkonċedew dilazzjoni fil-ħlas lis-soċjetà eċċipjenti, u billi wkoll l-atturi ma nterpellawx lill-eċċipjenti qabel istitwew din il-kawża;

4. Illi dejjem bla ħsara għas-sueċċepit, it-talbiet attriċi huma infondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt, u għalhekk għandhom jiġu respinti.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-liġi.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi, li huma minn issa inġunti in subizzjoni.

<u>Dikjarazzjoni tal-Fatti:</u>

1. *Illi l-fatti dikjarati fl-ewwel tliet paragrafi tar-rikors maħluf tal-atturi mhumiex kontestati;*

2. *Illi l-fatti dikjarati fil-paragrafi rimanenti tar-rikors maħluf tal-atturi huma kontestati u jeħtieġ jiġu ppruvati;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preliminari ġia sollevati, l-esponenti jiddikjaraw illi l-atturi kienu aċċettaw li l-ħlas dovut skont il-kuntratt tat-12 ta' Ottubru 2017, isir tardivament, u għalhekk ikkonċedew lis-soċjetà konvenuta dilazzjoni fil-ħlas, u dan kif sejjer jiġi ppruvat aħjar waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Barra minn hekk, ma kien hemm ebda interpellanza qabel ġiet istitwita din il-kawża;*

4. *Illi Maria Grazia Borg, debitament awtorizzata sabiex tirrappreżenta lis-soċjetà konvenuta, tiddikjara li taf bil-fatti fuq premess personalment.*

Tant għandhom x'jiddikjaraw il-konvenuti għas-savju ġudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-7 ta' Novembru, 2018, fejn il-partijiet ittrattaw l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti rigward il-kompetenza *rationae materiae* o meno ta' din il-Qorti sabiex tisma' din il-kawża, u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza dwar din l-eċċezzjoni preliminari.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

Il-partijiet kienu resqu għall-iffirmar ta' skrittura privata bid-data tat-12 ta' Ottubru, 2017, u li permezz tagħha l-atturi bħala sidien ta' skola għat-tagħlim tal-Ingliż u tal-avvjament marbut ma' dan in-negozju, resqu għal ftehim mal-konvenuti li kienu disposti jakkwistaw jeddijiet kemm fuq il-proprjetà inkwistjoni kif ukoll fuq l-azjenda kummerċjali.[1] Il-ftehim inkwistjoni li ġie esebit in atti[2], hu maqsum f'diversi partijiet: (i) parti li tirregola l-kirja tal-proprjetà u tal-Azjenda, li għaliha ġiet stabbilita rata ta' ħlas ta' tmenin elf Euro fis-sena (€80,000); (ii) parti li tirregola l-Azjenda u l-akkwist tagħha bil-prezz totali maqbul bejn il-partijiet ta' mitejn disgħa u tletin elf Euro (€239,000), li kellhom jitħallsu f'fażijiet, fosthom is-somma ta' mija u dsatax-il elf u ħames mitt Euro (€119,500) sal-31 ta' Jannar, 2018, u mija u dsatax-il elf u ħames mitt Euro (€119,500) sal-31 ta' Marzu, 2018[3], sabiex hekk kif isir il-ħlas ta' dakollu dovut, il-konvenuti jsiru sidien tal-Azjenda; u (iii) konvenju li permezz tiegħu l-partijiet ftiehmu dwar it-trasferiment tal-proprjetà minn fejn jiġi ġestit dan in-negozju.

---

[1] Fl-iskrittura privata in kwistjoni, "Azjenda" ġiet imfissra bħala "l-avvjament, proprjetà industrijali bħal ismijiet u marki ta' kummerċ, il-klijentela, dħul u introjtu kif riżultanti mill-kotba tal-Azjenda, permessi u liċenzji kummerċjali u amministrattivi, oġġetti mobbli li jinsabu elenkati fl-inventarju li qed jiġi unit ma' dan il-ftehim u mmarkat bl-ittra "A", u kull oġġett ieħor, tanġibbli jew intanġibbli, funġibbli jew infunġibbli, li minnu hija komposta l-azjenda tas-Sidien".

[2] *A fol.* 5 tal-proċess.

[3] Kien hemm qbil li l-perijodu tal-ħlas seta' jiġi estiż sat-30 ta' Ġunju, 2018.

L-atturi jikkontendu li l-konvenuti ma onorawx it-termini tal-ftehim li jirregola l-ħlas għat-trasferiment tal-azjenda, u kien għalhekk li istitwew il-proċeduri odjerni sabiex ikunu jistgħu jassiguraw il-ħlas ta' dak li huma jippretendu li hu dovut lilhom.

