BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR JOSETTE DEMICOLI LL.D

G. Vella & Sons Limited (C-504)

Vs

Pater Holding Company Limited (C-3334); Anthony Cassar; Charles Cassar; John Cassar; Joseph Cassar; Maria Buttigieg u permezz tad-digriet datat 16 ta' Ottubru 2018 Theresa Mamo u Patricia Barbara Troubridge gew kjamati fil-kawza

Rik Nru: 80/2018

Illum 5 ta' Ottubru 2020

Il-Bord,

Ra r-rikors tas-socjeta' rikorrenti li permezz tieghu ppremettiet u talbet:

1. Illi dan ir-rikors qieghed jigi pprezentat *ex abundantia cautela* ai termini tal-artikolu 1613 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi s-socjeta' rikorrenti tiggestixxi negozju ta' importazzjoni u tqassim ta' prodotti li ghandhom x'jaqsmu ma' kostruzzjoni u DIY;

3. Illi hija tiggestixxi parti sostanzjali minn dan in-negozju mill-fond 117/119, Xatt l-Ghassara tal-Gheneb, Marsa (qabel innumerate 30/31, Pinto Road, Marsa) liema fond qieghed jintuza ghall-iskop ta' hazna ta' merkanzija;

4. Illi s-socjeta' intimata Pater Holding Company Limited hija sid fil-porzjoni ta' 5/8 parti indiviza tal-fond fuq imsemmi liema porzjon giet lokata lill-intimati l-ohra Anthonu, Charles, John u Joseph (lkoll Cassar) u Maria Buttigieg (kollettivament imsejha 'l-ahwa Cassar');

5. Illi l-imsemmija ahwa Cassar huma wkoll f'isimhom personali sidien tar-rimanenti porzjon ta' 3/8 parti indiviza tal-istess fond;

6. Illi s-socjeta' intimata Pater Holding Company Limited kienet awtorizzat lill-ahwa Cassae biex jissullokaw il-porzjon ta' 5/8 lil terzi;

7. Illi sussegwentement ta' dan, fis-16 ta' dicembru 1994 kien sar ftehim ta' kiri (fir-rigward tal-porzjon ta' 3/8 parti ndiviza) u sullokazzjoni (fir-rigward tal-porzjon 5/8 parti ndiviza), ghal skopijiet kummercjali, bejn l-ahwa Cassar u s-socjeta' rikorrenti, senjatament G. Vella & Sons Limited (C-504), kopja ta' dan il-ftehim jinstab hawn anness u mmarkat Dok GV01;

8. Illi kif jidher minn Exhibit A anness ma Dok GV02 fuq imsemmi, din is-sullokazzjoni saret bi ftehim mas-sid. Huwa proprju ghalhekk li inghad fil-bidu ta' dan ir-rikors illi l-istess qieghed jigi ipprezentat *ex abundantia cautela* u sintendi minghajr pregudizzju ghal dan il-fatt;

9. Illi dan il-ftehim baqa' jigi mgedded, kif trid il-ligi u ghadha fil-pussess tar-rikorrenti bl-istess titolu sallum;

10. Illi kif ser jigi ppruvat matul it-trattazzjoni ta' dan il-kaz, is-socjeta' rikorrenti ser issofri pregudizzju gravi jekk hija ma tibqax tiggestixxi n-negozju taghha mill-fond surreferit;

11. Ghaldaqstant is-socjeta' rikorrenti ghandha kull interess li tibqa' fil-fond parzjalment sullokat.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet suesposti, is-socjeta' rikorrenti talbet lil dan il-Bord joghgbu in ezercizzju tal-poteri moghtija lilu bl-artikolu 1613 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta:

1. Jiddikjara illi s-socjeta' rikorrenti tista' tkompli tiggestixxi n-negozju taghha mill-fond 117/119, Xatt l-Ghassara tal-Gheneb, Marsa u;

2. Jiffissa l-kundizzjonijiet li jidhirlu huma xierqa u opportuni u li ghandhom jigu segwiti mis-socjeta' rikorrenti ghall-perjodu wara l-31

ta' Mejju 2018 fir-rigward tal-porzjoni ta' 5/8 parti indiviza tal-fond sullokat lilha.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta ta' **Anthony Cassar, Charles Cassar, John Cassar, Joseph Cassar u Maria Buttigieg** li permezz taghha eccepew:

