QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta ta' nhar l-Gimgha, 5 ta' Gunju 2020

Kawza Numru: 23

Rikors Ġuramentat Numru:- 783/2019 JVC

Martinique Limited C-31619

vs

Michele Peresso Limited C-6469

Il-Qorti,

<u>Digriet dwar it-talba ghal-kjamat fil-kawza tal-Awtorita' tal-Artijiet</u>

Rat ir-Rikors Guramentat fejn is-socjeta′ Martinique Limited kkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

1. Illi s-socjeta′ attrici tikri minnghand il-Gvern ta′ Malta l-fond, ossija hanut, maghruf bhala Muscat General Stores, u liema hanut illum huwa maghruf bhala "Bata" gewwa 48, Triq tat-Teatru l-Antik, Valletta;

2. Illi bi skrittura privata iffirmata bejn il-kontendenti fis-26 ta′ Mejju 2004 (hawn annessa bhala **Dok "M1"**) is-socjeta′ attrici tat lis-socjeta′ intimata, Michele Peresso Limited, illi accettat, l-operazzjoni u l-gestjoni tal-imsemmi hanut allura maghruf bhala Muscat General Stores, u liema hanut illum huwa maghruf bhala "Bata" gewwa 48, Triq tat-Teatru l-Antik, Valletta, u dan ghal zmien ta′ hmistax (15) il-sena li beda′ fl-10 ta′ Gunju 2004 u li allura spicca u ghalaq fl-10 ta′ Gunju 2019;

3. Illi wara li nqala dissidwu bejn il-kontendenti dwar il-hlas pagabbli lis-socjeta′ attrici, illi wassal ghal kawza fl-ismijiet "Martinique Limited vs Michele Peresso Limited" (Rikors Guramentata numru 483/2014 JRM), l-istess ftehim gie varjat bl-iskrittura privata datata 6 ta′ Lulju 2015 (hawn annessa bhala **Dok "M2"**), ukoll in linea ta′ kompromess tal-istess kawza;

4. Illi kif inghid, iz-zmien miftiehem bejn il-kontendenti ghal uzu tal-imsemmi fond ghal iskop hawn fuq imsemmi ghalaq u spicca fl-10 ta′ Gunju 2019 u dakinhar is-socjeta′ intimata kellha tbattal l-imsemmi fond u tghati l-pussess tieghu lis-socjeta′ attrici;

5. Illi raguni tat-talba hija illi ghad illi kif inghid iz-zmien miftiehem bejn il-kontendenti ghal uzu tal-imsemmi fond ghal iskop hawn fuq imsemmi ghalaq u spicca fl-10 ta' Gunju 2019, is-socjeta' intimata rrifjutat illi tohrog mill-imsemmi fond, kif inghad, u b'dan il-mod qeghda zzomm u tfixkel lis-socjeta' attrici milli taghmel uzu kummercjali tal-istess fond, bi hsara ghall-istess socjeta' attrici;

6. Illi sa fejn taf is-socjeta' attrici, is-socjeta' intimata ma ghandha ebda eccezzjoni valida x'taghti kontra t-talbiet taghha;

7. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

8. Illi r-rapprezentanza tas-socjeta' attrici, Dolores sive Didi Busietta, tiddikjara li taf bil-fatti fuq premessi personalment;

Ghaldaqstant s-socjeta' attrici titlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti jghogobha;

1. Tiddeciedi t-talbiet taghha bid-dispensa tas-smiegh billi jikkonkorru l-elementi kollha mehtiega mill-Artikolu 167 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili;

2. Tordna u tikkundanna lill-istess socjeta' intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju, illi jigi lilha prefiss minn dina l-istess Onorabbli Qorti, tordna lill-istess socjeta' intimata sabiex tizgombra l-ambjenti kollha tal-fond, ossija hanut, prezentement imsejjah "Bata" gewwa 48, Triq tat-Teatru l-

Antik, Valletta u trodd lura lis-socjeta' attrici l-pussess battal tal-istess fond;

Bl-ispejjez, inkluz dawn tal-Mandat ta' Inibizzjoni prezentat kontestwalment, kontra s-socjeta intimata illi d-diretturi taghha huma ngunti ghas-subizzjoni;

B'riserva ta' kull dritt ta' azzjoni ulterjuri seww ghad-danni u kif ukoll sabiex tigi kwantifikata s-somma pagabbli lis-socjeta' attrici skont l-istipulazzjonijiet miftehma bejn il-kontendenti.

