

LIS-ALIBI PENDENS

KOMPETENZA RATIONE MATERIAE

MANAGEMENT AGREEMENT



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

MHALLEF

**ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.**

Seduta ta' nhar il-Tlieta, 16 ta' Lulju 2019

Kawza Numru : 23

Rikors Guramentat Numru : 426/2017/LSO

**J.S Zammit & Company
Limited (C3196)**

vs

**F. Zammit Nurseries
Company Limited (C36342) u
Antoine Zammit [KI 441468M]**

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' J.S Zammit & Company Limited (C 3196) datat 17 Mejju 2017 fejn esona bir-rispett u Richard Zammit (K.1 771147M), direttur, debitament awtorizzat, bil-gurament tieghu ikkonferma s-segwenti wara li ressaq diversi premissi :

Raguni tat-Talba

1. Illi l-intimati jew min minnhom okkupaw parti mill-Art Agrikola *per mera tolleranza* tas-socjeta` esponenti sakemm il-prassi adottata mill-familja Zammit u s-socjeta` esponenti baqghet tigi segwita bil-*bona fide* ta' kulhadd, u cioe` d-diretturi tas-socjeta` esponenti u uliedhom.
2. Illi l-intimati hadu vantagg mis-sitwazzjoni u a skapitu tas-socjeta` esponenti u l-azzjonisti taghha, kollha ahwa Zammit, qieghdin jinqdew b'mezzi legali konvenjenti ghalihom bl-iskop li jiggwadanjaw disat elef sitt mija u hamsa u ghoxrin metru kwadru (9,625m.k) ta' art b'xejn minghajr ma jqisu d-drittijiet tas-socjeta' esponenti fuq l-Art Agrikola li ilhom fermi fuq erbghin (40) sena u li l-intimati stess irrikonoxxew ftit tax-xhur ilu fl-att t'akkwist minghand is-socjeta` B. Tagliaferro & Sons Limited.
3. Illi ghalhekk is-socjeta' esponenti ghandha kull interess illi titlob lil dina l-Onorabbli Qorti tordna lill-intimati jew min minnhom jizgombraw mill-Art Agrikola u jhalluha vakanti, hielsa u libera f'idejn is-socjeta' esponenti.

4. Illi sussegwentement is-socjeta` esponenti ghandha kull interess illi titlob lil dina l-Onorabbli Qorti tillikwida d-danni sofferti mis-socjeta` esponenti ghal kull jum li l-intimati baqghu inadempjenti, liema danni l-intimati ghandhom ukoll jigu kkundannati jhallsuhom lis-socjeta' esponenti.

Talbiet

Ghaldaqstant, is-socjeta` rikorrenti titlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni u/jew provvedimenti illi jidhrilha xierqa u/jew opportuni, tilqa' it-talbiet segwenti:-

(1) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom qieghdin jokkupaw l-Art Agrikola abbuzivament u illegalment;

(2) Konsegwentement tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex jizgombraw mill-Art Agrikola u jhalluha vakanti, hielsa u libera f'idejn is-socjeta` esponenti fi zmien qasir u perentorju;

(3) Konsegwentement tillikwida d-danni sofferti mis-socjeta` esponenti ghal kull jum illi l-intimati jew min minnhom okkupaw l-Art Agrikola abbuzivament u illegalment, inkluz bil-hatra ta' periti nominandi jekk mehtiega;

(4) Konsegwentement tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu lis-socjeta` esponenti d-danni hekk likwidati;

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-5 ta' Ottubru 2017.

Rat ir-risposta ta' Antoine Zammit [KI 441468M] f'ismu proprju u in rapprezentanza tas-socjeta` F. Zammit Nurseries Company Limited (C36342) datata 26 ta' Gunju 2017 (fol 40) fejn espona bir-rispett u bil-gurament tieghu Antoine Zammit f'ismu proprju kif ukoll ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` F. Zammit Nurseries Company Limited (C36342) kkonferma li personalment jaf bis-segwent:

Dwar il-Fatti

1. Illi **l-ewwel, u t-tieni paragrafi** attrici ma humiex kkontestati;
2. Illi fir-rigward **tat-tielet u r-raba' paragrafi** ma huwiex minnu li qabel 2005 d-diretturi kienu qasmu l-art taht ir-responsabbilta` tagghom bejniethom, inoltre t-tfal bdew jinvolvu ruhhom biss meta kienu impjegati tas-socjeta` rikorrenti, fl-2005 waqfu jkunu mpjegati ta' din is-socjeta`;

