BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TAR-RABA'

Maġistrat Dr. Simone Grech

F. Zammit Nurseries Company Limited

vs

J.S Zammit & Co. Ltd.

Rikors Numru 2/17 SG

Illum, 9 ta' Lulju, 2020

Il-Bord,

Ra r-rikors ippreżentat minn F. Zammit Nurseries Company Limited (C3196) fis-7 ta' April 2017, li fiħ ġie espost bir-rispett is-segwenti:

> *Premess illi b' kuntratt pubbliku datat 2 ta' Marzu 2016 fl-atti tan-nutar Henri Vassallo s-soċjeta' rikorrenti akkwistat mingħand is-soċjeta B. Tagliaferro & Sons Ltd il-porzjoni ta' art formanti parti mill-art magħrufa bħala 'Ta' Vżent' fid-distrett magħruf bħala tad-Dakkara fil-limiti ta' Ħal Qormi b' kejl ta' 9,625 m kif indikat fil-pjan hawn anness bħala dokument A;*

U billi l-art premess jifforma parti minn territorju akbar li kien imqabbel lis-soċjeta' intimata (J.S.Zammit & Company Limited) bi qbiela ta' mija disgħa u tletin Euro sitta u tmenin ċenteżmu (EUR 139.86 ekwivalenti ghal Lm 60) fis-sena pagabbli nhar il-15 t' Awissu ta' kull sena;

U billi jirriżulta li s-soċjeta' intimata ma hijiex qed taħdem jew tuza personalment għal skopijiet agrikoli l-art akkwistata mis-soċjeta' rikorrenti u dana billi jirriżulta li bis-saħħa ta' l-iskrittura privata datata 20 ta' Novembru 2013, kopja ta' liema qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument B is-soċjeta intimata ssullokat l-istess art lil terzi;

U billi fi kwalsiasi każ s-soċjeta' attriċi tixtieq tirriprendi l-pussess tar-raba billi teħtieġ l-istess personalment għal użu agrikolu;

U billi għalhekk is-soċjeta' rikorrenti ma tridx iġġedded il-qbiela għar-raġunijiet hawn fuq esposti u dawn kollha li ser jirriżultaw tul it-trattazzjoni ta' dina l-kawża;

Għaldaqstant is-soċjeta' esponenti titlob bir-rispett lil dan il-Bord sabiex jogħġbu għar-raġunijiet hawn fuq premessi u dawk kollha li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, jawtorizża lis-soċjeta' esponenti sabiex fl-iskadenza li jmiss ma ġġeddidx il-kirja u tirriprendi l-pussess tal-art de quo u dan salv kwalunkwe kumpens li jista' jiġi stabbilit lis-soċjeta' intimata skont il-liġi.

Ra r-risposta ta' J.S. Zammit & Company Limited ppreżentata fis-17 ta' Mejju 2017, fejn ġie eċċepit bil-qima li:

1. *Illi s-soċjeta' esponenti tirrespinġi bis-saħħa kollha l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tas-soċjeta' rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt, u dan kif ser jiġi ppruvat fil-mori tal-proċeduri odjerni u inter alia għas-segwenti raġunijeit: -*

(i) *Mhux minnu illi s-soċjeta' esponenti ssullokat lil terzi jew b' xi mod u manjiera ddisponiet mit-titolu tagħha fuq l-art in kwistjoni u lanqas hu minnhu illi s-soċjeta' rikorrenti teħtieġ tipposjedi l-art għal użu agrikolu għaliex hija sal-lum ġja' qalgħet flejjes kbar mill-art in kwistjoni u dan kif spjegat aktar fid-dettal fil-protest ġudizzjarju u f' rikors ġuramentat ippreżentati mis-soċjeta' esponenti fil-konfront tas-soċjeta' rikorrenti u d-direttur ewlieni tagħha u li kopja tagħhom qiegħdin jiġu hawn annessi u mmarkati bħala Dok 1, u li a skans ta' ripetizzjonijiet inutli qiegħda issir riferenza għalihom.*

(ii) *Dawn il-proċeduri qiegħdin isiru b' animu machiavelljan da parti tas-soċjeta' rikorrenti u d-direttur ewlieni tagħha, Antoine Żammit, iben Vincent Żammit sal-lum direttur tas-soċjeta' esponenti, bil-għan li jiggwadanja disat elef sitt mija u ħamsa u għoxrin metru kwadru (9,625 m.k.) ta' art b' xejn minn fuq dahar is-soċjeta' rikorrenti mwielda minn missieru u ħutu u li bniet in-negozju li minnhu taqla' l-għajxien tagħha wkoll is-soċjeta' rikorrenti.*

(iii) *Id-dikjarazzjonijiet vantati fir-rikors promotur huwa qarrieqa u jgħawwġu l-verita' bl-iskop li jintużaw mezzi legali b' konvenjenza sabiex minflok issir ġustizzja, issir inġustizzja mas-soċjeta' esponenti u dan għar-raġunijiet spjegati wkoll fil-proċeduri surreferiti li kopa tagħhom jinsabu annessi ma' din ir-risposta.*

2. *Illi għar-raġunijiet spjegati fil-premessa preċedenti, u tenut kont tar-rikors ġuramentat quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili sabiex tisma' u tiddeċiedi dwar kwistjonijiet li jolqtu intrinsikament il-mertu ta' din il-kawża u li kwalsiasi deċiżjoni dwarhom ser tinfluwixxi l-andament tal-azzjoni preżenti, is-soċjeta' esponenti ser titlob bir-rispett lil dana l-Onorabbli Bord jogħġbu jordna s-soprasessjoni ta' din l-kawża pendenti l-eżitu tal-*

kawża fl-ismijiet J.S. Zammit & Company Limited v F. Zammit Nurseries Limited u Antoine Zammit (kopja ta' liema tinsab annessa ma' din ir-risposta), u dan taħt kull provvediment ieħor li dana l-Onorabbli Bord jidhirlu li huma xierqa u opportuni.

B' riżerva għall-eċċezzjonijiet u sottomissjonijiet ulterjuri skont kif tippermetti l-liġi.

Ra li din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord hekk kif ippresedut.

Ra l-provi kollha miġbura.

Ra d-dokumenti.

Sema' trattazzjoni.

Ra l-atti kollha.

Ikkunsidra

Provi

Antoine Zammit xehed li J.S Zammit & Co Ltd ġiet imwaqqfa mill-erba' aħwa Zammit Vincent, Emmanuel, John u Richard li huma d-diretturi u l-azzjonisti f' ishma indaqs. Din il-kumpanija ġiet imwaqqfa sabiex topera u tinnegozja fil-qasam tal-agrikolutra bil-kultivazzjoni ta' artijiet agrikoli, u sabiex tkabbar pjanti għall-bejgħ f'Malta u għall-esportazzjoni. Fl-1974, l-azzjonisti u diretturi ta' J.S. Zammit & Co Ltd daħlu fi ftehim ma' B Tagliaferro and Sons Ltd sabiex l-artijiet agrikoli magħrufa bħala 'ta' Żvent' u 'tal-Lhudi' fid-distrett magħruf bħala tad-Dakkara fil-limiti ta' Hal Qormi, tingħata bi qbiela. Spjega li meta missieru u z-

zijiet kienu qegħdin joqorbu fiż-żmien biex jirtiraw, huma daħlu fi ftehim sabiex jaqsmu l-kumpanija J.S Zammit & Co Ltd. Spjega li l-azzjonisti ftehmu li l-membri ta' J.S Zammit & Co Ltd kienu ser jirċievu kumpens monetarju għas-sehem tagħhom li kien jikkonsisti f'Lm 50,000 fil-każ ta' John, Vincent u Emy, u Lm 100,000 fil-każ ta' Richard, peress li wliedu ma kinux ser ikomplu fin-negozju, u s-sehem ta' John, Vincent u Emanuel kien ser jiġi ttrasferit lil uliedhom.

Spjega li dan il-ftehim sar permezz ta' *gentlemen's agreement* u mhux bil-miktub. Fl-2005, ġie deċiż illi l-operazzjonijiet ta' J.S. Zammit & Co Ltd kien ser jiġi diviż bejn 3 kumpaniji, li kull wieħed minnhom kien għat-tfal tal-istess azzjonisti u direttur. L-azzjonist li ma kellux ulied li kienu ser jieħdu postu, kien ser jirċievi kumpens monetarju minflok. Spjega li l-kumpens monetarju li kellu jingħata lill-azzjonisti, kien qiegħed jitħallas parti meta l-kumpanija J.S Zammit & Co Ltd kienet għadha topera qabel is-sena 2005, u wara kienu qegħdin jitħallsu mill-kumpaniji tat-tfal. Qal li l-kumpaniji tat-tfal, kienu qegħdin iħallsu d-djun kollha li kellha J.S Zammit & Co Ltd, u l-kumpanija F Zammit Nuseries, kienet ħallset madwar EUR 80,000. Spjega li dawn il-flejjes ġew imħallsa għaliex kien ġie mwiegħed li meta l-azzjonisti u diretturi ta' J.S Zammit & Co Ltd jitħallsu s-somma miftehma, l-assi kollha tal-kumpanija kienu ser jinqalbu fuq it-tfal, u għal din ir-raġuni twaqqfet il-kumpanija AJSP Ltd.

Kompla jixhed li F Zammit Nurseries Co Ltd kienet furmata sabiex tkompli x-xogħol agrikoli li kien qed isir fuq 8 itmiem raba' li kienu mqabbla fl-1974 lil J.S Zammit & Co Ltd. Spjega li F Zammit Nurseries & Co kellha tagħmel investiment kbir biex tibda tikkompeti fis-suq peress li s-serrer li kellha kienu mibnija minn pajpijiet tal-ilma fl-1970s, il-ħażna tal-ilma kienet żgħira, u lanqas kien hemm kamra tal-banju. Spjega li F Zammit Nurseries & Co għamlet xogħolijiet infrastrutturali sabiex ikunu jistgħu jaħdmu. Qal li saru investimenti kbar fuq din l-art li kienet imqabbla. Fl-2013, hu spjega li z-zijiet tiegħu bdew jinsistu li l-flus li kienu tħallsu, kienu biss għall-avvjament tal-kumpanija, u ma kinux sabiex isir it-trasferiment tal-assi tal-kumpanija J.S Zammit & Co Ltd. Spjega li diversi snin wara li beda jopera, iz-zijiet bdew jiftehmu sabiex jikru l-assi li kellhom lit-tliet kumpanija ġodda. Spjega li huma oġġezzjonaw illi jħallsu forma ta' kera lilhom, iżda dawn baqgħu jinsistu, u għalhekk il-kumpanija tiegħu, stante li ma kellha ebda titolu fuq l-art, aċċettat li tħallas dan il-kera. Spjega li huwa beża li jekk ma jaċċettax li jħallas, iz-zijiet tiegħu setgħu jgħidu lis-sid tar-raba', li huma ma għandhomx bżonn iktar l-art, u huwa kien jitlef kollox.