Rat ir-Risposta Guramentata Michele Peresso Limited kif isegwi:

1. Illi preliminarjament in-nullita` tar-rikors guramentat de quo stante illi Dolores sive Didi Busietta illi halfet ir-rikors odjern mhix ir-rapprezentatrici legittima tas-socjeta' rikorrenti illi taghha Dolores sive Didi Busietta la hija direttrici, la hija rapprezentant legali, la hija rapprezentant guridiku u lanqas m'hija azzjonista jew xort'ohra awtorizzata sabiex tmexxi proceduri gudizzjarji f'isem s-socjeta' rikorrenti, u dan kif jirrizulta mid-**Dokumnet MPL 1** hawn anness u mill-estratti tar-'*Registered Documents*' tal-istess socjeta', hawn annessi u mmarkat kumplessivament bhala **Dokument MPL 2**;

2. Illi r-rappresentanza guridika tal-interdett Hadrian Busietta mhijiex Dolores sive Didi Busietta imma bint l-istess Hadrian u Dolores sive Didi Busietta, u cioe Martina Busietta li nhatret bhala kuratrici tieghu dwar l-atti tal-hajja civili kollha tieghu ghal zmien tlett snin mid-digriet tal-Qorti ta' Gurisdizzjoni Volontarja tat-29 ta' Awissu 2017, biex b'hekk ir-rappresentanza guridika tieghu tvesti fiha, u dan

kif jirrizulta mid-**Dokument MPL 3** u ghalhekk ghal dawn ir-ragunijiet l-intimat ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

3. Illi preliminarjament ukoll din il-Qorti m'ghandhix gurisdizzjoni biex tisma din il-kawza stante li l-gurisdizzjoni hija tal-Bord li Jirregola l-Kera u dan a tenur tal-Artikolu 1525 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta peress li hawn si tratta ta' sullokazzjoni minn Martinique Limited lil Michele Peresso Limited tal-fond imsemmi skond skrittura privata tas-26 ta' Mejju 2004, fejn l-intimata accettat l-uzu u l-gestjoni tal-hanut gja maghruf bhala Muscat General Stores liema hanut huwa llum maghruf bhala BATA gewwa 48 Triq it-Teatru l-Antik, Valletta, u kif jistipula l-Artikolu 1614(2) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta minn fejn jirrizulta illi kull *'management agreement'* li jirrisali qabel il-31 ta' Mejju 2005 huwa kunsidrat fil-ligi bhala sullokazzjoni u dan ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009;

4. Illi s-sullokazzjoni dahlet in vigore fl-10 ta' Gunju 2004 u ghalhekk qabel l-31 ta' Mejju 2005, u konsegwentement, ir-relazzjoni bejn il-kontendenti hija ta' sub-lokatur ma' sub-inkwilin;

5. Illi l-kirja in kwistjoni giet mgedda ai termini tal-ligi a tenur tal-Artikolu 1536 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, taht l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi tal-kirja originali u dan stante li l-kera kienet tithallas kull sitt xhur bil-quddiem skond l-Artikolu 6(a) tad-Dokument M1 fil-process bid-dritt tal-intimat meta u x'hin irid li jittermina din il-lokazzjoni;

6. Illi konsegwentement ai termini ta' l-Artikolu 1525(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta l-Bord li Jirregola l-Kera ghandu l-kompetenza esklussiva li jiddeciedi kull kwistjoni relatata mal-kuntratti ta' kera ta' proprjeta' urbana residenza u proprjeta' kummercjali u ghalhekk jekk ghandhomx titolu o meno jrid jigi deciz mill-istess Bord li Jirregola l-Kera u mhux mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili, liema Bord ghandu l-gurisdizzjoni esklussiva f'materji ta' din ix-xorta u ghal din ir-raguni wkoll l-intimat ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

7. Illi a tenur tal-Artikolu 1531 (l) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta gialadarba hemm sullokazzjoni ai termini tal-ligi, din is-sullokazzjoni ghandha validita' sal-31 ta' Mejju 2028 a tenur tal-Att X tal-2009;

8. Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt wkoll stante li l-persuna rikonoxxuta mill-Awtorita' tal-Artijiet, sid il-fond mhijiex ir-rikorrenti odjerna, imma Muscat General Stores u dan skond ricevuta **Dokument MPL4,** u mhux ir-rikorrenti Martinique Limited;

9. Illi Martinique Limited m'ghandha ebda relazzjoni mal-fond in kwistjoni mal-Awtorita' tal-Artijiet, sid il-fond, liema titolu gie terminat mill-Awtorita' tal-Artijiet mid-dokument tat-18 ta' Ottubru 2005, **Dokument MPL5** hawn anness meta socjeta' sussidjarja tal-intimat ossija Eurosave Limited giet notifikata biex tizgombra mill-istess fond;

10. Illi ghalhekk jenhtieg illi tigi kjamata in kawza l-Awtorita' tal-Artijiet biex ttiraprezenta l-interessi guridici taghha bhala sid il-post rigwardanti l-propjeta' in kwistjoni u t-terminazzjoni o meno tal-istess kirja u li Martinique Limited m'ghandha l-ebda relazzjoni guridika mal-istess Awtorita' tal-Artijiet;