Illi dan ir-rikors sar inutilment ghaliex il-fatti ma jaghtux lok ghall-applikazzjoni tal-artikolu 1613 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ra r-risposta ta' **Pater Holding Company Limited** li permezz taghha eccepiet:

1. Illi preliminarjament, is-socjeta' eccipjenti m'hijiex il-egittimu kontradittur;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti u preliminarjament ukoll, l-artikolu 1613 m'huwiex applikabbli fil-kaz de quo ghaliex is-socjeta' rikorrenti m'hijiex subinkwilin tal-fond kollu izda ta' 5/8 tal-fond, liema fond m'huwiex facilment divizibbli;

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, is-socjeta' eccipjenti ma tirrikonixxix u qatt ma rrikonoxxiet lis-socjeta' rikorrenti bhala subinkwilin tal-proprjetajiet inkwistjoni;

4. Illi s-socjeta' eccipjenti ma kienitx involuta fil-ftehim immarkat bhala Exhibit A, li ghal dak li jirrigwarda l-eccipjenti huwa *res inter alios acta;*

5. Illi fil-mertu, ir-rikorrenti ma tiggestix in-negozju taghha mill-fond inkwistjoni u m'hijiex ser issofri pregudizzju ta; natura gravi bit-terminazzjoni ta' perjodu ta' lokazzjoni u sullokazzjoni;

6. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, jekk dan l-Onorabbli Bord jiddeciedi li s-socjeta' rikorrenti ghandha tibqa' tikri l-proprjeatjiet inkwistjoni l-istess Bord ghandu jistabilixxi kera skont il-valur shih tal-fond fis-suq u dan ghaliex ir-rikorrenti jew impjegati tal-istess m'humiex ser ikollhom l-ghixien taghhom ipperikolat b'deczijoni ta' tali natura;

7. Illi z-zmien stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord ghall-kontinwazzjoni tas-sullokazzjoni ma jistax ikun itwal miz-zmien ta' lokazzjoni kif originarjament miftiehem u tali zmien ghandu jibda jiddekorri mill-31 ta' Mejju 2018;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra r-risposta tal-kjamata fil-kawza **Patricia Troubridge** li permezz taghha eccepiet:

1. Illi dan ir-rikors sar inutilment ghaliex il-fatti ma jaghtux lok ghall-applikazzjoni tal-artikolu 1613 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi bla pregudizzju ghall-premess, l-intimata u ohtha Tessa Mamo qatt ma rrikonoxxew is-socjeta' rikorrenti bhala sub-inkwilin taghhom u tal-proprjetajiet inkwistjoni, u ghalhekk ghal din ir-raguni ukoll ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;

3. Illi l-ftehim immarkat Exhibit A huwa res inter alios acta ghalihom;

4. Illi barra minn hekk kirja ta' sehem indiviz mill-fond inkwistjoni mhux protett taht id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi a tenur tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ir-rikorrenti m'ghandhomx dritt ghar-renova ta' kirja tas-sehem indivizi tal-fondi fuq msemmija stante illi l-inkwilin taghha l-familja Cassar kienu krew sehem indiviz ta' dan il-fond u ghalhekk galadarba hemm relazzjoni specjali rigwardanti l-uzu u l-godiment ta' dik il-kwota ndiviza, l-intimati Cassar u wisq anqas ir-rikorrenti G. Vella & Sons Ltd ma jistghux jitolbu l-protezzjoni

tal-ligi peress li l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta takkorda dan lil kirjiet veri u proprji li din il-ligi kienet mahsuba li tirregola;

5. Illi huwa ben risaput b'sentenzi tal-Qorti tal-Appell, fil-kawza Gloria Beacom et vs Perit Anthony Spiteri Staines, deciza fil-5 ta' Ottubru 1998, fejn gie deciz li mhux guridikament accettabbli li lokazzjoni ta' kwota indiviza ta' fond tibqa' hekk rilokata, u dan fuq l-insenjament ta' kawzi ohra decizi mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Emanuele Sultana vs Giuseppe Sultana deciza fil-25 ta' Frar 1976, u Victor Licari et vs Kischinand Mohnani, deciza fl-4 ta' Awwissu 1992. Konsegwentement, l-intimata Troubridge tirrizerva li tipprocedi sia kostituzzjonalment kif ukoll quddiem l-istess Bord tal-Kera ghar-rexissjoni tal-kirja ta' sehem indiviz tal-fond taghha lill-familja Cassar u lir-rikorrenti G. Vella & Sons Ltd li hija qatt ma rrikonoxxiet fit-titolu taghhom.