Fin-nota ta' eċċezzjonijiet ippreżentata mill-konvenuti, tqajmet l-eċċezzjoni tal-inkompetenza *rationae materiae* ta' din il-Qorti abbażi tal-artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili u tal-artikolu 16(4) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini. In vista tan-natura ta' din l-eċċezzjoni, u wara li saru sottomissjonijiet mill-partijiet fir-rigward, f'dan l-istadju l-Qorti ser tillimita ruħha għal deċiżjoni dwar din l-eċċezzjoni preliminari, sabiex jiġi stabbilit jekk għandhiex tkun din il-Qorti li tkompli tisma' l-kawża qabel kull konsiderazzjoni oħra.

Provi u riżultanzi

Flimkien mar-rikors promutur imressaq minnhom, l-atturi ppreżentaw kopja ta' *affidavit* tal-attur **Anthony Zammit**[4], li qal li hu u martu kienu waqqfu u għal għoxrin sena mexxew skola tal-Ingliż bl-isem 'ECS' permezz tas-soċjetà Charisma Travel Ltd. Hu kompla jgħid li ftit tas-snin ilu beda jaħseb biex jirtira, u għal dan il-għan fittex il-bejgħ tal-azjenda tiegħu, u wasal għal negozjati u għall-iffirmar tal-ftehim mas-soċjetà 5-Senses Limited datat 12 ta' Ottubru, 2017. L-attur qal li wara li ġie ffirmat dan il-ftehim, hu ppretenda li l-intimati jħallsuh mingħajr problemi skont it-termini pattwiti bejn il-partijiet, iżda għal xi raġuni ma ġarax hekk, tant li l-ewwel pagament li skont il-ftehim bejn il-partijiet kellu jsir sal-31 ta' Jannar, 2018 tħallas f'biċċiet bejn is-7 ta' Marzu,

[4] *A fol.* 4 tal-proċess.

2018 u l-24 ta' April, 2018, u anki dan sar wara diversi skambji ta' telefonati u korrispondenza.

L-attur qal illi anki t-tieni pagament li kellu jsir sat-30 ta' Ġunju, 2018, u li kien jammonta għal mija u dsatax-il elf u ħames mitt Euro (€119,500), sar f'diversi biċċiet, u li sat-22 ta' Awwissu, 2018 ir-rikorrenti kienu ġabru biss sebgħn elf Euro (€70,000) minn dak li kien dovut lilhom. L-attur qal ukoll li l-partijiet qatt ma ftiehmu bejniethom dwar ħlas bin-nifs, u lanqas ma kien hemm ftehim li d-dati stabbiliti fil-ftehim tat-12 ta' Ottubru, 2017 b'xi mod jiġu estiżi, u qal li kull darba li hu aċċetta ħlas tardivament, dan għamlu minn jeddu mhux għax kien hemm xi ftehim jew obbligu li jsir hekk. L-attur ikkonkluda x-xhieda tiegħu billi qal li issa għadda wisq żmien minn dakinhar li kellu jirċievi dak dovut lilu skont il-ftehim tat-12 ta' Ottubru, 2017, u għalhekk beda dawn il-proċeduri sabiex jirkupra l-flejjes dovuti lilu mingħand il-konvenuti, ċjoè il-bilanċ ta' disgħa u erbgħin elf u ħames mitt Euro (€49,500).

Il-Qorti rat ukoll il-kopja tal-iskrittura privata bid-data tal-20 ta' Ottubru, 2017[5], li saret bejn min-naħa l-waħda Anthony u Mary Zammit u Charisma Travel Limited, u min-naħa l-oħra bejn Dr Anthony Theuma u Dr Nadia Theuma għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà 5-Senses Limited. Dr Anthony Theuma u Dr Nadia Theuma dehru fuq dan il-ftehim bħala garanti. Fuq din l-iskrittura ġiet identifikata l-proprjetà li tagħha l-atturi huma sidien, minn fejn jiġi ġestit in-negozju magħruf bħala "English Communication School" (ECS), liema negozju jikkonsisti fl-avvjament, il-proprjetà industrijali bħall-ismijiet u l-marki tal-kummerċ, il-klijentela, id-dħul u l-introjtu, permessi u liċenzji kummerċjali u amministrattivi, kif ukoll oġġetti mobbli li ġew elenkati

[5] *A fol.* 5 tal-proċess.

f'inventarju, u li komplessivament jiffurmaw l-'Azjenda', filwaqt illi l-konvenuti ġew identifikati bħala 'inkwilini' li xtaqu jakkwistaw jeddijiet fuq il-proprjetà u fuq l-Azjenda, liema jeddijiet l-atturi qua sidien xtaqu jikkonċedu.