3. Illi fir-rigward **tal-hames u s-sitt paragrafi** ghandu jigi precizat li effettivament is-socjeta` rikorrenti waqfet topera lura fis-sena 2005, u l-operat taghha nqasam fi tliet kumpanniji F. Zammit Garden Centre; J. Zammit Marketing Ltd; F. Zammit Nurseries Co Ltd. Is-socjeta` intimata F. Zammit Nurseries Co Ltd giet iffurmata sabiex tkompli x-xoghol agrikolu li kien qed isir fuq tmient (8) itmien raba' li kienu mqabbla fis-sena 1974. Dan sar bil-kunsens tad-diretturi kollha u fis-sena 2007 ir-raba' gew registrati fuq is-socjeta` F. Zammit Nurseries Co Ltd.

4. Sussegwentement fis-sena 2013, id-diretturi l-ohra riedu jipercepixxu introjtu, qbiela, minn dan ir-raba' u ghalhekk is-socjeta` rikorrenti, J.S. Zammit & Company Limited irrikonixxiet il-pussess ta' Vincent Zammit, tant li gie awtorizzat "shall run, manage and administer part of the said lands..."

5. Il-ftehim in kwistjoni kien wiehed ta' qbiela; izda issejjah "management agreement" unikament sabiex jigi evitat id-divjiet impost mis-sid li r-raba' ma tigix sullokata. Il-partijiet dejjem kienu konxji li sid ir-raba' setgha xi darba jipprocedi sabiex jittermina l-qbiela minhabba sullokazzjoni

6. Ghalhekk meta s-socjeta` rikorrenti baqghet tirrifjuta li takkwista t-titolu tar-raba', is-socjeta` esponenti F. Zammit Nurseries Co Ltd akkwistat it-titolu ta' dawn it-8 't itmien direttament minghand is-sid sabiex ma tinkorrix ir-riskju li fil-futur il-qbiela taghha tigi pregudikata.

7. Minkejja l-fuq premiss il-pussess tar-raba' ghadda ghand is-socjeta` F. Zammit Nurseries Company Limited (C36342) bil-kunsens tas-socjeta` rikorrenti u dana billi l-ircevuti tal-qbiela li kienu qeghdin jinhargu mis-socjeta` rikorrenti kienu qeghdin jinhargu fuq isem F. Zammit Nurseries Co Ltd u mhux Vincent Zammit;

8. Illi ghalhekk **il-paragrafi l-ohra** tar-rikorrenti huma kollha kontestati ghaliex l-intimati qeghdin juzaw ir-raba' mertu tal-kawza bi titolu ta' qbiela (sullokazzjoni minghand is-socjeta` rikorrenti). L-esponenti ma jgawdux r-raba' b'titolu ta' mera tolleranza izda ta' qbiela. Dan apparti l-fatt li illum il-gurnata l-esponenti huma s-sidien tar-raba' in kwistjoni, u s-socjeta` rikorrenti qieghda tagixxi b'dan il-mod sabiex tipprova tistultifika n-negozju ta' l-esponenti.

Eccezzjonijiet

1. Fl-ewwel lok il-kompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti billi a tenur ta' l-Artikolu 1525(1) tal-Kap 16 huwa l-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' li ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' raba';

2. Fit-tieni lok u bla pregudizzju ghal premiss fl-ahjar ipotezi s-socjeta` rikorrenti kienet issullokata l-art mertu tal-mandat lil Vincent Zammit liema sullokazzjoni ghadu vigenti u ghalhekk ma ghandhiex l-interess guridiku sabiex tipprocedi direttament kontra min tallega li qed jokkupa l-art minghajr titolu;

3. Fit-tielet lok ma huwiex car x'inhi n-natura tal-kawza odjerna u ghalhekk ic-citazzjoni hija nulla ghax minghajr kawza;
4. Fir-raba' lok li s-socjeta` eccipjenti ghanda titolu validu fil-ligi ghall-pussess ta' dina r-raba';
5. Fil-hames lok il-*lis alibi pendens* billi s-socjeta` intimata F. Zammit Nurseries Company Limited kienet ipprocediet precedentement bi proceduri quddiem il-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' fl-ismijiet F. Zammit Nurseries Company Limited v. JS Zammit & Company Limited (2/2017) sabiex jigi terminat it-titolu ta' qbiela li s-socjeta` rikorrenti ghandha fuq ir-raba' *de quo* u ghalhekk dawn il-proceduri ser jaffettaw il-mertu tal-proceduri odjerni;
6. Fis-sitt lok l-intimat Antoine Zammit ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju u dan billi Antoine Zammit huwa semplicement direttur fil-kumpanija intimata;
7. Fis-seba' lok u minghajr pregudizzju ghal premess in kwantu l-amministrazzjoni tar-raba' kienet tqieghdet f'idejn Vincent Zammit, li ma huwiex parti mill-kawza, qabel xejn is-socjeta` rikorrenti kellha titlob ix-xoljiment u t-terminazzjoni tal-kuntratt li kellha mieghu;
8. Fit-tmien lok u minghajr pregudizzju ghal premess l-okkupazzjoni ta' l-intimati ma tista' qatt tkun abbuziva u illegali inkwantu naxxenti minn titolu u l-kunsens tar-rikorrenti;