6. Salv eccezzjonijiet ohra.

Ra r-risposta tal-kjamata fil-kawza **Theresa Mamo** li permezz taghha eccepiet:

1. Illi preliminarjament l-artikolu 1613 m'huwiex applikabbli fil-kaz de quo ghaliex is-socjeta' rikorrenti m'hijiex subinkwilin tal-fond kollu izda ta' 5/8 tal-fond, liema fond m'huwiex facilment divizibbli;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, l-eccipjenti ma tirrikonixxix u qatt ma rrikonoxxiet lis-socjeta' rikorrenti bhala subinkwilin tal-proprjetajiet inkwistjoni;

3. Illi l-eccipjenti ma kienitx involuta fil-ftehim immarkat bhala Exhibit A, li ghal dak li jirrigwarda l-eccipjenti huwa *res inter alios acta;*

4. Illi fil-mertu, ir-rikorrenti ma tiggestix in-negozju taghha mill-fond inkwistjoni u m'hijiex ser issofri pregudizzju ta; natura gravi bit-terminazzjoni ta' perjodu ta' lokazzjoni u sullokazzjoni;

5. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, jekk dan l-Onorabbli Bord jiddeciedi li s-socjeta' rikorrenti ghandha tibqa' tikri l-

proprjeatjiet inkwistjoni l-istess Bord ghandu jistabilixxi kera skont il-valur shih tal-fond fis-suq u dan ghaliex ir-rikorrenti jew impjegati tal-istess m'humiex ser ikollhom l-ghixien taghhom ipperikolat b'deczijoni ta' tali natura;

6. Illi z-zmien stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord ghall-kontinwazzjoni tas-sullokazzjoni ma jistax ikun itwal miz-zmien ta' lokazzjoni kif originarjament miftiehem u tali zmien ghandu jibda jiddekorri mill-31 ta' Mejju 2018;

   Salv eccezzjonijiet ulterjuri

Sema' x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti u sema' s-sottomissjonijiet.

Ikkunsidra

Illi din is-sentenza titratta eccezzjoni preliminari li hija komuni ghall-intimati u ghall-kjamati fil-kawza ossija li l-artikolu 1613 tal-Kodici Civili invokat mis-socjeta' rikorrenti mhux applikabbli ghall-kaz odjern.

Illi dan l-artikolu jistipula s-segwenti:

1613(1) Fin-nuqqas ta' dispożizzjonijiet oħra partikolari, il-kuntratt ta' sullokazzjoni hu regolat mid-dispożizzjonijiet li jgħoddu għall-kuntratt ta' kiri:

Iżda għar-rigward ta' sullokazzjonijiet ta' fondi kummerċjali li saru qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, dawn għandhom jintemmu fil-31 ta' Mejju, 2018 soġġett għal dak provdut f'dan l-artikolu ħlief meta jkunu saru bi ftehim tas-sid, f'liema każ dawk is-sullokazzjonijiet għandhom ikunu regolati b'tali ftehim:

Iżda wkoll il-kera jkun stabbilit skont kif stipulat fl-artikolu 1513D.

(2) Fin-nuqqas ta' ftehim bejn il-kerrej u l-persuna li tkun subinkwilin qabel il-31 ta' Mejju 2018 li jkollha interess li tibqa' fil-fond f'każ ta' sullokazzjoni li tintemm fil-31 ta' Mejju 2018, fejn il-fond sullokat ikun jikkonsisti f'fond

kummerċjali li fis-sena ta' qabel il-31 ta' Mejju, 2018 ikun ġestit mis-subinkwilin, il-persuna li qabel il-31 ta' Mejju, 2018 kienet sub-inkwilin ikollha l-jedd li tibqa' tiġġestixxi n-negozju tagħha mill-fond taħt dawk il-kondizzjonijiet li jistgħu jiġu ddeterminati mill-Bord li Jirregola l-Kera, għal dak il-perjodu li jista' jiġi stabbilit mill-Bord li ma jkunx ta' aktar miż-żmien tal-lokazzjoni jew ta' aktar minn għaxar snin skont liema jkun l-iqsar.