Kompla jixhed li din l-art għandu bżonnha għall-għajxien tiegħu u tal-impjegati. Spjega li hemm 12-il familja li tiddependi minn din l-art għal għajxien tagħhom. Qal li dan l-*management agreement* sar ma' missieru Vincent Zammit u mhux ma' F. Zammit Nurseries Co Ltd, għax iz-zijiet ma setgħux jagħmlu dan l-arranġament mal-kumpanija tiegħu direttament għaliex ma setgħux juru lis-sidien Tagliaferro li huma qegħdin jissollukaw l-art mikrija lilhom. Huwa kien xettiku minn dan l-arranġament u ħaseb li jekk is-sidien jindunaw, setgħu jitterminaw il-kirja. Għalhekk huwa ddeċċieda li javviċina lis-sidien tal-art biex jixtru din l-art li kienu qed joperaw minnha. Qal li ntlaħaq ftehim u l-art inxtrat f' Marzu 2016. Spjega li hu u ħuh xtraw biss l-art li jaħdmu ħalli ma jkollhomx inkwiet mal-kuġini. Spjega li meta z-zijiet skoprew li huma kienu xtraw l-art, huma baqgħu jinsistu li kellha titħallas il-*management fee,* u dana minkejja li huma kienu saru sidien tal-art.

Antoine Zammit kompla jixhed *viva voce* fit-22 ta' Novembru 2017, fejn ippreżenta xi ritratti dwar dak li qed jiġi prodott f'din ir-raba' f'dan iż-żmien. Spjega li din l-art hija fil-pussess tal-kumpanija tiegħu.

In **kontroeżami,** huwa kkonferma li s-serer li jidhru fir-ritratti jinsabu fl-art in kwistjoni. Ikkonferma li hu jkun f din l-art kuljum. Spjega li huwa direttur ta' F Zammit Nurseries Co Ltd u jqassam ix-xogħol lill-ħaddiema. Ikkonferma li F Zammit Nurseries Co Ltd hija s-sid ta' din l-art. Ikkonferma li l-art mertu ta' din il-kawża, hija proprju l-art li kienet fil-pussess tas-soċjetà rikorrenti ai termini ta' dak li ġie miftiehem fl-2005. Huwa kkonferma li F Zammit Nurseries tibbaża l-għajxien tagħha fuq din ir-raba', u llum-il ġurnata, minn hemm qed iġġib l-għajxien tagħha.

In **rieżami,** huwa spjega li l-art in kwisjtoni hija mqabbla lil J. S Zammit u tinħadem minn F Zammit Nurseries Co Ltd. Il-ftehim li sar seħħ bejn J S Zammit Co Ltd u missieru, Vincent Zammit, li kien wieħed mill-azzjonisti u diretturi ta' J. S Zammit Co Ltd.

Antoine Zammit reġa' xehed fl-24 ta' Jannar 2018, fejn eżebixxa kopja tal-*plant health* mill-*Plant Directorate* maħruġ fit-22 ta' Diċembru 2017. Spjega li biex jinħareġ tali ċertifikat, isiru *site visits* biex jaraw li kollox qed isir in linea mar-regoli tal-Unjoni Ewropeja. Spjega li l-ispezzjoni ssir b'mod annwali ġewwa n-*nurseries* f'Ħal Qormi.

In **kontroeżami,** huwa spjega li l-art li jaħdem minnha, hija raba' saqwi. Jaqbel li huwa dejjem għamel dan ix-xogħol.

Vincent Zammit spjega bil-ġurament tiegħu li J.S Zammit & Co Ltd ġiet imwaqqfa mill-erba' aħwa Zammit li huma diretturi u azzjonisti f'ishma indaqs. Qal li din ġiet imwaqqfa biex topera u tinnegozja fil-qasam tal-agrikoltura bil-koltivazzjoni ta' artijiet agrikoli, u sabiex tkabbar pjanti għall-bejgħ f'Malta u għall-esportazzjoni. Fl-1974, l-azzjonijisti u diretturi ta' J.S. Zammit & Co Ltd, dahlu fi ftehim ma' B Tagliaferro and Sons Ltd sabiex l-artijiet agrikoli, magħrufa bħala 'ta' Zvent' u 'tal-Lhudi' fid-distrett magħruf bħala tad-Dakkara fil-limiti ta' Ħal Qormi, tingħata bi qbiela. Spjega li fl-1998 ħuh John, iddeċieda li jirtira, u għalhekk, bdew jaraw kif il-kumpanija ser tkompli topera, u kif it-tfal ser jieħdu sehem missierijiethom. Ġie deċiż li l-kumpanija kienet tiswa Lm 400,000, u s-sehem kien ta' Lm100,000 kull wieħed. Iddeċidew li kull wieħed jieħu mill-kumpanija J. S Zammit, is-somma ta' Lm 50,000 għal nofs is-sehem, u n-nofs is-sehem l-ieħor jiġi trasferit fuq iż-żewġt itfal ta' kull wieħed, minbarra Richard, li kellu jieħu Lm 100,000 peress li wliedu ma kinux ser ikomplu fin-negozju. Dan il-ftehim sar permezz ta' *gentlemen's agreement* u mhux bil-miktub.

Qal li biex jiffaċilitaw din it-tranżazzjoni, ġiet iffurmata AJSP Ltd. Huma kellhom jitrasferixxu l-assi kollha ta' J.S. Zammit & Co fuq din il-kumpanija il-ġdida u l-azzjonisti ta' din il-kumpanija, kienu t-tfal tagħhom li kien ħa jkollhom sehem indaqs. Iżda dan qatt ma sar. Qal li l-aħwa bdew jieħdu pagamenti fix-xahar ħalli jibdew jitħallsu ta' dak dovut lilhom. Kienu jieħdu Lm 600 fix-xahar għall kull wieħed. Qal li Richard ukoll iddeċieda li jiritra. Kompla jgħid li wara ftit, indunaw li l-kumpanija ma kinitx tiflaħ tħallas Lm 2400 fix-xahar, u għalhekk hu u Emy iddeċidew li għal issa, jitħallsu John u Richard biss, u huma jitħallsu iktar tard meta l-finanzi tal-kumpanija jkunu jippermettu.

Fl-2005, ġie deċiż illi l-operazzjonijiet ta' J.S. Zammit & Co Ltd kien ser jiġi diviż bejn 3 kumpaniji, li kull wieħed minnhom kienu tat-tfal tal-istess azzjonisti u diretturi. Spjega li t-tfal ta' John fetħu l-kumpanija J. Zammit Marketing Ltd, it-tfal tiegħu fetħu F Zammit Nurseries Co Ltd, u t-tfal ta' Emy fetħu F Zammit Garden Centre Ltd. J.S Zammit waqfet topera. Spjega li l-kumpaniji l-ġodda xtraw l-istock kollu ta' J.S Zammit, imma dan ma kienx biżżejjed biex jitħallsu d-djun li akkumulaw matul iż-żmien. Spjega li wara ħafna diskors, ġie miftiehem illi l-kumpaniji tat-tfal, kellhom iħallsu l-kumplament tad-djun u l-kumplament ta' sehemhom billi kien għad baqa' xi bilanċi. Qal li dan l-arranġament illi t-tfal iħallsu kemm id-djun ta' J S Zammit & Co Ltd, u kif ukoll lilhom, kien sar bħala konsiderazzjoni għall-fatt li l-assi tal-kumpanija, kienu ser jgħaddu għand it-tfal billi kienu ser jiġu trasferiti fuq il-kumpanija SJSP Ltd, fejn it-tfal kienu l-azzjonisti. Kieku ma kienx hekk, ma kien ikun hemm l-ebda raġuni għat-tfal tiegħu u ta' ħutu li jħallsu d-djun tal-kumpanija u l-kumpens li xtaqu jieħdu.

Kompla jixhed li F Zammit Nurseries Co Ltd, kienet iffurmata sabiex tkompli x-xogħol agrikoli li kien qed isir fuq 8 itmiem raba' li kienu mqabbla fl-1974 lil J.S Zammit & Co Ltd. Spjega li F Zammit Nurseries & Co kellha tagħmel investiment kbir fuq l-artijiet peress li l-aħħar investiment fuq din ir-raba', kien sar fis-snin sebgħin. Qal li hu kien jgħin lil uliedu. F Zammit Nurseries & Co bdiet topera r-raba' fl-2005, u sas-sena 2013 baqgħet topera bi kwietha. Iżda fl-2013, l-aħwa bdew jipproponu li l-assi tal-kumpanija, inkluża l-art agrikola mqabbla, tibda tiġi mikrija lill-kumpaniji l-ġodda. Spjega li huwa oġġezzjona kemm felaħ, iżda ħutu baqgħu jinsistu li jibdew jiġbru kera mingħand it-tfal tagħhom. Spjega li uliedu ma kellhomx triq oħra għajr li jħallsu l-kera, għax kienu nvestew f' din l-art. Qal li sar *management agreement* bejn J S Zammit & Co Ltd u hu nnifsu, għaliex ma setgħux juru li r-raba' qed tinħadem minn kumpanija oħra. Qal li l-ħlasijiet ta' din il-kera dejjem saru minn F Zammit Nurseries Co Ltd.

Kompla jispjega li uliedu ddeċiedew li javviċinaw lis-sidien tal-art biex jixtru din l-art li kienu qed joperaw minnha. Qal li ntlaħaq ftehim, u l-art inxtrat f'Marzu 2016. Spjega li uliedu akkwistaw biss l-art li jaħdmu ħalli ma jkollhomx inkwiet mal-kuġini. Spjega li meta z-zijiet skoprew li huma kienu xtraw l-art, huma baqgħu jinsistu li kellha titħallas il-*management fee*, u dana minkejja li huma kienu saru sidien ta' l-art. Spjega li fil-passat, huwa kien tkellem ma' ħutu biex din l-art tinxtara, iżda ħutu dejjem irrifjutaw. J.S Zammit & Co Ltd waqqfet

topera għal kollox, tant li l-aħħar darba li saru *audited accounts* li ġew ippreżentati mar-Reġistru tal-Kumpaniji, kien fis-sena 2001.