9. Fid-disa' lok u minghajr pregudizzju ghal premess s-socjeta` esponenti ma soffriet minn l-ebda dannu kif minnha pretiz;

10. Fil-ghaxar lok u minghajr pregudizzju ghal premess s-socjeta` esponenti u fi kwalsiasi kaz id-danni huma preskritti skont il-ligi a tenur ta' l-art. 2153 tal-Kap 16 billi s-socjeta` intimata ilha fil-pussess tar-raba' sa mis-sena 2005.

11. Fil-hdax-il lok u minghajr pregudizzju ghal premess s-socjeta` esponenti kwalsiasi somma li tista' tkun dovuta mis-socjeta` intimata ghandha titqies pacuta minn somma akbar dovuta lis-socjeta` intimata;

12. Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-fat u fid-dritt.

Bl-ispejjez u l-ingunzjoni in subizzjoni.

Rat il-verbali tas-seduta kollha inkluz dak tal-Hamis, 23 ta' Mejju 2019, fejn meta ssejhet il-kawza dehru l-partijiet debitament assistiti. Il-Qorti semghet it-tratazzjoni finali tad-difensuri Dr Mark Refalo u Dr Marlon Borg, fuq l-ewwel (1) u l-hames (5) eccezzjonijiet, liema trattaazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghall-sentenza *in parte* ghas-16 ta' Lulju 2019 fid-9:30am.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija sentenza *in parte* fuq l-ewwel u l-hames eccezzjoni sollevati mill-intimati, fejn qed jikkontendu li din il-Qorti mhijiex kompetenti *ratione materiae* biex tiddeciedi t-talbiet odjerni, u qed jigi exceptit ukoll il-*lis alibi pendens* billi s-socjeta` F.Zammit Nurseries Company Limited kienet ipprocediet bi proceduri quddiem il-Bord Dwar il-Kontroll Tal-Kiri tar-Raba' (2/2017), sabiex jigi terminat it-titolu ta' qbiela fuq ir-raba' *de quo*, ghalhekk dawn il-proceduri ser jeffetwaw il-mertu tal-kaz odjern.

Fatti

Illi l-fattispecje ta' dan il-kaz hija kompleksa. Jirrizulta mhux ikkontestat li s-socjeta' rikorrenti, J.S. Zammit & Company Limited twaqqfet bejn erba' ahwa Zammit, sabiex topera u tinnegozja fil-qasam ta' l-agrikoltura bil-kultivazzjoni ta' artijiet agrikoli u bit-tkabbir ta' pjanti ghall-bejgh f'Malta u ghall-esportazzjoni.

Inoltre tikri l-artijiet agrikoli maghrufa bhala *Ta' Vzent* u *Tal-Lhudi* fid-distrett maghruf bhala tad-Dakkara, limiti tal-Hal Qormi, bil-kejl approssimattiv ta' 24 tumuoli ("l-Art Agrikola") minghand is-socjeta' B. Tagliaferro & Sons Limited permezz ta' skrittura tas-sena 1974 (Dok A).

Illi ghal dak li jirrigwarda l-eccezzjonijiet li ser jigu trattati f'din is-sentenza, qed jigi allegat mill-intimati li in segwitu ghall-arrangament bejn id-diretturi, qasmu bejniethom partijiet specifici mill-Art Agrikola.

L-intimati jghidu li s-socjeta' F. Zammit Nurseries Co Ltd. giet iffurmata sabiex tkompli x-xoghol agrikolu li kien qed isir fuq tmient (8) itmien raba' li kienu mqabbla fis-sena 1974. Jallegaw li sar ftehim li, ghalkemm ha l-forma ta' *management agreement*, kien sullokazzjoni veru u proprja tal-qbiela fuq dak il-porzjoni ta' Art Agrikola favur Vincent Zammit, izda r-ricevuti ta' qbiela kienu qed jinhargu mis-socjeta' rikorrenti favur is-socjeta' intimata.