Il-fatti rizultanti mill-atti u li huma nkontestati huma s-segwenti:

1. Prezentement is-socjeta' G. Vella & Sons Limited qieghda tiggestixxi parti min-negozju taghha minn gewwa l-fond 117/119, Xatt l-Ghassara tal-Gheneb, Marsa (qabel innumerati bhala 30/31, Pinto Road, Marsa).

2. Jirrizulta li s-sidien ta' dan il-fond inkwantu ghal 3/8 parti ndiviza jappartjenu lill-intimati Cassar u Buttigieg; filwaqt li r-rimanenti 5/8 tal-fond jappartjenu lill-kjamati fil-kawza Teresa Mamo u Patricia Troubridge. Dawn tal-ahhar xtraw is-sehem taghhom permezz ta' kuntratt tas-7 ta' Awwissu 1995 fl-atti tan-Nutar Dr Mario Felice minghand il-kumpanija intimata Pater Holding Company Limited.

3. Fl-atti giet ezebita skrittura privata li ggib id-data tas-16 ta' Dicembru 1994[1] li tirrispjeka ftehim ta' lokazzjoni u sullokazzjoni. Permezz tal-istess kien sar ftehim ta' kiri (fir-rigward tal-porzjoni ta' 3/8 parti ndiviza proprjeta' tal-intimati Cassar u Buttigieg) u sullokazzjoni (fir-rigward tal-porzjon 5/8 ndiviza) u dan ghal skopijiet kummercjali bejn l-intimati ahwa Cassar u Buttigieg u s-socjeta' rikorrenti. F'din l-iskrittura gie dikjarat li bhala inkwilini fir-rigward tal-porzjon 5/8 ndiviza l-ahwa Cassar u Buttigieg iddikjaraw li huma kienu nghataw id-dritt li jissullokaw tali parti. In sostenn ta' dan huma annettew dokument[2].

4. Ma jirrizultax mill-atti li qatt kien hemm xi kwistjonijiet bejn is-socjeta' rikorrenti u l-intimati jew xi whud minnhom u l-kjamati fil-kawza matul dawn is-snin kollha li dan il-fond kien f'idejn is-socjeta' rikorrenti.

[1] Dok GV01
[2] Exhibit A

Illi ghalkemm l-intimati u l-kjamati fil-kawza eccepew li l-inapplikabilita' tal-artikolu 1613 tal-Kodici Civili, ir-raguni migjuba 'l quddiem in sostenn ta' tali hija kemmxejn differenti.

Is-socjeta' intimata ssostni li dan l-artikolu mhux applikabbli ghall-kaz odjern billi s-socjeta' rikorrenti mhix sub-inkwilin tal-fond kollu izda ta' 5/8 tal-fond, liema fond mhux facilment divizibbli. Fit-trattazzjoni tas-socjeta' intimata u tal-kjamati fil-kawza gie argumentat li l-artikolu mhux applikabbli ghax hekk il-Bord se jkollu jiehu konjizzjoni ta' kuntratt ta' lokazzjoni u sullokazzjoni u dan imur oltre dak li ghandu jigi kkunsidrat taht dan l-artikoli.

Il-kjamati fil-kawza jenfasizzaw hafna qed isostni billi hawn si tratta ta' kirja ta' sehem indiviz allura din mhiex kirja protetta; u fl-istess nifs ighidu li l-kirja ghandha tigi terminata ghaliex hija sullokazzjoni.