In **kontroeżami** huwa kkonferma li F Zammit Nurseries hija kumpanija tat-tifel tiegħu. Huwa kkonferma li għadu direttur b'sehem indaqs bħala azzjonist ma' ħutu fil-kumpanija J. S. Zammit & Co Ltd. Ikkonferma li meta sar il-ftehim fis-sena 1974 ma' B. Tagliaferro, l-art kienet ikbar. Ikkonferma li l-kumpanija tat-tfal tiegħu xtrat parti minn din l-art mingħand B Tagliaferro. Ikkonferma li din il-parti li nxtrat, kienet responsabbilità tiegħu. Spjega li F Zammit Nurseries jew it-tfal tiegħu, ma għandhom ebda kuntratt bil-miktub ma' J.S. Zammit & Co Ltd biex joperaw minn din l-art, iżda huma qed jaħdmu din l-art. Ikkonferma li t-tfal ta' ħuh Emanuel, joperaw minn parti oħra tal-art bl-istess ftehim li sar. It-tifel ta' ħuh John, ukoll jopera minn art li nxtrat mingħand J.S Zammit & Co ltd. Richard ma għandux tfal involuti fin-negozju, iżda għandu sehem daqs ħutu fil-kumpanija J S Zammit & Co. Spjega li sar ftehim li dan jieħu iktar flus biex joħroġ. Is-sehem ta' Richard għadu ma ġiex trasferit.

Ikkonferma li t-tfal tiegħu xtraw din l-art mingħand B Tagliaferro, soġġetta għal qbiela a favur J S Zammit & Co Ltd. Sostna li t-tfal tiegħu qatt ma tkellmu miegħu. Kien biss wara li xtraw din l-art li kien hemm diskussjonijiet biex tiġi terminata l-qbiela. Spjega li f' dawn id-diskussjonijiet, J S Zammit & Co Ltd talbet flus fl-ammont ta' ħdax-il darba iktar minn kemm inxtrat l-art minn F Zammit Nurseries. Muri l-ftehim datat 20 ta' Novembru 2013, huwa spjega li dan kien *management agreement* fuq il-parti ta' fuq li issa nxtrat minn F Zammit Nurseries. Spjega li ai termini ta' dan il-ftehim, huwa kellu jieħu ħsieb l-immaniġġjar ta' dik l-art. Jaqbel li F Zammit Nurseries Limited topera minn din lart bit-tolleranza tiegħu bħala manager ai termini tal-ftehim tal-2013. Ikkonferma li hemm kawża pendenti dwar dan il-ftehim.

Huwa ċaħad li l-kumpanija F Zammit Nurseries qed tuża minn oġġetti proprjetà ta' J S Zammit & Co Ltd. Ikkonferma li fl-2005, intużaw oġġetti li kienu ta' J S Zammit & Co Ltd. Ikkonferma li biċċiet mis-serer li kien hemm oriġinarjament, ġew rimpjazzati. Sar manutenzjoni kbir. Ikkonferma li qabel 2007, l-art kienet reġistrata mad-Dipartiment tal-Agrikoltura f' isem JS Zammit, iżda mbagħad, ġiet reġistrata fuq F Zammit Nurseries Co Ltd. Ikkonferma li bejn l-2005 u l-

2013, saru diversi laqgħat fil-kumpannija biex tinstab l-aħjar mod kif kellu jgħaddi n-negozju. Dawn saru bl-intiża li ħadd ma jieħu vantaġġ.

In **rieżami** huwa kkonferma li fl-2005, J S Zammit & Co Ltd ma kinitx qed taħdem din l-għalqa. Meta ġie ffirmat l-*management agreement* fl-2013, huwa ma ħadimx l-art.

In **kontroeżami,** huwa kkonferma li s-sid biegħ partijiet mill-art lil terzi, u J S Zammit & Co Ltd irrilaxxat il-qbiela wara li ftehmu ma' dawn it-terzi akkwirenti. L-intendiment kien li l-art tinħadem mit-tfal tal-familja Zammit. Sostna li l-proprjetà qatt ma nqasmet. Inbiegħet iżda biċċa minnha. Qatt ma saret diviżjoni ta' J S Zammit & Co Ltd għand awdituri.

Joseph Saliba in rappreżentanza tal-*Jobsplus,* eżebixxa lista tal-impjegati ta' F Zammit Nurseries Co Ltd sal-20 ta' Novembru 2017. Dwar id-dokument a fol 55 tal-proċess, huwa spjega li jidher li huwa maħruġ mill-*Jobsplus,* u li jidher li J S Zammit & Co Ltd kellha xi darba impjegati, iżda llum il-ġurnata, ma għandhiex.

In-Nutar Nicholas Vella xehed fis-7 ta' Marzu 2018, fejn qal li ilu jaf lill-familja zammit, iżda ilu jassistihom professjonalment għal dawn l-aħħar sitt snin. Spjega li jaf hu li dawn għandhom kumpaniji speċjalizzati fil-pjanti, siġar u ġardinaġġ. Huwa kkonferma li l-ftehim a fol 4 sa 7 tal-proċess sar quddiemu. Ikkonferma li huwa abbozza dan il-ftehim. Kien avviċinah Richard Zammit, u ġie ffirmat fl-uffiċju ta' Zammit Nurseries, Ħal Qormi. Ikkonferma li kien preżenti kulħadd, inkluż ulied l-aħwa Zammit. Il-kuntratt tal-2013 sar mad-diretturi f'isimhom personali, għax xtaqu li jżommu l-affarijiet mad-diretturi tal-istess kumpanija. Ikkonferma li bħal dak il-kuntratt, saru tnejn jew tlieta oħra fuq porzjonijiet oħra ta' artijiet fl-istess żona. Sostna li quddiemu qatt ma kien hemm xi diżgwid. Huwa ma jafx x'kien l-iskop prinċipali ta' dan il-kuntratt. Huwa kkonferma li sar kuntratt ta' bejgħ fl-2014 ta' warehouse li kienet proprjetà ta' J S Zammit & Co Ltd. Sar ukoll kuntratt fl-2016, fejn l-istess kumpanija biegħet l-arja u l-bejt sovrastanti l-istess warehouse, lil J Zammit Marketing. Spjega li mill-provenjenza ta' dawn il-kuntratti, jidher li din il-warehouse kienet inbniet fuq artijiet li kienu nxtraw mingħand B Tagliaferro & Sons Ltd.

In **kontroeżami** huwa spjega li huwa ġie mgħoddi *spreadsheet* mingħand Richard, u abbozza l-ftehim. Sostna li qatt ma kien hemm diskussjonijiet quddiemu.

In **rieżami,** huwa kkonferma li qabel ma' ġie ffirmat il-ftehim tal-2013, huwa kien qara u spjega l-kontenut tiegħu.

Prentiss Zammit spjega li huwa t-tifel ta' Emanuel Zammit, wieħed mid-diretturi ta' J.S. Zammit & Co Ltd. Huwa kiber fin-negozju tal-agrikoltura u l-kultivazzjoni tal-pjanti flimkien ma' missieru u z-zijiet. Qal li kulħadd jafhom bħala 'ta' Zammit Nurseries'. Huwa jimmaniġġja parti minn art f'Ħal Qormi, mqabbla lil J.S. Zammit & Co Ltd permezz tal-kumpannija tiegħu, F Zammit Garden Centre Limited, li huwa waqqaf fl-2005, flimkien ma' parti oħra illi tappartjeni lil J.S. Zammit & Co Ltd u l-kiosk tal-belt. Qal li din l-art jieħu ħsiebha peress li l-art taqa' taħt ir-responsabilità ta' missieru. Qabel ma' rtiraw iz-zijiet, peress li l-art imqabbla f'Ħal Qormi kienet mdaqqsa, kull wieħed minnhom kellu responsabilità għal parti mill-art. Missieru kien responsabbli min-*nursery,* John kien responsabbli mill-importazzjoni u d-distribuzzjoni ta' aċċessorji tal-ġnien, u Vincent kien responsabbli mill-kultivazzjoni u tkabbir tal-pjanti. Richard għamel żmien responsabbli mill-kiosk, u wara mill-fjuri ġewwa F Zammit Nurseries.

Spega li meta missieru u ħutu kibru, bdew jaħsbu kif l-aħjar li jirtiraw u jgħaddu lil uliedhom in-negozju. Waqt id-diskussjonijiet, kien jidher li Antoine, wieħed mill-kuġini ma kienx ser jaqbel fit-tmexxija tan-negozju kollha flimkien. Fl-2005 sar ftehim li jitwaqqfu 3 kumpaniji separati, sabiex il-konteġġi ta' kull wieħed, ikunu separati u jkun aktar faċli li kull wieħed jimmaniġġja l-parti tiegħu b'mod indipendenti. Antoine Zammit insista li jinkorpora F Zammit Nurseries fil-kumpanija tiegħu, u huma qablu biex forsi jintlaħaaq ftehim. Spjega li t-tfal taz-ziju Richard, ma xtaqux jinvolvu rwieħhom fin-negozju. Spjega li missieru u z-zijiet dejjem saħqu li n-negozju ta' F Zammit Nurseries u ta' J.S Zammit & Co Ltd kien in-negozju tal-familja li bdieh in-nannu, u li għalhekk kellu jintiret ugwalment bejn kulħadd. Sostna li meta t-tfal tad-diretturi bdew joperaw mill-art ta' J.S. Zammit & Co Ltd, ma sarux kuntratti, imma kien hemm *gentleman's*

agreement li ħadd mill-kuġini ma kien ser jidħol fuq ix-xogħol ta' ħadd, u li kulħadd kellu jibqa' jopera l-parti tan-negozju li kien fir-responsabbilità ta' missieru.

Spjega li hu kien responsabbli għal *garden centre* u għall-fjuri, Joseph kien responsabbli għall-importazzjoni u distribuzzjoni ta' aċċessorji tal-ġnien, u Antoine kellu jkun responsabbli mill-koltivazzjoni u tkabbir tal-pjanti, u l-kuntratti li kellu eżistenti ta' *hotels* u Kunsilli, kif ukoll xi *landscaping* ieħor. Spjega li meta bdew joperaw, Antone qabad u għamel investiment fuq parti mill-art imqabbla lil J.S Zammit & Co Ltd, u kkonverta l-istess f' *garden centre,* u spiċċa jikkompeti miegħu. Biex sar dan l-investiment, missier Antoine kien ġiegħel lil missieru jagħtih sehmu minn ammont ta' bonds li kellhom bejniethom, li kien jammonta għal Lm 15,000. Missieru oġġezzjona, iżda kien aċċetta wara li kien intervjena ħuh Richard. Spjega li Antoine għamel tabella fuq il-*bypass* fejn informa lill-pubbliku li l-entratura tal-*garden centre* ta' F Zammit Nurseries kienet inbidlet. Dan l-atteġġjament affettwah bil-kbir finanzjarjament.