Bis-saħħa tal-iskrittura privata tat-12 ta' Ottubru, 2017, l-atturi qua sidien qablu li jikkonċedu l-proprjetà[6] u l-Azjenda b'titolu ta' lokazzjoni favur l-inkwilina 5-Senses Limited. Dan il-ftehim sar għal terminu ta' tliet (3) snin, u l-ewwel sena kienet *di fermo* favur is-sidien, filwaqt li s-sentejn l-oħra kienu *di rispetto* favur l-inkwilin. Wara li tgħaddi l-ewwel sena, l-inkwilin ikollu jedd jittermina l-ftehim li sar bejn il-partijiet bi pre-avviż ta' sitt xhur, filwaqt li ġie miftiehem li s-sidien m'għandu jkollhom ebda jedd jitterminaw dan il-ftehim. Ġie miftiehem ukoll li wara d-dekors ta' tliet snin, dan il-ftehim m'għandux jiġi terminat u rinnovat jew estiż jekk mhux bi skrittura privata oħra.

Ġie miftiehem ukoll li l-inkwilin għandu jħallas lis-sidien l-ammont ta' tmenin elf Euro (€80,000) fis-sena għall-kera tal-proprjetà u għall-Azjenda, bl-esklużjoni tat-taxxa fuq il-valur miżjud, liema somma tkun pagabbli bil-quddiem.

Il-partijiet ftiehmu wkoll dwar prezz għat-trasferiment tal-Azjenda, u permezz tal-klawsola 26 tal-iskrittura privata li saret bejn il-partijiet, ġie maqbul illi,

> "L-Inkwilin jobbliga ruħu li jħallas is-somma ta' mitejn u disgħa u tletin elf Euro (€239,000) permezz ta' pagament ta' mija u dsatax-il elf, u ħames mitt Euro (€119,500), pagabbli sal-wieħed u tletin ta' Jannar tas-sena elfejn u tmintax (2018), u permezz ta' pagament ieħor ta' mija u dsatax-il elf u ħames mitt Euro (€119,500) pagabbli sal-wieħed u tletin (31) ta' Marzu tas-sena elfejn u

[6] Il-proprjetà ġiet identifikata bħala l-fond ossia *basement tenement* bin-numru 3, ġia numru 5, Saint Lawrence Street, Sliema, il-fond numru 4, Triq San Lawrenz, Sliema, bl-arja sovrastanti l-istess fond, il-fond numru 13 u 13A, Triq San Piju V, kantuniera ma' Triq San Lawrenz, Sliema, il-fond numru 10, Triq San Piju V, Sliema, u l-fond numru 63, Triq San Duminku, tas-Sliema, bl-arja relattiva tiegħu.

> tmintax (2018) u liema data tista' tiġi estiża sat-tletin (30) ta' Ġunju tas-sena elfejn u tmintax (2018) min-naħa tal-Inkwilin. Ma' kull ħlas imwettaq lis-Sidien, is-Sidien ikunu fid-dmir illi jirrilaxxaw riċevuta lill-Inkwilin. Malli jitħallas l-ammont sħiħ ta' mitejn u disgħa u tletin elf Euro (€239,000), l-Inkwilin isir is-sid tal-Azjenda mingħajr il-ħtieġa ta' ebda formalità, skritturi jew atti oħrajn, u jibqa' s-sid tal-Azjenda anke wara t-tmiem ta' dan il-ftehim. Għalhekk is-Sidien ikollhom id-dmir u l-obbligu li jittrasferixxu r-reġistrazzjoni, jekk hemm, tal-istess marki u ismijiet favur l-Inkwilin. Il-Garanti qegħdin jintrabtu *in solidum* mal-Inkwilin għall-obbligu tal-ħlas globali stipulat f'dan il-paragrafu. Il-partijiet jaqblu illi tali garanzija mhix ser tiġi reġistrata."

Il-partijiet qablu wkoll li hekk kif jitħallas il-prezz globali ta' mitejn u disgħa u tletin elf Euro (€239,000), il-kera annwali ta' tmenin elf Euro (€80,000) jibqa' dovut fl-intier tiegħu lill-atturi għall-kiri tal-proprjetà biss.

L-iskrittura privata tipprovdi wkoll għat-terminazzjoni ta' dan il-ftehim, u tistipula li f'każ li l-inkwilini jkunu morużi fil-ħlas tal-kera relattivament għal skadenza waħda, u jibqgħu morużi wara d-dekors ta' tletin (30) jum min-notifika ta' ittra ġudizzjarja interpellatorja, il-ftehim jista' jiġi tterminat mis-sidien.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

