QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 25 ta' Novembru 2021

Kawza Numru: 3

Rikors Ġuramentat Numru:- 85/2018 JVC

D.A. Holdings Limited [C 18064]

vs

Patrick Freeway Marketing Limited [C 35259]

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn is-socjeta' rikorrenti D.A. Holdings Limited ikkonfermat bil-gurament u talbet originarjament lill Bord li Jirregola l-Kera kif isegwi:

1. 'Illi s-socjeta' intimata qieghda tokkupa hanut fil-pjan terren tal-kumpless ta' hwienet maghruf bhala 'Daniel's

Shopping Complex' fi Triq il-Kbira il-Hamrun li jgib l-isem 'Strawberry Tree'.

2. Illi bejn is-socjeta' attrici rikorrenti u s-socjeta' intimata qatt ma gie ffirmat kuntratt ta' kiri izda s-socjeta' intimat kienet thallas il-kera ghall-imsemmi hanut taht forma ta' percentwali mill-bejgh u dan il-hlas kellu jsir fil-bidu ta' kull xahar.

3. Illi s-socjeta' intimata giet notifikata b'ittra ufficjali datata disgha (9) ta' April, 2018 li permezz taghha hija intalbet sabiex tivvaka l-hanut minnha okkupat fl-imsemmi kumpless u dan mhux aktar tard mill-ghaxra (10) ta' Mejju, 2018. Kopja legali ta' din l-ittra ufficjali qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument DA1.

4. Illi l-imsemmija ittra ufficjali [Dokument DA1] iggib id-data tad-disgha (9) ta' April, 2018 li biha intalab sabiex l-izgumbrament u l-ivvakar tal-fond okkupat mis-socjeta' intimata jsehh fil-bidu tax-xahar sussegwenti u cjoe' fl-ghaxra (10) ta' Mejju, 2018.

5. Illi s-socjeta' rikorrenti qieghda tibbaza t-talba taghha ghall-izgumbrament fuq dak provdut fl-artikolu 1537 tal-Kodici Civili – Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi li s-socjeta' intimata ma tistax teccepixxi tigdid tacitu tal-kirja wara li tkun inghata avviz bil-miktub sabiex thalli l-haga fl-gheluq iz-zmien tal-kiri.

6. Illi s-socjeta' intimata baqghet tokkupa l-hanut wara l-ghaxra (10) ta' Mejju, 2018 u ghada hekk tokkupah sallum.

7. Illi jirrikorru l-elementi preskritti mill-artikolu 16A tal-Kap 69

tal-Ligijiet ta' Malta sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smigh taghha, billi safejn taf is-socjeta' esponenti rikorrenti, is-socjeta' intimata m'ghandhiex eccezzjonijiet x'taghti kontra t-talbiet taghha.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni ohra li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu xierqa, is-socjeta' esponenti attrici titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli joghgbu:

1) Jiddeciedi t-talba bid-dispensa tas-smigh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini – Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2) Konsegwentement jordna lis-socjeta' intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss, tizgombra mill-hanut okkupat minnha fil-pjan terren tal-kumpless ta' hwienet maghruf bhala 'Daniel's Shopping Complex' fi Triq il-Kbira il-Hamrun li jgib l-isem 'Strawberry Tree' li hija qeghda tokkupa abbuzivament u minghajr ebda jedd legali, u tirrilaxxah liberu u vojt favur is-socjeta' esponenti rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' intimata li tibqa' ngunta minn issa ghas-subizzjoni.

B'rizerva ghal kull azzjoni ohra, inkluz ghad-danni, kompetenti lis-socjeta' esponenti rikorrenti skont il-ligi.'.

Rat illi din il-kawza giet intavolata bil-procedura sommarja specjali ai termini tal-Artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta) u rat li fil-verbal tad-9 ta' Lulju, 2018 il-Bord wara li sema' s-sottomissjonijiet

tad-difensuri tal-partijiet qieset li l-Bord kien jehtieglu li jidhol fuq il-punt issollevat dwar il-kompetenza o meno tal-Bord u ghalhekk laqghet it-talba tas-socjeta' intimata u halliet il-kawza sabiex tinstema bil-procedura normali, filwaqt li cahdet l-ewwel talba tas-socjeta' rikorrenti;

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta` intimata Patrick Freeway Marketing Limited li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament, stante illi fir-rikors guramentat taghha stess is-socjeta' attrici tghid li *'qatt ma gie iffirmat kuntratt ta' kera'*, is-socjeta' intimata qeghda teccepixxi n-nuqqas ta' kompetenza ta' dan l-Onorabbli Bord, u dan kif diga' gie eccepit permezz ta' nota ezebita fid-9 ta' Lulju 2018 a tenur tal-artikolu 16A(5)(a) tal-Kap 69;

2. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-partijiet ghandhom ftehim ta' assocjazzjoni regolat mill-artikolu 169 et seq tal-Kap 168, liema ftehim ilu fis-sehh diversi snin u li dejjem gie onorat da parti tas-socjeta' intimata;

3. Illi l-ftehim ghadu fis-sehh u jistipula li s-socjeta' intimata ghandha taghti lis-socjeta' rikorrenti parti mit-turnover 'gross' li taghmel mill-istess haunt, liema hanut is-socjeta' rikorrenti qeghda issa tittenta tizgumbraha minnu;

4. Illi dan il-hlas flimkien ma' kontribuzzjonijiet ohrajn inkluz tas-servizzi tad-dawl u tal-ilma dejjem saru puntwalment u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

5. Ghaldaqstant dan l-Onorabbli Bord ghandu jichad it-talbiet

attrici, bl-ispejjez kontra taghhom.'.