Kompla jgħid li kienu għaddejjin diskussjonijiet dwar kif kulħadd kellu jopera, iżda qatt ma ntlaħaq ftehim. Finalment, wara ħafna laqgħat, intlaħaq ftehim fis-sens li kull wieħed mid-diretturi, personalment, jiffirma kuntratt ma' J.S Zammit & Co Ltd, fejn tiġi ndikata l-art li hu responsabbli għaliha, u li ta' dan, kellu jħallas rikonoxximent żgħir biex ikopri l-ispejjeż li J.S Zammit & Co Ltd kien għad għandha, kif ukoll biex jitħallsu flus li missieru u z-zijiet kellhom jieħdu mingħand J.S Zammit & Co Ltd. Id-dħul minn dawn il-pagamenti kienu ser imorru fil-kont ta' J.S Zammit & Co Ltd.

Spjega li ġie ffirmat ftehim ma' missieru u ieħor ma' Vincent. Ma' John ma sarx ftehim għaliex il-parti li kienet taqa' taħt ir-responsabilità tiegħu, kienet art mhux imqabbla, u llum hija proprjetà tal-kuġin Joseph, li akkwistaha bi prezz tas-suq li kulħadd qabel miegħu. Sostna li hu u l-kuġini, ma għandhom l-ebda ftehim bil-miktub sabiex ikunu jistgħu joperaw mill-art imqabbla lil J.S Zammit & Co Ltd. Saru *management agreements* ma' missieru u ma' missier Antoine. Sostna li l-kontribut li kellu jħallas missieru skont il-kuntratt tal-2013, dejjem tħallas minnu lil J.S Zammit & Co Ltd. Sostna li l-prezz li qiegħed iħallas, ma huwiex biss għall-użu tal-art, iżda anke għall-użu ta' proprjetà tal-kumpanija, vetturi u serer li kienu jaqgħu taħt ir-responsabilità ta' missieru. Sostna li kien hemm żmien fejn

ma setghax iħallas, u għalhekk laħaq ftehim biex il-pagamenti dovuti minnu, jinqatgħu mill-flus li huwa kellu jieħu mingħand J.S Zammit & Co Ltd.

Sostna li Vincent ma baqax jagħmel pagamenti mis-sena 2016, wara li Antoine akkwista l-parti tal-art imqabbla lil J.S Zammit & Co Ltd mingħand is-sidien, u dan minn wara dahar kulħadd. Antoine akkwista l-art mingħand is-sidien B Tagliaferro & Sons Limited soġġetta għall-qbiela ta' J.S. Zammit & Co Ltd, u għalhekk akkwistaha bi prezz favorevoli ħafna. Spjega li Antoine qed jippretendi li l-qbiela favur J.S Zammit & Co Ltd, tispiċċa għax xtraha hu. Antoine qiegħed jipprova jieħu vantaġġ. Spjega li jaf li kull darba li J.S Zammit & Co Ltd irrilaxxat parti mill-art imqabbla, J.S Zammit & Co Ltd kienet ikkumpensata l-prezz mitlub mid-diretturi, u minn dan gawda kulħadd, inkluż Antoine.

John Zammit spjega li hu t-tifel ta' John Zammit, wieħed mid-diretturi ta' J.S Zammit & Co Ltd. Huwa ilu żmien twil jaħdem ma' J.S Zammit & Co Ltd. Din il-kumpanija kienet magħrufa bħala Zammit Nurseries. Sostna li din l-kumpanija twaqqfet biex tieħu qbiela ta' art imdaqqsa f' Ħal-Qormi mingħand B Tagliaferro & Sons Limited. Spjega li maż-żmien J.S Zammit & Co Ltd irrilaxxat partijiet minn din l-art lura lis-sidien sabiex dawn il-partijiet jiġu akkwistati minn terzi, u ta' dan, J.S Zammit & Co Ltd dejjem ħadet il-kumpens li talbet. Spjega li l-parti tal-art f'Ħal Qormi, li llum jimmaniġġja tramite l-kumpanija tiegħu, J Zammit Marketing Limited, u li qabel kienet taqa' fir-responsabilità ta' missieru, hija parti minn art ta' J.S Zammit & Co Ltd, li kienet akkwistata bħala kumpens għar-rilaxx ta' parti mill-art imqabbla, u li kien akkwistha s-Sur Meli Bugeja fis-sebghinijiet.

Spjega li l-art xtraha mingħand J.S Zammit & Co Ltd bi prezz ta' suq u li qabel miegħu kulħadd, skont stima peritali. Spjega li l-kuġini tiegħu li jiġu t-tfal tad-diretturi Emanuel u Vincent jieħdu ħsieb partijiet mill-art imqabbla lil J.S Zammit & Co Ltd u li qabel kienu jaqgħu taħt ir-responsabilità ta' missirijiethom. Spjega li t-tfal taz-ziju Richard ma ridux jinvolvu ruħhom fin-negozju. Saru ħafna diskussjonijiet dwar kif in-negozju kellu jgħaddi għand it-tfal. Spjega li fl-2005 għalkemm ma kienx għadu ntlaħaq ftehim, sar *gentleman's agreement* fis-sens li kull wieħed mit-tfal tad-diretturi, kellu jinkorpora kumpanija separata, u ħadd ma kellu jidħol fuq ix-xogħol ta' ħadd. Spjega li kulħadd kellu jieħu l-impjegati li kienu jaqgħu taħt ir-responsabilita tiegħu, u jmexxu bl-istess inġenji u tagħmir ieħor.

Sostna li Antoine nsista li jieħu l-isem F Zammit Nurseries, u hu u l-kuġin, ma kinux qablu, għaliex in-negozju kollu kien magħruf hekk. Iżda fuq intervent ta' Richard, dan ingħata awtorizazzjoni juża tali isem. Spjega li Antoine għamel tabella għall-pubbliku, fis-sens li l-entratura ta' F Zammit Nurseries kellha entratura ġdida, u kkonverta parti mill-art f'*garden centre,* biex daħal f' kompetizzjoni diretta ma' kuġinuh. Ikkonferma li Prentiss u Antoine qed jaħdmu art li hija mqabbla lil J.S Zammit & Co Ltd wara li sar *management agreement* ma' missierhom. Huwa spjega li s-sitwazzjoni tiegħu hi differenti għax huwa beda jopera l-kumpanija tiegħu minn art li hi proprjetà ta' J.S Zammit & Co Ltd. Qal li l-kuġini kollha għamlu tmien snin sħaħ jaħdmu mill-art imqabbla jew proprjeta' ta' J.S Zammit & Co Ltd mingħajr ma' ħallsu ċenteżmu. Qal li Antoine, minn wara dahar kulħadd, akkwista mingħand is-sidien, il-parti tal-art imqabbla lil J.S Zammit & Co Ltd bi prezz favorevoli ħafna, u qed jippretendi li jittermina l-qbiela għax akkwistaha hu.

Edward Attard Montaldo, direttur ta' B Tagliaferro & Sons Limited, xehed fid-9 ta' Mejju 2018, fejn spjega li fl-1974, saret skrittura privata bejn B Tagliaferro & Sons Limited u J S Zammit & Company Limited, fuq qbiela ta' bicca art f' Ħal Qormi. Parti minn din l-art ġiet mibjugħa lil J S Zammit & Co fl-1979; parti minnha ġiet meħuda għall-*bypass,* u l-art inqasmet f'żewġ biċċiet. Eżebixxa kuntratt ta' bejgħ tat-2 ta' Marzu 2016, li fiha Antoine Zammit xtara parti minn din l-art. Ikkonferma li jaf li Antoine Zammit familjari ma' J S Zammit & Co. Spjega li din l-art inbiegħet soġġetta għal qbiela. Sostna li matul iż-żmien, inbiegħu xi partijiet mill-artijiet bħala *freehold.*

In **kontroeżami,** huwa spjega li ma jidhirlux li J S Zammit & Co kellha 75% tal-ishma ġos-soċjetà F Zammit Nurseries Limited. Spjega li huwa konxju li ġiet miksura kondizzjoni fil-ftehim tal-1974. Saru jafu b'dan wara li sar il-kuntratt ma' Antoine Zammit.

In **rieżami,** huwa kkonferma li għad fadal art ta' madwar 1094 metri kwadri, li għadha mqabbla lil J S Zammit & Co. Spjega li sa issa, m' hemmx kwistjonijiet pendenti bejn B. Tagliaferoo u J S Zammit & Co dwar din l-art.

Richard Zammit xehed li huwa flimkien ma' ħutu, ilu jaħdem fl-agrikoltura sa minn mindu kellu 16-il sena. Missieru kellu kiosk il-Belt fejn kien ibiegħ il-fjuri, pjanti u affarijiet relatati mal-ġonna. Kien magħruf bħala F Zammit & Sons Flower Kiosk. Spjega li dan il-kiosk għadu hemm sal-lum, u l-kera titħallas b' mod regolari minn J S Zammit & Company Limited. Spjega li missieru kellu art f'Ħal Balzan li kien ikkonċeda b'ċens, u din għadha tinġabar u tinqasam bejn l-aħwa Zammit. Fl-1974, missieru flimkien miegħu u ma' ħutu, inkorporaw kumpanija bl-isem J S Zammit & Co Limited, u din il-kumpannija ħadet qbiela ta' art agrikola kbir ta' 24 tumoli fil-limiti ta' Ħal Qormi, mingħand B Tagliaferro & Sons. Kienu tħallsu Lm 6,000 lill-bidwi George Micallef, li qabel kien jaħdem l-art, sabiex jinqala' hu, u jidħlu huma minfloku. Kienu ċedew ukoll lil B Tagliaferro biċċa mill-art li kien jaħdem il-bidwi, u li kienet fabbrikabbli.

Spjega li maż-żmien, B Tagliaferro & Sons biegħet xi partijiet mill-art imqabbla lilhom, lil terzi, u dan wara li sar ftehim magħħhom, u ħadu kumpens mingħand ix-xerrejja sabiex jirrilaxxjawha. Mingħand Emanuel Pace, ħadu kumpens ta' Lm2000, mentri ma' Meli Bugeja sar ftehim li kellu jħallas għal erba' plots fabbrikabbli li akkwistaw mingħand B Tagliaferro & Sons, u li oriġinarjament, kienu jifformaw parti mill-art imqabbla.