11. Illi b'ittra tat-12 ta' April 2005, Martinique Limited giet notifikat mill-Avukat Errol Cutajar biex tirritorna c-cwievet tal-fond de quo lill-Awtorita' tal-Artijiet ;

12. Illi ghandu jigi nutat illi b'ittra tad-29 ta' Ottubru 2004, l-Awtorita' tal-Artijiet imponiet lil Muscat General Stores Limited biex kull kera derivanti mill-fondi mikrija lil terzi u li qabel kienu jiffurmaw parti mic-cens l-antik ghandha b'effett mill-1 ta' Lulju 2003 tithallas lil Gvern u dan skond **Dokument MPL6;**

13. Illi ghalhekk tali hlas ta' kera ta' din is-sullokazzjoni salv arrangement mal-Awtorita' tal-Artijiet ghandu issa jithallas lill-istess Awtorita' tal-Artijiet u mhux lil Martinique Limited li mhix l-inkwilin rikonoxxut mill-istess Awtorita' tal-Artijiet;

14. Illi inoltre, b'ittra tat-2 ta' Gunju 2010, mibghuta mill-Dipartiment Proprjeta' tal-Gvern, ir-rikorrenti Martinique Limited gew nfurmati illi d-Dipartiment, llum l-Awtorita' tal-Artijiet, mhux behsiebha ggedded il-kirja wara s-6 ta' Novembru 2010, u dan skond **Dokument MPL 7** hawn anness;

15. Illi ghalhekk ir-rikorrenti diga' ttentaw **mandat ta' inibizzjoni numru 1095/2019 JRM fl-ismijiet "Martinique Limited vs Michele Peresso Limited"** sabiex jwaqqfu lill-intimati milli jaccedu fil-fond imsemmi, u li gie debitament finalment degretat fit-12 ta' Settembru 2019 u li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **Dokument MPL 8** fejn it-talbiet tar-rikorrenti gew michuda bl-ispejjez b'kollox;

16. Illi Martinique Limited trid tipprova x'titolu ghandha fuq il-fond in kwistjoni mal-Awtorita' tal-Artijiet stante illi c-cwievet tal-fond taht l'ebda cirkostanza, anke kieku kellhom ragun, ma jistghu qatt jigu ritornati lilhom li m'ghandhomx titolu fuq il-fond in kwistjoni;

17. Illi konsegwentement it-talbiet tar-rikorrenti li m'ghandhomx titolu fuq il-fond in kwistjoni stante li s-sid il-fond huwa l-Awtorita' tal-Artijiet u l-inkwilin, se mai Muscat General Stores u mhux ir-rikorrenti Martinique Limited, waqt li s-subinkwilin huwa l-intimat odjern u ghalhekk l-intimata ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju;

18. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat li fis-seduta tat-28 ta' Novembru, 2019 l-partijiet ghamlu referenza ghall-eccezzjoni numru ghaxra (10) u cioe' t-talba ghall-kjamat fil-kawza li taqra kif isegwi:

'(10) Illi ghalhekk jenhtieg illi tigi kjamata in kawza l-Awtorita' tal-Artijiet biex tirraprezenta l-interessi girudici taghha bhala sid il-post rigwardanti l-propjeta' in kwistjoni u t-terminazzjoni o

meno tal-istess kirja u li Martinique Limited m'ghandha l-ebda relazjoni guridika mal-istess Awtorita' tal-Artijiet.'

Rat li fl-istess seduta din il-Qorti ordnat li l-ewwel jinstema' x-xhud rapprezentant tal-Awtorita' tal-Artijiet u konsegwentement tghaddi sabiex tinghata decizjoni dwar il-kjamat fil-kawza.

Semghet ix-xiehda tas-Sur Martin Bajada in rappresentanza tal-Awtorita' tal-Artijiet limitatament ghal din il-kwistjoni fis-seduta tal-11 ta' Frar, 2020;

Semghet it-trattazzjonijiet tal-Avukati difensuri tal-partijiet dwar l-ghaxar (10) eccezzjoni u ddifferiet il-kawza ghad-digriet ghall-24 ta' Marzu 2020.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat;

Illi l-kawza odjerna originarjament giet intavolata mis-socjeta' attrici bil-procedura tal-Giljottina ai termini tal-artikolu 167 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta u dan sabiex is-socjeta' intimata Michele Peresso Limited tigi ordnata u kkundannata sabiex fi zmien qasir u perentorju tizgombra l-fond ossija hanut bl-isem 'Bata', 48, Triq tat-Teatru l-Antik, Valletta u trodd lura lis-socjeta' attrici l-pussess battal tal-istess fond.