Illi jinsab premess li s-socjeta` rikorrenti saret taf li l-intimat Antoine Zammit kien avvicina lis-sidien tal-art agrikola B Tagliaferro & Sons Limited biex jakkwista l-art agrikola.

Fil-fatt jirrizulta li s-socjeta' F. Zammit Nurseries Co Ltd fil-fatt f'Marzu 2016, akkwistat it-titolu ta' dawn it-tmient itmien direttament minghand is-sid permezz ta' att ta' akkwist datat it-2 ta' Marzu 2016(Dok F) u ghalhekk hija illum id-*dominus* tal-porzjoni diviz.

In segwitu pprocediet precedentement bi proceduri quddiem il-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' fl-ismijiet **F. Zammit Nurseries Company Limited v. JS Zammit & Company Limited (2/2017)** sabiex jigi terminat it-titolu ta' qbiela li s-socjeta` rikorrenti ghandha fuq ir-raba' *de quo* .

Xhieda Rilevanti:

Antoine Zammit xehed permezz ta' affidavit (fol 73-75) qal li JS Zammit Co. Ltd hi mwaqqfa mill-erba' ahwa Zammit u fl-1974 d-diretturi dahlu fi ftehim ma' Tagliaferro & Sons Ltd. Sabiex l-art Ta' Zvent tinghata bi qbiela. Spjega li kien sar 'Mangement agreement' ma' Vincent Zammit u mhux mas-

socjeta` F. Zammit Nurseries Co. Ltd. Spjega li dan kien ghalieq iz-zijiet ma setghux jaghmlu dan mal-kumpanija tieghu, peress li ma setghux juru lil Tagliaferro li huma qed jissullokaw l-art mikrija lilhom. Spjega li hu kien xettiku minn dan l-arrangament ghax kien jaf li kien hemm cans li Tagliaferro seta' jiskopri dan li l-art kienet qed tigi sullokata u mhux mahduma minn JS Zammit & Co. Ltd, u konsegwentement setghu jitterminaw il-kirja. Ghalhekk, hu u huh iddecidew li javvicinaw lil Tagliaferro u f'Marzu 2016 xtraw l-art minghand Tagliaferro, biex ma jkunx hemm inkwiet.

In kontro-ezami qal (fol 83-91) li l-kuntratt Dok F hu l-kuntratt li bih F. Zammit Nurseries Co. Ltd xtraw l-art minghand B. Tagliaferro & Sons Ltd. Referut ghal fol 25 tal-process qal li huma kienu konsapevoli li xtraw l-art bi qbiela li kienet tghajjat lil JS Zammit & Co., li hi kumpanija ta' missieru u z-zijiet. Ikkonferma li fil-fatt JS Zammit & Co kulhadd jafha b'F. Zammit Nurseries, li hu *t-trade name*. Semma li fl-2005 kienu qasmu l-operat. Qal li hu xtara parti mill-art fejn kienu jahdmu huma biss; fejn kienu jahdmu l-kugini tieghu ma xtarax l-art. Hu kkonferma li pprezenta kaz quddiem il-Bord tal-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'.

Vincent Zammit xehed permezz ta' affidavit (fol 77-79) qal li l-kumpanija JS Zammit & Co Ltd giet inwaqqfa mill-erba' ahwa Zammit, fis-sena 2005 iddecidew flimkien ma' wliedhom li l-operat kollu ta' JS Zammit & Co jigi diviz u jghaddi fi tlett kumpaniji, J. Zammit Marketing Ltd, F.Zammit Nurseries Co. Ltd, u F. Zammit Garden Centre Ltd. Qal li l-kumpanija F. Zammit Nurseries bdiet topera fl-2005 sas-sena 2013 baqghet topera bi kwiet. Spjega li fl-2013 hu u

I-ahwa kellhom laqghat flimkien fejn hutu bdew jiproponu li l-assi, inkluz l-art agrikola mqabbla minghand B. Tagliaferro & Sons Ltd jibdew jigu mikrija lill-kumpaniji godda. Semma li kien sar 'Management Agreement' bejn is-socjeta` JS Zammit & Co. Ltd u dan sar ghax ma setghux juru li r-raba' qeghda tinhadem minn kumpanija ohra. Spjega li minhabba l-projbizzjoni li kellha s-socjeta` JS Zammit & Co Ltd. biex ma twellix il-proprjeta` taghha, avvicinaw lis-sidien tal-art u fil-fatt din l-art inxtrat f'Marzu 2016 minghand B. Tagliaferro & Sons Ltd. Spjega li malli hutu saru jafu li uliedu xtraw l-art minghand Tagliaferro, baqghu jinsistu li jithallsu l-keru.