Kompla jgħid li hu u ħutu, għadhom diretturi u azzjonisti f'ishma ndaqs f' J S Zammit & Co Limited. Vincent kien assenti għal xi għaxar snin, iżda meta rritorna, huwa reġa' sar direttur u azzjonista b'sehem ugwali. J S Zammit & Co Ltd dejjem intużat bħala veikolu ewlieni għan-negozju ta' F Zammit Nurseries. Maż-żmien, adottaw prassi li kull wieħed mill-ahwa kellu taht ir-responsabilità tieghu sezzjoni partikolari min-negozju. Peress li kull sezzjoni tan-negozju kienet tithaddem minn parti specifika mill-art imqabbla lilhom, il-prassi kienet li kull wiehed mill-ahwa, ikun responsabbli ghal dik il-parti tal-art li minnha jithaddem il-parti tan-negozju li tieghu tali direttur ikun responsabbli. Spjega li meta bdew jikbru t-tfal, dawn bdew jinvolvu ruhhom b'mod attiv. It-tfal tieghu hadu triq ohra. Spjega li ghal bidu, it-tfal ta' hutu kienu bdew jiehdu decizjonijiet importanti, u jiehdu hsieb *day to day running*. Iżda Antoine, it-tifel ta' Vincent, kien qajjem xi dubji, u nqala' xi diżgwid, u għalhekk ġie deċiż li kull wiehed mit-tfal, jinkorpora kumpannija ghalih, sabiex ma jkunx hemm *overlapping* tad-decizjonijiet fin-negozju. Spjega li meta gew iffurmati tali kumpaniji, kull wiehed baqa' jaħdem bl-inġenji, serer u kull tagħmir ieħor li kien jaħdem qabel, u li kien proprjetà ta' J S Zammit & Co Ltd.

Spjega li nqalgħet kwisjtoni oħra minħabba l-fatt li Antoine ried juża' l-isem ta' F Zammit Nurseries għall-kumpanija tiegħu, meta dan l-isem kien magħruf għall-kumpanija J S Zammit & Co Ltd. Qal li huwa kkonvinċa lil oħrajn biex jaċċettaw li jintuża dak l-isem minn Antoine Zammit. L-assi tal-kumpanija J S Zammit & Company Limited baqgħu dejjem tal-kumpanija. Spjega li peress li t-tfal ma kinux jaqblu bejniethom, kellha ssir struttura oħra. Iżda n-negozju baqa' xorta wieħed ta' F Zammit Nurseries, u F Zammit Nurseries xorta waħda baqgħet proprejtà ta' J. S Zammit & Co. It-tliet kumpaniji nkorporati mit-tfal, saru biex ikun aktar faċli li jiġu sseparati l-konteġġi relattivi. Insista li huma qatt ma fittxew ma' xulxin sakemm kulħadd jibqa' ġust fil-konfront ta' xulxin u jirrikonoxxu l-ħidma ta' missirijiethom. Spjega li bejn l-2005 sal-2013, J S Zammit spiċċat ma kienet qiegħda ddaħħal xejn bħala profitti għaliex dan kien qed imur għand il-kumpaniji ta' uliedhom, u għalhekk fi bwiet uliedhom.

Spjega li fl-2007, Antoine, mingħajr il-kunsens taz-zijiet tiegħu, irreġistra l-art agrikola li kienet taqa' taħt ir-responsabilità ta' missieru, mad-Dipartiment tal-Agrikoltura f'isem F Zammit Nurseries Limited. Dan sar minn wara dahar kulħadd. Spjega li Antoine beda jidħol f'setturi oħra tan-negozju, u spiċċa jikkompeti mat-tfal l-oħra tad-diretturi ta' J S Zammit & Co Ltd. Spjega li Antoine għamel tabella fejn qal li l-entratura l-ġdida ta' F Zammit Nurseries kienet inbidlet, u dan a skapitu tal-oħrajn. Kien għalhekk li saru laqgħat fl-2011. Qal li f'ħafna mil-laqgħat, Vincent u Antoine kienu jirrabbjaw u jitilqu 'l barra. Spjega li t-tfal ta' ħutu qed igawdu billi jaħdmu b' xejn mill-art u proprjetà ta' J S Zammit & Co Ltd, mentri huwa mhu jieħu xejn. Spjega li fl-eventwalità li jinbiegħ in-negozju, kulħadd jaf li dan għandu jinqasam b'mod ugwali. Qal li Antoine qed jipprova jieħu dak li huwa ħadem għalih ħajtu kollha.

Spjegaw li saru ħafna laqgħat sakemm intlaħaq ftehim li kull kumpanija tħallas pagament lil J S Zammit & Co Ltd. Dan il-ftehim sar bejn il-kumpanija u d-diretturi personalment. Id-diretturi, imbagħad b'tolleranza, kienu jippermettu lil uliedhom jaħdmu u jaqilgħu l-flus għan-nom tagħhom. Fl-2015, huwa sar jaf mingħand B Tagliaferro & Sons, li Antoine kien qed jinnegozja magħhom biex jakkwista dik l-art minn liema kien jitħaddem in-negozju li għalih kien responsabbli missieru. Spjega li kienet intbagħtet ittra lil Antoine Zammit u lil kumpanija tiegħu, kif ukoll lis-sidien tal-art, biex it-titolu ta' J S Zammit & Co

Ltd jiġi rikonoxxut. Wara li sar il-kuntratt ta' akkwist bejn B Tagliaferro & Sons u F Zammit Nurseries Limited fit-2 ta' Marzu 2016, Antoine, Vincent u F Zammit Nurseries Limited, ma baqgħux ihallsu ċenteżmu lil J S Zammit & Co Ltd. Vincent lanqas baqa' jattendi għall-laqgħat tal-kumpanija.

Richard Zammit kompla jixhed fis-16 ta' Jannar 2019, fejn spjega li llum, l-involviment tiegħu spiċċa, għalkemm għandu 25% azzjonist bħal ħutu l-oħra. Qal li huwa waqaf mill-attività fl-2000. Spjega li missieru u ħutu flimkien miegħu, bdew negozju sod b'ħafna tbatijiet. Spjega li huwa qatta' ħafna żmien fil-gabbana tal-fjuri fil-Belt. Spjega li meta daħlu t-tfal, deher ċar li dawn kellhom ideat differenti, u kien hemm bżonn li tinstab soluzzjoni. Spjega li biż-żmien, il-laqgħat tal-kumpanija J S Zammit, bdew isiru b'mod formali, u jiġu mniżżla minuti. Qal li qabel kienu bdew jiltaqgħu bit-tfal magħhom, iżda mill-2013, bdew jiltaqgħu l-aħwa mingħajr tfal. Spjega li ntlaħaq ftehim li jsir *management agreement* fejn l-art hi mqabbla. Spjega li l-kumpanija kienet irċeviet kont kbir tat-taxxa u ried jitħallas. Il-kumpanija ma kinitx idaħħal flus għaliex il-flus kienu qed jeħduhom it-tfal. Spjega li l-lavranti li kienu jaħdmu l-art, baqgħu jaħdmu l-istess art. Spjega li l-*management fee* kienet ta' inqas minn EUR 30 kuljum. In oltre, kienu qed jintużaw trakkijiet tal-kumpanija J S Zammit. Spjega li l-*management fee* dovut minn Antoine, kienet tiġi mħallsa, nofsha lil J S Zammit, filwaqt li nofs l-ieħor, kien jinqata' minn xi flus dovuti minn J S Zammit lil Antoine Zammit. Spjega li kien hemm żmien fejn ma ħallasx, u kien talab li l-ammont jinqata' minn dak li kellu jitħallas minn J S Zammit. Spjega li meta Antoine akkwista l-art, huwa ma ħallasx il-*management fee* lil J S Zammit.

In **kontroezami** huwa kkonferma li l-art hija mqabbla lil J S Zammit. Ikkonferma li qatt ma saret diviżjoni bil-miktub, u kollox baqa' ta' J S Zammit. Vincent Zammit ħa l-immaniġġjar ta' parti mill-art bil-ħsieb li jkun jista' jaħdimha Antoine. Ikkonferma li n-nies kienu ġew impjegati minn F Zammit Nurseries Co Ltd. In-nies li kienu jaħdmu ma' Vince, baqgħu jaħdmu ma' Vince, u mbagħad ġew impjegati ta' Antoine.

Spjega li l-aħħar li ġew ippreżentati kotba tal-kumpanija J S Zammit, kien fl-2001. Il-kotba tal-2002, saru mill-awdituri din is-sena, iżda għadhom ma ġewx ippreżentati. Spjega li l-kumpanija kienet *a holding company,* imma l-qliegħ kollu kien imur għand il-kumpanija. Huwa ċaħad li qatt ġie ssuġġerit minn Vince u

Antoine, biex il-kumpanija tixtri l-art li kienet imqabbla. Qal li kien sar ftehim li titħallas somma ta' mitt elf kull wieħed, iżda imbagħad kienu ftehmu li ma jieħdu xejn. Spjega li ma kienx qed isir qliegħ biżżejjed biex titħallas. Spjega li meta t-tfal ħadu s-sezzjoni tagħhom, kienu ħallsu għall-istokk. B' dak li ħallsu t-tfal, ma kienx biżżejjed biex jitħallsu d-djun tal-kumpanija. Spjega li huwa eżebixxa kemm ħargu flus kull wieħed mit-tfal. Spjega li AJSP kienet iffurmata minn Antoine, Joseph, Stephen u Prentice. Din kienet infetħet biex jitpoġġew l-assi ta' J S fuq it-tfal. Din saret mingħajr ma ġie kkonsultat, u hu oġġezzjona għaliex l-assi tiegħu, ma setgħux imorru fuq it-tfal ta' ħutu. Din il-kumpanija ġiet xolta.

Spjega li Antoine ħa 9,525 metri kwadri tal-art imqabbla mingħand J S Zammit. Ħa wieħed u għoxrin (21) serra u disa' (9) vetturi. Suppost qed iħallas 35Euro kuljum għalihom. Mill-2005 sal-2013, kienu għaddejjin bil-laqgħat biex jippruvaw jilħqu ftehim. Ikkonferma li din l-art, sal-lum għadha *outside development zone.* Huwa spjega li J S Zammit, għadha taħdem l-art tramite Vincent Zammit, Emmy Zammit. Il-kumpanija tat *management agreeement* lil Emmy u lil Vincent Zammit biex jimmaniġġjaw l-art kollha.

Emmanuel Zammit ikkonferma l-kontenut tal-affidavit ta' ħuh Richard Zammit.

John Zammit ikkonferma l-kontenut tal-affidavit ta' ħuh Richard Zammit.