Da parti taghha s-socjeta' intimata ssostni li s-socjeta' attrici Martinique Limited m'ghandha ebda relazzjoni mal-fond in kwistjoni u mal-Awtorita' tal-Artijiet li hija sid il-fond u dan stante li l-istess socjeta' intimata tinsisti li t-titolu tas-socjeta' attrici gie

terminat mill-Awtorita' tal-Artijiet lura fit-18 ta' Ottubru 2005 (dokument esebit a fol. 40 tal-process) li l-intimata ssostni li permezz tieghu gie ordnat l-izgrumbrament tas-socjeta' Euro Save Limited (ara d-disa' eccezzjoni).

Ikkunsidrat ulterjorment;

Illi mill-atti jirrizulta li hemm qbil bejn il-partijiet li sid il-fond in kwistjoni hija l-Awtorita' tal-Artijiet. Illi dak li mhux qed jaqblu fuqu l-partijiet huwa min hu rikonoxxut mill-istess Awtorita' tal-Artijiet bhala l-kerrej tal-istess fond fejn jidher li z-zewg partijiet qed isostnu rispettivament li huma rikonoxxuti mill-istess Awtorita'. Il-Qorti tqis li t-talba odjerna hija sabiex is-socjeta' intimata tigi zgumbrata mill-fond in kwistjoni ghaliex is-socjeta' attrici tinsisti li dan qed jigi okkupat bla titolu. Isegwi li sabiex din it-talba tigi milqugha hija l-istess socjeta' attrici li trid tressaq bizzejjed provi quddiem din il-Qorti sabiex tissodisfaha sal-grad rikjest mil-Ligi li hija ghandha titolu sufficjenti fuq il-fond li jtiha l-interess guridiku neccessarju fil-ligi sabiex tintavola l-kawza odjerna. F'kaz li s-socjeta' attrici tfalli f'din il-prova t-talbiet taghha ma jkunux jistghu jigu akkolti rrilevantement mit-titolu li ai termini tieghu s-socjeta' intimata qed tokkupa l-fond. Illi s-socjeta' intimata titlob il-kjamat fil-kawza tal-Awtorita' tal-Artijiet sabiex fi kliemha 'tirraprezenta l-interessi giuridici taghha bhala sid il-post' izda jirrizulta li t-talbiet tas-socjeta` attrici huma biss ghal zgumbrament ta' entita partikolari cioe' s-socjeta' intimata u zgur mhux tal-Awtorita' tal-Artijiet li minghajr dubju hija s-sid tal-fond. Illi fit-termini tal-Artikolu 962 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta kjamat fil-kawza jitqies bhal kull konvenut iehor u jista' jressaq l-eccezzjonijiet tieghu ghat-talbiet attrici daqs li kieku l-kawza kienet proposta sa mill-bidu kontra tieghu. Isegwi

ghalhekk li fil-kaz odjern l-Awtorita′ tal-Artijiet ma tistax titqies bhala konvenut li qed jintalab l-izgumbrament tieghu mill-fond stante li huwa fatt inkontestat li hija sid il-fond u ghalhekk ma jissusistux fil-kaz odjern l-elementi rikjesti fil-ligi sabiex l-Awtorita′ tigi msejjha fil-kaz odjern.

Illi l-Qorti tqis li fl-atti odjerni, ghalkemm certament hemm bzonn il-partecipazzjoni tal-Awtorita′ tal-Artijiet, din il-partecipazzjoni izda hija mehtiega biss fil-vesti ta′ xhud fl-atti sabiex titressaq il-prova dwar min mill-partijiet ghandu titolu rikonoxxut minnha fuq il-fond in kwistjoni. Kif gia` espost l-Awtorita′ ma ghandha xejn x′tirrispondi hi personalment ghat-talbiet kif dedotti mis-socjeta′ rikorrenti fir-rikors guramentat odjern ghajr li tikkonferma bhala fatt min ghandu titolu rikonoxxut minnha fl-atti. In vista ta′ dan il-Qorti tqis li l-kjamat fil-kawza tal-Awtorita′ tal-Artijiet fl-atti odjerni filwaqt li mhux legalment mehtieg jista′ biss iservi sabiex itawwal inutilment dawn il-proceduri u jzid l-ispejjez ghal xejn.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta′ u tiddeciedi l-ghaxar (10) eccezzjoni mqajjma mis-socjeta′ intimata li permezz taghha ntalbet il-kjamat fil-kawza tal-Awtorita′ tal-Artijiet billi tghaddi sabiex tichad l-istess u tordna l-prosegwiment tal-kawza.

Bl-ispejjez ta′ din l-istanza kontra s-socjeta′ intimata.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
5 ta' Gunju, 2020

Karen Falzon
Deputat Registratur
5 ta' Gunju, 2020