In kontro-ezami xehed (fol 93-100)¹ u qal li hu direttur u azzjonista ta' JS Zammit Ltd. u qal li F. Zammit Nurseries immexxija minn uliedu. L-art li kienet imqabbla lil JS Zammit Ltd. xtrawha t-tfal tieghu. Ikkonferma li meta uliedu xtraw l-art xtraw l-art soggetta ghall-qbiela. Mistoqsi jekk gietx diskussa l-kwistjoni tal-qbiela, b'mod biex uliedu ikunu jistghu jixtru l-art *freehold*, qal li le wara li giet diskussa din, jigifieri l-art inxtrat b'titolu ta' qbiela. Qal li fil-kumpanija JS Zammit m'hemmx terzi li m'ghandhomx ebda relazzjoni mal-kumpanija. Jiftakar li wliedu rregistraw l-art f'isimhom mad-Dipartiment tal-Agrikoltura.

Richard Zammit xehed permezz ta' affidavit (fol 103-110) u qal li missierhom, mieghu u mat-tliet hutu iddecieda li jinkorpora entita` sabiex tmexxi n-negozju tal-familja maghruf bhala F. Zammit Nurseries. Spjega li sussegwentement, hu u hutu kienu diretturi u azzjonisti f'ishma indaqs tal-kumpanija JS Zammit & Co Ltd. Spjega

¹ Seduta tal-10 ta' Mejju 2018.

wkoll, li hu ma kellux tfal involuti fin-negozju, izda hutu kellhom, ghalhekk it-tliet kumpaniji inkorporati minn ulied hutu gew inkorporati biex ikun aktar facli li jigu separati l-konteggi relattivi. Maz-zmien qal li kien intlahaq ftehim, li kull parti topera sehem minn dan in-negozju ta' F Zammit Nurseries u thallas pagamanet lill-kumpanija. Semma li sussegwentement, fl-2005 sar jaf li Antoine Zammit kien qed jinnegozja ma' B.Tagliaferro & Sons Ltd. biex jakkwista dik il-parti tal-art mertu tal-kaz odjern. Qal li meta sar il-kuntratt bejn B. Tagliaferro & Sons u F. Zammit Nurseries Limited ghall-akkwist ta' parti mill-art li kienet imqabbla lilna fit-2 ta' Marzu 2016, it-titolu tal-kumpanija kien rikonoxxut fuq dan il-kuntratt, u spjega li Antoine Zammit akkwista din l-art bi prezz baxx stante li l-art giet trasferita kif soggetta ghal titolu taghna u mhux libera u hielsa. Iffacjata bic-cirkostanzi odjerni fejn Antoine minflok hadem ghan-negozju ta' F. Zammit Nurseries, ried igawdi wahdu, b'hekk is-socjeta` rikorrenti pprocediet bil-kaz in ezami biex titlob li Antoine jigi zgumbrat mill-art imqabbla lilna sabiex niprotegu l-interessi tan-negozju u tal-kumpanija

Il-hames eccezzjoni dwar il-lis alibi pendens:

Minhabba n-natura tal-kaz, ser tigi trattata l-ewwel il-hames eccezzjoni u mbaghad il-Qorti tghaddi biex tezamina l-ewwel eccezzjoni.

Fil-hames eccezzjoni gie eccepit il-lis alibi pendens billi s-socjeta` intimata F. Zammit Nurseries Company Limited kienet ipprocediet precedentement bi proceduri quddiem il-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' fl-ismijiet **F. Zammit Nurseries Company Limited vs JS Zammit & Company**

Limited (2/2017) sabiex jigi terminat it-titolu ta' qbiela li s-socjeta rikorrenti ghandha fuq ir-raba' *de quo* u ghalhekk, qed jigi sottomess li dawn il-proceduri ser jaffettwaw il-mertu tal-proceduri odjerni.

Ikkonsidrat li permezz tal-kaz sucitat 2/2017, F.Zammit Nurseries qed titlob lill-Bord jawtorizzaha biex fl-iskadenza li jmiss ma ggeddidx il-kirja u tirriprendi l-pussess tal-art *de quo*.