Darren Cutajar spjega li huwa jaħdem ma' F Zammit Nurseries Co Ltd. Huwa beda jaħdem hemmhekk *part time* fl-1996, u mbagħad qaleb *full time* fl-1998. Huwa jaħdem Hal Qormi. Huwa ħadem dejjem fil-produzzjoni tal-pjanti. Huwa daħal ma' J S Zammit inizjalment, u mbagħad fl-2005, dar ma' F Zammit Nurseries Ltd. Spjega li qabel, il-*bosses* tiegħu kienu l-aħwa Vince, Johnny, Ritchie u Emmy, filwaqt li issa, il-*boss* tiegħu huwa Antoine Zammit. Ikkonferma li dan il-post fejn jaħdem, dejjem kien magħruf bħala F Zammit Nurseries.

In **kontroeżami,** huwa ppreżenta t-termination form minn ma' J S Zammit. Spjega li għamel żmien kien waqaf, iżda mbagħad, reġa' beda jaħdem ma' F Zammit Nurseries.

Alan Aquilina spjega li huwa jaħdem bħala ġardinar ma' F Zammit Nurseries Co Ltd. Ilu jaħdem hemm xi 20 sena. Spjega li huwa dejjem ħadem ma' Vince, u mbagħad, kompla jaħdem ma' Antoine. Spjega li huwa xogħlu dejjem kien fuq ġonna u fjuri.

In **kontroeżami,** hu spjega li Richard, John u Emmy, kienu jkunu fil-biċċa ta' isfel u mhux fil-biċċa ta' fuq fejn jaħdem hu u Vince. Spjega li huwa ma għandux x' jaqsam mal-ħanut għax kien ikun ġos-serer.

Ikkunsidra

Fir-relazzjoni ppreżentata mill-membri tekniċi maħtura, ġie konkluż is-segwenti:

> *L-esponenti nnutaw illi l-art in kwisjtoni qegħda fil-fatt tintuża bis-sengħa bħala nursery għat-tkabbir ta' xitel żgħar u kbar, ornamentali u ta' fjuri, u anke siġar, kollox armat bis-sengħa inkluża s-sistema tat-tisqija (drip u sprinkle r irrigarion) fejn is-sottofirmati nnutaw ukoll numru ta' impjegati jaħdmu f' din l-ażjenda.*
>
> *L-istrutturi msemmija huma kollha miżmuma fi stat tajjeb.*

Fid-domandi li saru in eskussjoni, il-membri teknici spjegaw li ma huwiex fil-kompitu tagħhom li jikkonfermaw jew le, il-htiega ommeno, ta' permessi mill-Awtorità tal-Ippjanar għall-bini u strutturi li hemm fis-sit. Spjega li lanqas ma kien fl-inkarigu tagħhom li jivverifikaw jekk kienx hemm permessi tal-Awtorità tal-Ippjanar dwar l-istess strutturi.

Ikkunsidra

Dan il-Bord iqies li meta evalwa l-provi miġbura quddiemu, huwa opportun li jqajjem *ex ufficio* eċċezzjoni relativa għal proċedura adottata. M'huwiex proċeduralment leċitu u permissibbli għas-sid, li jitlob ir-ripreża ta' parti biss mir-raba' mqabbel permezz ta' lokazzjoni waħda. Fis-sentenza tagħha tat-13 ta' Settembru 2007, fl-ismijiet **Raymond Scerri u martu Maria Loreta sive Lydia Scerri vs Maria Assunta armla ta' Pietru Pawl Muscat u Angelo Muscat** , il-Qorti tal-Appell għamlet referenza għas-sentenza mogħtija mill-Bord li jirregola l-Qbejjel għall-Gżejjer ta' Għawdex u Kemmuna fejn intqal li:

> *Qabel pero' ma jigi ezaminat il-mertu tat-talba, jenhtieg illi l-ewwel tigi ttrattata r-risposta ulterjuri ta' l-intimati fis-sens illi mhux permissibbli ghas-sid li jitlob ir-ripresa ta' parti biss mir-raba' imqabbel permezz ta' lokazzjoni wahda.*

> *Irrizulta ampjament mill-provi prodotti illi r-raba illi taghha r-rikorrenti qed jitolbu r-ripresa, ghadha tifforma parti minn raba' akbar illi kien gie mqabbel lill-imsemi Peter Paul Muscat minghand il-Katidral ta' Ghawdex. Xi snin ilu l-Katidral iddecieda illi jqassam it-territorju li dan ir-raba kien jifforma parti minnu fi plots ghall-bini u beda jbiegh minn dawn il-plots, fosthom lir-rikorrenti prezenti. B'hekk irrikorrenti llum huma l-proprjetarji ta' bicca art zghira tkejjel biss 86.25 metri kwadri u formanti parti mir-raba ta' cirka tlett itmiem (3372m.k.) li ghandhom f'idejhom l-intimati.*

> *Di' piu' anke listess rikorrenti jikkonfermaw illi l-qbiela ta' dan irraba qatt ma giet diviza jew spezzata, ghax firRikors taghhom jghidu testwalment illi: " din l-art flimkien ma' bicciet ohra fl-istess zona kienet imqabbla ghand missier l-intimat Angelo Muscat, Peter Paul Muscat, illum mejjet,*

flintier bi qbiela ta' tliet liri u hamsa u sebghin centezmu (Lm3.75) fis-sena."

Kwistjoni simili kienet giet deciza minn dan il-Bord kif kompost, f'kaz fejn wiehed biss millkondividenti ta' parti minn ghalqa imqabbla ghand l-intimati kien talab ir-ripresa tal-parti biss li messet lilu permezz ta' l-att ta' divizjoni (Rikors nru. 1/1996 fl-ismijiet ***George Galea vs Rose Saliba*** *et." deciz permezz ta' sentenza tal-21 ta' April 1999, li giet konfermata mill-Qorti ta' l-Appell b'sentenza ta' l-10 ta' Jannar 2000). Intqal inter alia mill-Qorti ta' l-Appell illi:*

"Dan iwassal lil din il-Qorti ghall-konsiderazzjoni illi jekk hu stabilit, kif hu, illi sid li jkun kera fond ma jistax jitlob li jiehu lura l-pussess ta' parti biss minn dak il-fond li tieghu ikun uniku proprjetarju, multo magis ma tistax titqies legalment sostenibbli talba ghar-ripresa ta' parti mill-fond lokat minn min ma kienx proprjetarju tal-fond kollu mikri. Di piu', il-Qorti ma tifihimx kif tista' l-azzjoni unilaterali li pprovokat id-divizjoni tal-proprjeta' f'zewg partijiet divizi u kkrejat daqstant proprjetarji ta' partijiet determinati mill-art, tippregudika d-dritt ta' l-inkwilinat uniku li l-inkwilin igawdi fuq l-art kollha. Dak illi l-inkwilin ha b'kiri, b'kuntratt wiehed anke jekk minghand zewg sidien jew aktar, kellu d-dritt li jibqa' jgawdieh bhala kirja wahda li tibqa' fil-konfront tallokatur indivizibbli in kwantu dawn kellhom lobbligu fil-ligi li jassigurawlu t-tgawdija tieghu, indipendentement minn kif jaghzlu li jirregolaw ir-relazzjonijiet interni, proprjetarji ta' bejniethom.

Hi allura zbaljata s-sottomissjoni ta' l-appellant illi l-qasma ta' proprjeta' ta' fond agrikolu mikri awtomatikament iggib maghha l-qasma tal-kirja li ghaliha l-fond ikun soggett billi, konsegwentement, kirja wahda tigi

sostitwita bi tnejn jew aktar kirjiet skond in-numru ta' kondividenti. Hi f'dan ir-rigward gusta ssottomissjoni ta' l-appellati illi l-komproprjetarji ma jistghux jaghmlu dak li lanqas il-werrieta ta' sid il-kera ma jistghu jaghmlu. Infatti l-artiklu 1572 tal-Kodici Civili jipprovdi espressament li l-kiri ma jinhallx bil-mewt tas-sid."

Minkejja illi fil-kaz in ezami m'ghandniex divizjoni bejn is-sidien permezz ta' kuntratt, imma bejgh mis-sid ta' partijiet separati minn territorju mikri bhala bicca wahda lill-istess inkwilin, hija l-fehma tac-Chairman, illi l-istess principji ghandom japplikaw anke hawnhekk.

Billi ghalhekk l-intimati ghandhom ragun fis-sottomissjoni taghhom illi ma tistax tintalab irripresa ta' parti biss minn fond mikri permezz ta' lokazzjoni wahda, it-talba tar-rikorrenti ma tistax tirnexxi.

Il-Qorti tal-Appell ikkonfermat id-deċiżjoni tal-Bord, u dana anke meta kkunsidrat li permezz tat-talba tar-rikorrenti, huma kienu qegħdin effettivament, jitolbu r-ripreża tal-art kollha li akkwistaw (bħal fil-każ li għandu quddiemu dan il-Bord):

*Inkwadrati dawn l-aspetti fattwali, jidher li l-gurisprudenza pacifika konkordament irreteniet illi "l-lokatur ma jistax jippriva lil kerrej minn parti tal-fond mikri lil dana u ghalhekk meta diversi partijiet ta' fond huma oggett ta' kirja wahda, il-lokatur ma jistax isostni t-talba tieghu biex jiehu lura taht idejh xi wahda minn dawk il-partijiet tal-fond u jippriva lil kerrej mit-tgawdija taghha" ("**Tabib Dr. Vittore Stilon M.D. -vs- Walter Zammit Tabona**", Appell Civili, 14 ta' Novembru, 1949). Huwa veru li dan il-principju gie sanzjonat f' materja ta' lokazzjonijiet ta' fondi urbani pero`, kif drabi ohra rilevat, l-istess principju "hu perfettament applikabbli f' materja ta'*

*lokazzjoni ta' fondi rustici" ("**Giuseppe Zammit -vs- Rita Grech et"**, Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba'", 28 ta' Mejju 1971, konfermata in sede Appell fis-17 ta' Marzu 1972). A propozitu, f' din listess sentenza ssokta jigi rimarkat illi "Infatti l-istess Att Numru XVI ta' l-1967 li jirregola l-kiri mill-gdid ta' raba' jirrikonoxxi indirettament dan il-principju billi biex sid jiehu lura fond agrikolu mikri lill-gabillott irid jitlob il-fond kollu, u biss in via ta' eccezzjoni, jista' biss jiehu parti mill-fond, u dan jekk ikun irid il-gabillott u dan jaghmel talba f' dan is-sens, jekk jirrizulta illi s-sid jehtieglu biss ghall-wahda jew l-ohra mir-ragunijiet elenkati taht l-Artikolu 4 (2) bicca mirraba' u l-bqija tissupera tomna fil-kejl";*