Illi f'dan l-istadju l-Qorti ser tillimita ruħha għal deċiżjoni dwar il-kompetenza tagħha *rationae materiae* biex tkompli tisma' din il-kawża. Il-konvenuti jikkontendu li hu l-Bord li Jirregola l-Kera li għandu jisma' l-lanjanzi tal-atturi u dan in vista tal-fatt li l-kwistjoni bejn il-partijiet nibtet minn skrittura li l-konvenuti jsostnu li primarjament hija kuntratt ta' kera bejn il-partijiet. Il-konvenuti jgħidu li l-iskrittura privata fiha żewġ konvenzjonijiet, parti li tirregola l-kuntratt ta' kera, u t-tieni parti li hi wegħda ta' bejgħ dwar il-

proprjetà. Huma jsostnu li l-interpretazzjoni li għandha tingħata lill-artikolu 1525 hija li l-kwistjonijiet kollha li joħorġu minn kuntratt ta' kera ta' fondi urbani jew ta' djar għall-abitazzjoni, jaqgħu fil-kompetenza tal-Bord tal-Kera. L-atturi min-naħa tagħhom isostnu li l-ftehim li sar bejn il-partijiet għall-bejgħ tal-azjenda mhuwiex parti mill-kuntratt ta' kera, tant li jinsab f'parti separata tal-istess ftehim, u l-parti li tirregola l-bejgħ tal-azjenda għandha termini u kundizzjonijiet speċifiċi li jirregolaw il-mod kif għandu jsir il-ħlas għall-akkwist tal-Azjenda mill-konvenuti, u f'liema perijodi għandu jsir il-ħlas. In sostenn ta' dak li qegħdin jikkontendu l-atturi, li l-kuntratt ta' kera huwa separat mill-kuntratt tal-akkwist tal-azjenda, l-atturi jsostnu li t-tranżazzjonijiet stipulati tant huma separati li fl-iskrittura privata hemm mekkaniżmu dwar x'jiġri jekk ma titħallasx il-kera, iżda ma hemm l-ebda mekkaniżmu dwar x'jiġri jekk ma titħallasx is-somma dovuta għat-trasferiment tal-Azjenda, u kien għalhekk, argumentaw l-atturi, li huma kellhom jirrikorru għal dawn il-proċeduri, sabiex jassiguraw li jirċievu l-ħlas dovut lilhom.

L-artikolu 1525 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jistipula illi,

> "Il-Bord li Jirregola l-Kera għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali ...".

Il-Qorti hi tal-fehma li minkejja l-latitudni wiesgħa li għandu l-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jisma' u jiddeċiedi l-kwistjonijiet kollha li joriġinaw minn kuntratti ta' kera, f'dan il-każ mid-diċitura użata fir-rikors promutur, jidher ċar li l-ilment tal-atturi jindirizza l-parti tal-ftehim bejn il-partijiet rigwardanti ż-żewġ pagamenti li kellhom isiru, u li komplessivament kellhom jammontaw għal mitejn u disgħa u tletin elf Euro (€239,000) għat-trasferiment tal-azjenda. Fil-

fatt is-somma ta' disgħa u erbgħin elf u ħames mitt Euro (€49,500) li l-atturi jikkontendu li għad iridu jirċievu mingħand il-konvenuti, tirrappreżenta bilanċ minn pagament akbar ta' mija u dsatax-il elf u ħames mitt Euro (€119,500) li kellu jitħallas lilhom akkont tat-trasferiment tal-azjenda. Għalhekk id-dejn li l-atturi qegħdin jirreklamaw permezz ta' din l-azzjoni hu fir-rigward tat-trasferiment tan-negozju. Huwa minnu li l-iskrittura privata tat-12 ta' Ottubru, 2017 tirregola għadd ta' tranżazzjonijiet, u ċjoè il-kirja tal-proprjetà u tal-azjenda, it-trasferiment tal-azjenda, u konvenju għat-trasferiment tal-proprjetà, iżda b'dan ma jfissirx li l-kwistjonijiet kollha naxxenti minn din l-iskrittura għandhom jiġu riferuti lill-Bord li Jirregola l-Kera. 'Il għaliex li kieku dan huwa l-każ, ikun ifisser li anki kwistjonijiet marbuta mal-konvenju, jekk jinqalgħu, ikollhom jiġu riferuti lill-Bord li Jirregola l-Kera.

Il-Qorti tqis li l-iskrittura privata inkwistjoni fiha tliet partijiet distinti u separati minn xulxin, u li filwaqt li huwa minnu li l-ewwel parti tal-ftehim tirregola l-kera tal-proprjetà u tal-azjenda, il-kumplament tal-iskrittura jirregola materji kompletament distinti mill-kuntratt tal-kera, u li għandhom jiġu ttrattati fil-fora kompetenti fl-eventwalità li jinqalgħu kwistjonijiet dwarhom bejn il-partijiet, bħal f'dan il-każ.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u qed tordna l-prosegwiment tal-kawża quddiem din il-Qorti.

Spejjeż ta' din il-proċedura a karigu tal-konvenuti.

Moqrija.