Ikkonsidrat li s-socjeta` intimata ipprezentat kopja tar-rikors tal-kaz 2/2017 (fol 48 *et sequens* tal-process). F'dan ir-rikors hemm premess ukoll li t-talba hija ppernjata fuq il-premessa li s-socjeta' rikorrenti f'din il-kawza dahhlet fi ftehim ta' sullokazzjoni lil terzi;

Dritt:

Illi l-**Artikolu 792 tal-Kap 12** jipprovdi li:

“Meta titressaq kawza quddiem Qorti kompetenti wara li tkun tressqet kawza ohra fuq l-istess oggett quddiem Qorti kompetenti ohra, il-kawza mressqa l-ahhar tista' tigi mibghuta lil din il-Qorti l-ohra.”

L-iskop tal-eccezzjoni tal-*lis alibi pendens* hu li jimpedixxi li fuq l-istess kontroversja bejn l-istess partijiet jigu moghtija minn zewg qrati differenti zewg sentenzi, li jista' wkoll, ikunu irrikonciljabbli. (**Vol. 34 p 358**).

Skont il-gurisprudenza tal-Qrati taghna, l-eccezzjoni tal-*lis alibi pendens* hija fondata fuq l-istess tlett elementi ta' res

judicata, eadem res, eadem causa petendi u eadem personam. (**Crocefissa Sammut et vs Joseph Spiteri et** Appell Civili, 10 ta' Ottubru 2003; **Dingli Co. International Limited noe vs Rainbow Productions Limited – P.A.** (RCP) 12 ta' Ottubru 1999).

Ikkonsidrat li jista' jinghad li l-istess immobbli huwa mertu fiz-zewg kawzi, u cioe`porzjoni diviza mill-artijiet agrikoli "Ta' Vzent" u "Tal-Lhudi" fid-distrett maghruf tad-Dakkara limiti ta' Hal Qormi, u anke l-partijiet huma l-istess, allura l-elementi ta' *eadem res u eadem personam* huma evidenti. Ghalhekk, jonqos li jigi mistharreg x'inhuma t-talbiet fiz-zewg kawzi, li jkollhom l-istess *causa petendi*.

Difatti dwar l-ahhar element gie ritenut li t-talbiet irid ikollhom l-istess kawza "idem ius, eadem causa petendi" u dawn iridu jirrizultaw "ictu oculi" (**P.A.F. Angela sive Gina Balzan vs Paul Argento et**, 1 ta' Frar 1999 – Vol LXXIV.III.p 429) (**P.A.M. Anatoli Reznikow et vs Nikolai A. Kotivov noe** 24.3.1994 – vol LXXVIII p 170).

Illi d-difensuri tal-partijiet ghamlu s-sottomissjonijiet taghhom fir-rigward ta' din l-eccezzjoni fit-trattazzjoni. L-avukat difensur tas-socjeta` rikorrenti f'dan il-kaz sostna li fil-kuntratt tal-akkwist, l-intimat irrikonoxxa li qed jixtri soggett ghall-qbiela, izda sussegwentement ghall-iffirmar tal-kuntratt, iprocedew quddiem il-Bord Dwar l-Kontroll tal-Kiri u Tar-Raba' sabiex jittermina l-qbiela u jirriprende l-pussess.

Min-naha l-ohra, l-avukat difensur tas-socjeta` intimata, ssottometta fit-trattazzjoni, li z-zewg kawzi in kwistjoni

jistghu jaghtu lok ghal kunflitt peress li jista' jigi ordnat zgumbrament f'kaz u mhux f'iehor b'referenza ghall-istess art in kwistjoni.

Din il-Qorti hadet konjizzjoni ta' dak li jirrizulta mir-rikors u r-risposti pprezentati sabiex tasal ghad-determinazzjoni finali taghha dwar din l-eccezzjoni.

Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, jirrizulta li fiz-zewg kawzi, u cioe` din il-kawza u l-kawza Cit Numru 2/2017, il-*causa petendi* mhuwiex l-istess. Fil-kaz odjern, it-talba hija bbazata fuq in-nuqqas ta' titlu tal-intimati billi tikkontesta li ghandhom titlu ta' qbiela fuq l-art. Jigi rilevat li s-socjeta' intimata akkwistat porzjoni diviza tal-art kif dejjem soggett ghat-titlu ta' qbiela originarjament koncess lis-socjeta' rikorrenti.