*Fil-hsieb tal-Qorti r-raguni wara dan il-principju hu dak li llokazzjoni, sew urbana sew rustika, hu kuntratt konsenswali b' effetti obbligatorji li minnu jitwieled dritt personali ta' godiment b' vantagg ghall-kerrej jew affitwarju. Dment allura li hu gie koncess it-tgawdija ta' art shiha b' kirja unika, il-kerrej ghandu interess li jzomm ferm il-godiment fuq l-art shiha, salv li ma jkunx immanifesta lvolonta tieghu li dak ir-rapport jigi bi ftehim modifikat filkrejazzjoni ta' tant lokazzjonijiet daqs kemm huma ssidien u b' mod li topera novazzjoni bis-sostituzzjoni ta' obbligazzjoni gdida flok dik ezistenti li tinqatel. Ara "**Maria Zahra -vs- Carmelo Valletta et**", Appell, 27 ta' April 1962;*

*La darba, fil-fattispeci, dan ma jirrizultax li hu hekk il-kaz ikollu jinghad b' ripetizzjoni li "il-Qorti ma jidhrilhiex li tista' tmur kontra l-principju kif stabbilit. Dak li - apparti anke mill-aspett purament legali - l-aktar li jipperswadi l-Qorti huwa precizament "is-sitwazzjonijet komplessi u l-implikazzjonijiet taghhom" (**"Giuseppe Bonavia -vsCarmelo Farrugia"**, Appell, 13 ta' Frar 1950) li jinqalghu kieku dan il-principju kellu ma jigix segwit"*

*(**Maria Vella et -vs- Paolo Grech**", Appell, 5 ta' Marzu 1965);*

Issa l-argoment avvanzat mill-appellanti illi b' dik it-talba taghhom huma qeghdin effettivament jitolbu r-ripreza ta' l-art kollha li akkwistaw ma jistax, bir-rispett kollu, jkollu fondament guridiku. Dan ghar-raguni illi l-godiment lokativ fl-intimati jkopri r-raba' kollu u mhux biss dik il-porzjoni akkwistata mill-appellanti, anke jekk din giet mill-awtur taghhom diviza u spezzettata mill-kumplament. Ma jistax ikun dubitat illi jekk ir-raba' bhala proprjeta` hu divizibbli lgodiment lokatizju tieghu hu ghall-affittwarju indivizibbli u allura minhabba din l-istess natura legali taghha l-kirja ma tistax, merament bil-volonta unilaterali tas-sid jew sidien, tigi skomposta f' tant kirjiet. Dan dejjem, salv li ma jkunx intlahaq qbil komuni xort' ohra;

Ikollu jinghad illi l-interpretazzjoni prospettata mill-appellanti "twassal ghad-divizibilita` tad-dritt ta' lokazzjoni u l-konsegwenti possibilita` illi l-inkwilin jigi zgombrat minn parti tal-fond lilu mikri a vantagg ta' xi wiehed mis-sidien.

*Il-kuntratt ta' lokazzjoni ta' immobbli, kemm urban kif ukoll agrikolu jimporta l-uzu u t-tgawdija ta' dak il-fond. Dritt dan in personem u mhux in rem. Dritt li gie rikonoxxut mill-gurisprudenza li ma hux wiehed divizibbli ghaliex ittgawdija tal-fond kienet testendi ghal kull parti minnu u kienet ghal dan illi l-inkwilin kien qed ihallas il-korrispettiv tal-kera. L-ebda distinzjoni f' dan ir-rigward ma ssir bejn fond urban u fond rustiku u s-sottomissjoni ta' l-appellanti f' dan is-sens hi inattendibbli" ("**George Galea -vs- Rosa Saliba et**", Appell, 19 ta' Jannar 2000, citata wkoll mill-Bord). Manifestament, din l-osservazzjoni, kif gja espost, giet anticipata fis-sentenza "**Zammit -vs- Grech**", Appell, 17 ta' Marzu 1972;*

*Ghall-anqas fil-kaz ta' kirjiet ta' fondi urbani mhux biss issid ma jistax jiddomanda li jiehu parti mill-fond mikri imma, ukoll, "il-ligi ma taghtix lil Bord tal-Kera l-fakolta li jaqsam fond bejn is-sid u l-inkwilin; jekk hemm lok ghar-ripreza ta' pussess ta' fond ir-ripreza ghandha tkun ghal fond kollu, jekk ma jkunx hemm ftehim xort' ohra bejn il-partijiet".("***Grazio Fenech -vs- Andrea Psaila***", *Appell, 21 ta'Mejju 1954);*

Taht dan il-profil il-ligi specjali bl-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba' (Kapitolu 199) taghmel eccezzjoni importanti fil-kaz ta' kirja ta' fond agrikolu. Is-subinciz (3) ta' l-Artikolu 4 tal-Kapitolu imsemmi jippostula sitwazzjoni fejn il-Bord, f' dati kontingenzi, ikun jista' jakkorda lil sid il-fond, fil-kaz ta' xi wiehed mill-motivi taht il-paragrafi (a) u (b) ta' Artikolu 4 (2), li jirriprendi pussess ta' parti biss mir-raba' imqabbel.

*Fl-istess waqt il-ligi taghti l-fakolta lill-Bord, fuq it-talba talkerrej, li tigi mgedda lilu l-kirja ghal kumplament tar-raba' mhux mehtiega mis-sid jekk l-art tkun teccedi 1124 metru kwadru. Jinghad fis-sentenza accennata "***Galea -vsSaliba",*** *(ibid), illi r-ripreza mis-sid ta' parti mir-raba' soggetta ghal lokazzjoni wahda ssir "bis-sahha tad-decizjoni tal-Bord u mhux ghaliex hu kellu d-dritt illi jaqsam il-kirja li kien igawdi l-inkwilin f' zewg partijiet jew aktar";*

*Il-Qorti hasbet sew fuq dan il-provvediment tal-ligi u dik ta' l-analisi interpretattiva maghmula mill-Qrati taghna in subjecta materia u jkollha tammetti illi dak senjalat minnha obiter fis-sentenza "***Marikiz Joseph Philip Testaferrata Bonici et -vs- Evelyn Micallef et***", (10 ta' Jannar 2007) kien frettolozmanet inkorrett. Dan*

senjatament fejn tenniet li tista' ssir talba ghall-parti biss mir-raba' taht l-Artikolu 4 (2) (a) u (b). Mill-kumplament, il-hsieb profess f' din id-decizjoni qed jigi mantenut. Dan fissens illi d-divizjoni tar-raba' bejn diversi ko-proprjetarji ma jgibx ghal daqshekk il-krejazzjoni ta' diversi lokazzjonijiet minflok il-wahda li kienet tezisti.

Fis-sentenza mogħtija minn dan il-Bord kif diversament ippresedut, fit-28 ta' Novembru 2005, fl-ismijiet **Ines Calleja et vs Nazzareno Ellul et** (mil-liema sentenza sar appell li ġie deċiż fl-24 ta' Mejju 2006) fejn intqal:

Hawn hekk qed tintalab bicca mill-art.

*"Mhux lectu li s-sid li jitlob ir-ripresa tal-pussess ta' parti biss mill-fond..........., il-kuntratt tal-lokazzjoni ta' fond (hu)......... Quid unum u mhux lecitu li s-sid jispezzettah billi jitlob lura parti biss mill-fond. Dan il-principju gie sanzjonat mill-gurisprudenza kostanti tal-Qrati taghna f'materja ta' lokazzjoni ta' fondi urbani, u hu perfettament applikabbli f'materja ta' lokazzjoni ta' fondi rustici. Infatti l-istess Att Numru XVI tal-1967 (illum Kap 199) li jirregola l-kiri mill-gdid ta' raba jirrikonoxxi indirettament dan il-principju billi biex sid jiehu lura fond agrikolu lill-gabillott irid jitlob il-fond kollu, u biss in via ta' eccezzjoni, jista' biss jiehu parti millfond, u dan jekk ikun irid il-gabillott u dan jaghmel talba f'dan is-sens, jekk jirrizulta illi s-sid jehtieglu biss ghall-wahda jew l-ohra mir-ragunijiet elenkati taht l-art 4(2) (illum 4(3)) bicc mir-raba u l-bqija tissupera tomna fil-kejl". **("Zammit vs Grech et"**, Bord 28 ta' Mejju, 1971 konfermata mill-Appell fis-17 ta' Marzu, 1972).*

Il-Bord iqies li mhux jiddeċiedi *extra petita* meta ser jippronunzja ruħu dwar jekk kienx leċitu jew le li tintalab ir-ripreża ta' parti biss mill-art imqabbla lill-intimata. Fil-fehma ta' dan il-Bord, din il-kwistjoni odjerna hija ta' natura li fil-fatt, setgħet titqajjem *ex officio* mill-Bord. Tali kwistjoni hija ta' natura

intrinsikament proċedurali, peress li tirrigwarda jekk tistax issir talba għal ripreża ta' parti mill-ambjenti mqabbla. Kwistjoni ta' proċedura tista' titqajjem *ex officio* mill-ġudikant, għaliex din hija kkunsidrata bħala kwistjoni ta' ordni pubbliku, li huwa risaput li dejjem tista' titqajjem *ex officio* mill-istess ġudikant.