Il-Bord ma jistax ma jirrilevax li kienet proprju l-awtur tal-kjamati fil-kawza ossija s-socjeta' intimata li kienet kriet sehem indiviz ta' din il-proprjeta' li kien jappartjeni lilha lill-aventi causa tal-intimati Cassar u Buttigieg, li min-naha taghhom krew u ssullokaw il-post fl-intier tieghu lis-socjeta' rikorrenti. Dan jirrizulta mill-atti. Il-kwistjoni dwar il-validita' o meno tal-iskrittura ta' lokazzjoni u sullokazzjoni jew altrimenti jekk is-sullokazzjoni saritx bil-kunsens tas-sid, fil-fehma tal-Bord, m'ghandhix tigi diskussa fi proceduri bhal dawk odjerni. D'altronde din mhiex xi skrittura li saret ftit tas-snin ilu, izda hija skrittura li ilha tirregola l-pussess ta' dan il-fond min-naha tas-socjeta' rikorrenti ghal kwazi sitta u ghoxrin sena.

Ghalhekk dan il-Bord mhux qieghed iqis li l-argument li l-fond mhux kollu sullokat izda biss parti mela allura jsegwi li l-artikolu inkwistjoni mhux applikabbli. Ma jirrizultax mit-test tal-ligi li hemm xi eskluzjoni ta' dan it-tip, ghalkemm wiehed jistenna li solitament fond ikun qieghed jigi gawdut bl-istess titolu.

Min-naha l-ohra, l-intimati ahwa Cassar u Buttigieg jinvokaw l-inapplikabilita' tal-artikolu inkwistjoni u l-argument imressaq minnhom

huwa li s-sullokazzjoni li saret hija wahda konformi mal-ligi. Illi s-sub-artikolu (2) tal-artikolu 1613 tal-Kodici Civili huwa l-eccezzjoni ghall-istess artikolu 1613 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Kif diga' inghad il-Bord ma jqisx li fi proceduri bhal dawn ghandu jigi deciz jekk is-sullokazzjoni li saret kienitx bil-kunsens tas-sid o meno. Fil-frattemp ma jistax ma jigix rilevat ukoll li la s-socjeta' intimata u lanqas il-kjamati fil-kawza dawn is-snin kollha passati ma hadu l-ebda passi legali, almenu in atti ma jirrizultax, sabiex ikun hemm dikjarazzjoni li l-intimati ahwa Cassar u Buttigieg issullokaw minghajr il-kunsens tas-sid prezenti jew l-aventi causa tieghu bil-konsegwenzi u l-effetti kollha li jsegwu.

L-argument tal-ahwa Cassar u Buttigieg huwa wiehed semplici. Sabiex l-Artikolu 1613 tal-Kap 16 jigi invokat b'success jehtieg:

(i) Li jkun hemm nuqqas ta' ftehim bejn il-kerrej u l-persuna li tkun sub-inkwilin qabel il-31 ta' Mejju 2018 u li jkollha interess li tibqa'fil-fond;
(ii) Sullokazzjoni li tkun se tintemm fil-31 ta' Mejju 2018;
(iii) Il-fond sullokat ikun jikkonsisti f'fond kummercjali li fis-sena ta' qabel il-31 ta' Mejju, 2018 ikun gestit mis-subinkwilin.

Fil-kaz inkwistjoni, dan in-nuqqas ta' ftehim bejn il-kerrej u s-sub-inkwilin ma jirrizultax. Anzi jirrizulta proprju bil-kuntrarju ghaliex m'hemm l-ebda dizgwid bejniethom u rrizulta li s-socjeta' rikorrenti, li tiggestixxi parti min-negozju taghha minn dan il-fond, qatt ma giet avvicinata biex b'xi mod tivvaka ghaliex is-sub-inkwilinat kien se jintemm. Dan ghaliex hemm skrittura li tirregola r-relazzjoni ta' bejniethom. Kif diga' inghad il-kwistjoni dwar jekk l-intimati ahwa Cassar u Buttigieg kellhomx id-dritt li jissullokaw hija kwistjoni differenti.

Decide

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi li jilqa' l-eccezzjoni preliminari tal-intimati ahwa Cassar u Buttigieg, kif ukoll jilqa' l-eccezzjoni tas-socjeta' intimata u tal-kjamati fil-kawza ghalkemm ghar-

ragunijiet indikati f'din is-sentenza u mhux ghar-raguni minnhom indikati u ghaldaqstant fic-cirkostanzi jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-kaz.

Spejjez a karigu tas-socjeta' rikorrenti.

Dr Josette Demicoli

Magistrat

Cora Azzopardi

Deputat Registratur