Fil-kaz in ezami qed jintalab l-izgumbrament ta' F. Zammit Nurseries Limited *stante* li allegatament qed jokkupaw l-imsemmija art agrikola abbuzivament u illegalment. Min-naha l-ohra, fil-kaz 2/2017 qed jintalab li F. Zammit Nurseries Ltd tirriprendi l-pussess tal-art agrikola in kwistjoni, u ma tiggedidx il-kirja fuq l-art mal-iskadenza li jmiss minhabba li kien hemm sullokazzjoni mis-socjeta' rikorrenti favur l-intimata li hu vjetat bil-koncessjoni originali.

Ghalhekk, fil-kaz 2/2017 quddiem il-Bord Dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba', qed jintalab li tigi terminata l-qbiela kif allegatament sullokata, sabiex F.Zammit Nurseries Co. Ltd. terga' tirriprendi l-pussess tal-art.

Illi huwa evidenti li jekk s-socjeta' intimata tirnexxi fit-talba taghha quddiem il-Bord ta' Kiri tar-Raba, u jigi terminat il-jedd ta' qbiela fuq l-Art Agrikola tal-istess socjeta' rikorrenti, jispicca l-interess guridiku taghha almenu f'uhud mit-talbiet sollevati. Dan qed jinghad billi dak li qed jintalab quddiem il-Bord tal-Kiri tar-Raba' huwa li jigi terminat il-qbiela kwindi, xorta' jibqa' interess guridiku ghar-rikorrenti fir-rigward ta' talbiet li jolqtu l-perjodu antecedenti ghat-terminazzjoni kif ukoll ghar-rigward tal-ispejjez ta' din il-kawza.

F'dan il-kuntest, ta' min ighid, li b'zewg kawzi, il-partijiet qed jitolbu l-izgumbrament vicendevolment ghalkemm abbazi ta' kawzi guridici differenti u distinti.

Konsegwentement ghandu ragun id-difensur tas-socjeta' attrici li jekk iz-zewg kawzi jitkomplew, dan jista' iwassal ghal zewg sentenzi konfiggenti. Inltre l-mertu tal-kawza quddiem il-Bord indubbjament jeffettwa l-mertu tal-kawza quddiem din il-qorti kif fuq ikkonsidrat ladarba z-zewg kawzi jitrattaw l-istess art.

Precizament jekk il-qbiela tigi terminata mill-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' u r-rikorrenti tigi zgumbrata, filwaqt li fil-kaz odjern tigi zgumbrata l-intimata, ser tinholq sitwazzjoni fejn gie ordnat zgumbrament mill-imsemmija art, u sussegwentement jista' jigi ordnat zgumbrament iehor mill-istess art. Ghaldaqstant, kaz zgur li ser jimpingi fuq iehor.

Infatti ghalkemm il-*causa petendi* fiz-zewg kawzi mhumiex l-istess, il-*petitum* huwa l-istess.

Ghalhekk, fic-cirkostanzi tilqa' l-hames eccezzjoni tas-socjeta` intimata.

L-ewwel eccezzjoni dwar il-kompetenza *ratione materiae*

Huwa pacifikament accettat illi l-kompetenza ta' Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eccezzjoni moghtija mit-termini kif inhi imfissra l-azzjoni attrici. Huwa l-att promotur kif intavolat, u t-talbiet u l-premessi taghhom, li jiffurmaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha. (**Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et** Appell - 7 ta' Ottubru 1997).

Fir-risposta, s-socjeta` intimata ssolevat li din il-Qorti m'ghandhiex kompetenza billi a tenur tal-**artikolu 1525(1) tal-Kap 16 huwa l-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'** li ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratt ta' Kiri ta' Raba'.

Is-socjeta` rikorrenti min-naha taghha qed tikkontendi li s-socjeta` rikorrenti, komposta minn erba' diretturi u azzjonisti li huma ahwa, kienu ghamlu '*Management Agreement*' li huwa datat 23 ta' Ottubru 1974 esebit bhala Dok A mar-rikors promotur, li permezz tieghu, s-socjeta' rikorrenti akkwistat il-qbiela tal-art in kwistjoni. Ghalhekk l-argument tas-socjeta` rikorrenti hu bbazat fuq il-fatt li hawnhekk, *si tratta ta' 'management agreement'* u mhux qbiela, kwindi l-kompetenza hija tal-Prim' Awla Qorti Civili.

Illi l-intimati jikkontestaw li l-ftehim huwa *management agreement* tant li pprocedew quddiem il-Bord tal-Kiri tar-Raba' ghat-terminazzjoni tal-qbiela proprju abbazi tat-tezi li l-ftehim imsemmi huwa veru u proprju sullokazzzjoni, li kien vjetat bil-ftehim originali ta' qbiela.