Illi kwistjonijiet ta' ordni pubbliku, jistgħu jitqajjmu mill-ġudikant *ex ufficio* huwa stabbilit b'ġurisprudenza kostanti. F **"Amato Gauci Veronique et vs Zammit Marco et",** deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fid-19 ta' Mejju 2004, il-Qorti spjegat:

> *"Illi ghal dak illi jirrigwarda l-azzjonijiet civili, l-procedura tillimita hafna l-inizjattivi li l-Qorti tista' tiehu minn rajha. Fost dawn, per ezempju, hemm il-gurisdizzjoni, fejn jekk jirrizultalha illi m'ghandhiex kompetenza jew gurisdizzjoni biex tisma' kawza, iI-Qorti tista' "ex-officio" tqajjem din il-kwistjoni peress illi hi ta' ordni pubbliku. L-istess fil-kaz ta' Mandat in Factum fejn il-Qorti tista' "ex-officio" tezamina r-ragunijiet ghall-hrug ta' dan il-Mandat (ara **Xuereb vs Xuereb** Appell 27 ta' Marzu, 2003):*
>
> *1. "Huwa principju maghruf illi l-lmhallef civili ghandu, flghoti tas-sentenza f'kawza, joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni b'mod illi waqt li hu obbligat jokkupa ruhu mill-kwistjonijiet kollha dedotti fil-gudizzju mill-partijiet, min-naha I-ohra ma jistax jitratta u jirrizolvi kwistjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma ssottomettewx ghad-decizjoni tieghu, ammenoche non si tratta minn kwistjonijiet ta' ordni pubbliku li l-lmhallef hu obbligat jirrileva "ex officio" -**"Joseph Gatt vs Joseph Galea"**, Appell Civili, 12 ta' Lulju 1965; **"Regina mart Francis Cacciottolo vs Francis Cacciottolo"**, Appell Civili, 30 ta' Gunju 1976;*
>
> *2. "Il-Qorti m'ghandhiex tissolleva eccezzjonijiet li mhix awtorizzata espressament mill-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili jew minn konsiderazzjonijiet ta' ordni pubbliku, altrimenti kwalunkwe kwistjoni legali tkun tista'*

*tigi sollevata millQorti, prattika din mhix rakkomandabbli li tista' twassal ghal sitwazzjoni fejn il-Qorti tiddeciedi fuq l-eccezzjoni taghha stess" -"**Anthony Hammett noe vs Vincent Genovese pro et noe**", Appell Kummercjali, 31 ta' Jannar 1991."*

Deċiżjoni oħra f'dan is-sens, kienet dik mogħtija mill-Qorti tal-Appelli Ċivili Inferjuri, fl-ismijiet "**Borg vs Halmann Limited**", fl-20 ta' Ottubru 2003, fejn ingħad li:-

*"Hu principju maghruf illi fl-ghoti tas-sentenza f'kawza lgudikant ghandu joqghod rigorozament fil-limiti talkontestazzjoni b'mod illi waqt li hu obbligat jokkupa ruhu mill-kwistjonijiet kollha dedotti fil-gudizzju mill-partijiet; min-naha l-ohra ma jistax jittratta u jirrisolvi kwistjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma ssottomettewx ghaddecizjoni tieghu. Dan dejjem salv meta non si tratta minn kwistjoni ta' ordni pubbliku fejn allura I-gudikant hu obbligat li jirrileva 'ex officio'. Ara "**Cacciattolo utrinque**", Appell Civili, 30 ta' Gunju 1976.*

F' "**Galea et vs Calleja pro et",** deċiża fil-25 ta' Mejju 2001, il-Qorti tal-Appell spjegat għal darb' oħra li:-

"Fis-sistema gudizzjarju taghna, l-Qorti m'ghandhiex tissolleva eccezzjonijiet, li ma hix awtorizzata espressament mill-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili jew minn xi konsiderazzjoni serja ta' ordni pubbliku. Dan billi bhala norma l-gudikant ghandu jiddeciedi l-kawza billi joqghod fuq il-binarju tal-kontestazzjoni li jressqulu l-partijiet."

Fl-istess sens kienet is-sentenza fl-ismijiet **Gatt vs Debono et,** tat-2 ta' Frar 1990, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili:

"Skont il-principji tal-Gustizzja l-ebda Qorti m'ghandha ddritt li tissolleva eccezzjonijiet "ex officio" hlief dawk li l-ligi stess timponi fuqha bhala dover, li huwa dejjem konness ma' xi kwistjoni tal-ordni pubbliku..."

Ġie wkoll stabbilit mill-ġurisprudenza, li l-kwistjonijiet ta' proċedura jikkonsistu fi kwistjoni ta' natura pubblika, u li konsegwentement, tali kwistjonijiet jistgħu jiġu sollevati mill-ġudikant *ex ufficio.* Hekk per eżempju, fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Cefai Maurice et vs Fenech Doris,** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Novembru 2002, intqal illi:

"Huwa pacifiku illi l-ligijiet ta' procedura 'si debbono osservare alla lettera e non per equipollens' (Vol XVIII pi p879). Dan ghaliex il-procedura hi konsidrata ligi ta' ordni pubbliku u in kwantu statwita mill-ligi 'ma tistax tigi sostitwita bi procedura ohra, lanqas bil-kunsens tal-parti opposta. B' mod li l-eccezzjoni relattiva jekk ma tigix sollevata mill-parti l-ohra, jew tigi rinunzjata, ghandha tigi mill-Qorti sollevata 'ex officio' (Vol XXXVI pl p204;Vol XLIV pl p421)."

F' **Baldacchino Maria vs Pace Edwin,** deċiża mill-Prim' Awla fit-3 ta' Ottubru 2003, il-Prim' Awla kkonfermat ukoll illi punt proċedurali, jista' jiġi ssollevat *ex ufficio*:-

*"Dan premess, il-Qorti tirrileva li f'dan il-kaz jezisti punt procedurali assorbenti li l-Qorti ghandha d-dmir li tissolleva ex officio u tiddecidieh, avolja ma giex hekk sollevat mill-konvenut;... Kif osservat fis-sentenza fl-ismijiet **Markiz Anthony Cassar Desain et vs Giovanni Pace et**, Appell Civili, 15 ta' Ottubru 1965, 'il-procedura hi ligi ta' ordni pubbliku. Ghalhekk ma jistax jigi ammess li procedura stabbilita mil-ligi tigi sostitwita b'ohra, lanqas*

> *bil-kunsens tal-parti opposta. U l-eccezzjoni relattiva, jekk ma tigix sollevata, jew tigi rinunzjata mill-parti l-ohra, ghandha tigi sollevata mill-Qorti ex officio."*

Għaldaqstant, abbażi ta' din il-ġurisprudenza, f'dan il-każ, il-Bord huwa ġustifikat li jqajjem kwistjoni ta' procedura *ex ufficio*.

In oltre, u mingħajr l-ebda preġudizzju għas-suespost, anke li kieku għall-grazzja tal-argument biss, tali eċċezzjoni ma tammontax għal eċċezzjoni li tista' tiġi mqajjma minn dan il-Bord *di sua sponte,* jemerġi biċ-ċar li huwa stabbilit fil-ġurisprudenza illi *"Il-Bord tal-Kera, bħala organu ta' ġurisdizzjoni sommarja, jista' japplika l-artikolu 239 (illum art. 213) tal-Proċedura Ċivili, li jippermetti lill-ġudikant, meta jirriżulta dritt divers minn dak dedott, li jaqta' l-kawża fuq l-istess atti u fuq id-dritt divers hekk riżultat, avolja ma jkunx fit-termini tat-talba. (ara fl-istess sens, XXXIII.I.sez.(I).406 u 530).* (Deċiżjoni tal-Bord li jirregola l-Kera tat-12 ta' Ottubru, 2006, fl-ismijiet **Rose mart Emanuel Saliba** et **vs John Bezzina et.**)

Ikkunsidra:

Mix-xhieda prodotta, jirriżulta ben evidenti li s-soċjetà intimata, kienet ġiet imqabbla territorju kbir minn B Tagliaferro & Sons Ltd. L-istess rikorrenti taqbel ma' dan, u tesponi dan il-fatt fit-tieni paragrafu tar-rikors promotur tagħha. In fatti, mill-provi ppreżentati, jidher li s-socjetà intimata ġiet mogħtija b'titolu ta' qbiela, estensjoni ta' art tal-kejl ta' 24 tumoli ekwivalenti għal 26,97840 metri kwadri (Vide fol 4, fol 131 u fol 180). Mix-xhieda mogħtija minn diversi, fosthom Joseph Zammit, jirriżulta li s-socjetà intimata għad fadlilha mikri lilha, porzjon ikbar ta' art minn dik li akkwistat is-socjetà rikorrenti fit-2 ta' Marzu 2016.

Mix-xhieda jirriżulta, li l-parti li akkwistat is-socjetà rikorrenti, u li kienet imqabbla oriġinarjament mingħand B Tagliaferro & Sons Ltd, qiegħda tinħadem illum-il ġurnata mill-istess socjetà rikorrenti, mentri parti oħra li wkoll kienet imqabbla bl-istess titolu mingħand B Tagliaferro & Sons Ltd, qiegħda tinħadem illum mill-kumpanija ta' Prentiss Zammit. Edward Attard Montaldo, in

rappreżentanza ta' B Tagliaferro & Sons Ltd, ikkonferma fix-xhieda tiegħu tad-9 ta' Mejju 2018, illi għad fadal parti mill-art oriġinarjament imqabbla fis-sena 1974 lis-socjetà intimata, li għadha mqabbla lis-socjetà intimata. Dan ikkonferma li fuq l-art li għadha proprjetà ta' B Tagliaferro & Sons Ltd, u li għadha mqabbla lis-socjetà intimata, ma hemmx kwistjonijiet pendenti.

Il-Bord, in linea mad-deċiżjonijiet fuq riferiti, huwa tal-fehma li l-proċedura f'kawżi bħal din in eżami, tippreskrivi li sid li jkun ta bi qbiela art, ma jistax jitlob li jieħu lura l-pussess ta' parti biss minn dak il-fond li tiegħu jkun uniku proprjetarju. Lanqas ma tista' titqies legalment u proċeduralment, sostenibbli talba għar-ripreża ta' parti mill-fond lokat minn min ma kienx proprjetarju tal-fond kollu mikri. Dan qed jingħad peress li fit-talba magħmula mis-soċjeta' rikorrenti, qed jintalab li din ma ġġeddidx il-kirja u tirriprendi l-pussess tal-art. Jekk b'tali talba, is-soċjetà rikorrenti qed tirreferi għall-qbiela tal-art kollha li għadha sal-lum mikrija lis-socjetà intimata, tali talba ma tistax tirnexxi peress li s-socjetà rikorrenti hija biss proprjetarja ta' parti diviża mill-art li għadha mqabbla lis-socjetà intimata. Jekk b'tali talba, is-socjetà rikorrenti kienet qed tirreferi għal ripreża parzjali u twaqqif tat-tiġdid tal-kera minn dik il-parti tal-art biss li hija akkwistat fit-2 ta' Marzu 2016, it-talba tagħha, xorta wada ma treġiex, stante li kif ġie spjegat fis-sentenzi fuq kwotati, il-godiment lokativ fl-intimati, jkopri r-raba' kollu, u mhux biss dik il-porzjoni akkwistata mis-soċjetà rikorrenti, anke jekk din ġiet mill-awtur tagħhom diviża u spezzettata mill-kumplament.

In vista ta' dan, dan il-Bord iqies li stante li proċeduralment ma tistax tintalab ir-ripreża ta' parti biss minn fond mikri permezz ta' lokazzjoni waħda, it-talba tar-rikorrenti ma tistax tirnexxi.

Għal dawn il-motivi, jiddeċiedi r-Rikors billi jiċħad it-talba tas-soċjetà rikorrenti, bl-ispejjez ta' din id-deċiżjoni kontra is-soċjetà rikorrenti.

Maġistrat Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Registratur