Ghalhekk il-kwistjoni li ghandha tigi ventilata quddiem din il-qorti hija dwar in-natura tal-ftehim - jekk ghandux jigi karatterizzat bhala '*Management agreement*' jew altrimenti jekk huwiex kaz ta' sullokazzzjoni.

Is-socjeta` intimata, qed issostni fit-trattazzjoni, li *nonostante* l-fatt li jezisti l-'*Management agreement*', fil-fatt jekk, jigu miflija d-dokumenti RZ7, RZ9, RZ8 u RZ 18, dejjem saret referenza ghall-'*management agreement*', izda li dejjem irreferew ghall-'kera bhala qbiela u kirjiet'. F'dan il-kuntest l-avukat difensur tas-socjeta` intimata rrefera ghall-**artikolu 1614 tal-Kodici Civili** li jipprovdi:

(1) Il-kerrej m'ghandux jedd li jissolluka l-haga jew li jcedi l-kiri taghha, jekk din is-setgha ma tkunx giet miftehma fil-kuntratt.

(2) Ghall-finijiet ta' dan is-Sub-Titolu, l-ghoti ta' kuntratt ta' gestjoni jew kull forma ta' ftehim iehor, li permezz tieghu inkwilin jerhi f'idejn terzi l-pussess tal-fond jew tal-kummerc gestit minn fond kummercjali, ghandu jitqies bhala sullokazzzjoni."

Dan fil-fatt jimplika li kemm-il darba l-proprjeta` tkun mikrija lil terz, versu hlas ta' kera, dik hija sullokazzzjoni, u jekk hemm is-sullokazzzjoni tal-art *de quo*, dik hija qbiela, b'hekk

huwa kompetenti l-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'. Illi f'dan il-kaz, evidentement hemm il-kera bejn is-socjeta` rikorrenti u t-terz, Vincent Zammit.

Ikkonsidrat li ghar-risoluzzjoni ta' din il-kwistjoni jenhtieg li tigi determinata in-natura tar-relazzjoni guridika bejn il-kontendenti. Jekk hija wahda ta' sullokazzjoni, allura l-kaz jesorbita mill-kompetenza ta' din il-Qorti. Ghall-kuntrarju, jekk ir-relazzjoni guridika mahluqa bejn il-partijiet hija, kif imfissra testwalment fl-iskrittura, wahda ta' *management concession*, jew *sui generis*, allura l-eccezzjoni ghandha tigi michuda.

Marbuta ma' din il-konsiderazzjoni izda, huwa l-fatt li hemm proceduri istitwiti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kiri tar-Raba' li proprju jippernjaw fuq il-premessa li l-ftehim huwa sullokazzjoni .

Din il-Qorti gja ddisponiet li ser tilqa' l-hames talba u anke fir-rigward ta' din it-talba ser tiddikjara li mhix kompetenti *ratione materiae* biex tezamina n-natura tal-ftehim. Dan jispetta lill-Bord bhala konsiderazzjoni intrinsika decizjoni taghha fuq it-talbiet tas-socjeta' intimata odjerna li ressqet f'dawk il-proceduri.

Ghalhekk, ser tilqa' ukoll l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` intimata. Fid-dawl tal-hames eccezzjoni diga trattata, dan il-kaz ghandu jinstema' mill-Bord li Jirregola l-Kontroll Dwar il-Kiri tar-Raba', **b'mod li l-kawza odjerna tistenna l-ezitu tal-kaz 2/2017.**

III. KONKLUZJONI

Illi ghalhekk, ghal dawn il-motivi, din il-Qorti **taqta'** u **tiddeciedi** billi tilqa' l-ewwel u l-hames eccezzjonijiet tas-socjeta` intimata fit-termini spjegati fis-sentenza.

Ghaldaqstant qed tordna s-soprasessjoni ta' din il-kawza, li tkun riappuntabbli fuq talba ta' kull wiehed u wahda mill-partijiet fi zmien perentorju ta' xahar minn meta s-sentenza pendenti quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' fl-ismijiet **F. Zammit Nurseries Company Limited v. JS Zammit & Company Limited (2/2017)** tigi deciza finalment jew altrimenti terminata definittivament.

L-ispejjez jigu determinati mas-sentenza finali.

Moqrija.

**Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
16 ta' Lulju 2019**

**Josette Demicoli
Deputat Registratur
16 ta' Lulju 2019**