Rat illi l-Bord li Jirregola l-Kera taha decizjoni preliminari nhar is-7 ta' Jannar, 2019 fejn iddikjara li m'ghandux kompetenza *rationae materiae* li jiddeciedi l-kaz odjern u fid-dawl tal-Artikolu 741 (b) u (d) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta ordna li l-atti tal-proceduri odjerni jigu trasferiti lill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili;

Rat l-affidavits, xiehda, ittri, ricevuti, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat ir-rikors tas-socjeta' intimata Patrick Freeway Marketing Limited intavolat nhar is-27 ta' Jannar, 2020 fejn permezz tieghu talbet li jkun hemm is-soprasessjoni tal-kawza odjerna pendenti l-ezitu tal-kawza ta' spoll fl-ismijiet inversi bir-rikors guramentat numru 1081/2018JVC u rat ir-risposta tas-socjeta' rikorrenti ntavolata nhar is-17 ta' Frar, 2020 u d-digriet tal-Qorti datat 28 ta' Frar, 2020 fejn permezz tieghu cahdet it-talba ghas-soprasessjoni u ndikat li ser tiehu nota sabiex din il-kawza tinstema' mal-kawza ta' spoll;

Rat ir-rikors tas-socjeta' rikorrenti ntavolat nhar it-18 ta' Frar, 2020 fejn permezz tieghu talbet li l-Qorti joghgobha tammetti affidavit b'dokumenti bhala unika u finali prova tas-socjeta' rikorrenti u dan minkejja li gew pprezentati wara t-terminu li kien gie akkordat mill-Qorti u wara li kien gie dikjarat l-gheluq tal-provi da' parte tas-socjeta' rikorrenti, rat ir-risposta tas-socjeta' intimata ntavolata nhar is-7 ta' Ottubru, 2020 u rat id-digriet tal-Qorti datat 20 ta' Ottubru, 2020 fejn permezz tieghu l-Qorti laqghet it-talba u ordnat li fis-seduta li jmiss ix-xhud Stephan Delicata jkun prezenti sabiex isirlu l-kontro-ezami qabel l-kontro-ezami ta' Patrick Sammut;

Rat illi fil-verbal datat 24 ta' Gunju, 2021 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi permezz tal-kawza odjerna s-socjeta' rikorrenti D.A. Holdings Limited qieghda titlob l-izgumbrament tas-socjeta' intimata Patrick Freeway Marketing Limited mill-fond bl-isem ta' 'Strawberry Tree' li jinsab fil-pjan terran tal-kumpless ta' hwienet 'Daniel's Shopping Complex' fi Triq il-Kbira, Hamrun dan peress li allegatament qieghda tokkupah minghajr l-ebda jedd legali.

Min-naha tas-socjeta' intimata laqghet ghal din il-kawza billi preliminarjament eccepiet l-inkompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera liema eccezzjoni giet sorvolata. Fil-mertu eccepiet illi t-talbiet huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt stante li l-partijiet ghandhom ftehim ta' assocjazzjoni regolat mill-Artikolu 169 *et seq* tal-Kapitolu 168 tal-Ligijiet ta' Malta, liema ftehim ilu fis-sehh diversi snin. Is-socjeta' ntimata ssostni li l-ftehim ghadu fis-sehh u jistipula li s-socjeta' intimata ghandha taghti lis-socjeta' rikorrenti parti mit-turnover gross li taghmel mill-hanut. Issostni li l-hlas, flimkien mal-kontribuzzjonijiet dejjem sar puntwalment u dan kif ser jigi ppruvat. Ghalhekk issostni li t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:</u>

Illi l-kawza odjerna titratta l-fond ossia hanut fil-pjan terren tal-kumpless 'Daniel's Shopping Complex' fi Triq il-Kbira, Hamrun. Permezz tal-kawza odjerna s-socjeta' rikorrenti D.A. Holdings Limited qieghda titlob l-izgumbrament tas-socjeta' intimata Patrick Freeway Marketing Limited ghaliex issostni li qed tokkupa l-fond imsemmi proprjeta' taghha minghajr l-ebda jedd legali.

Da parti taghha s-socjeta' intimata principalment laqghet ghal din il-kawza billi eccepiet li bejn il-partijiet hemm ftehim ta' assocjazzjoni ai termini tal-Artikolu 169 *et seq* tal-Ordinanza dwar Socjetajiet Kummercjali (Kapitolu 168 tal-Ligijiet ta' Malta).

Illi mill-atti jirrizulta li hemm qbil li ftehim bil-miktub bejn il-partijiet qatt ma kien hemm. Pero' m'hemmx qbil dwar it-titolu li bih is-socjeta' intimata kienet qieghda tokkupa l-fond. Min-naha l-wahda s-socjeta' rikorrenti tinsisti li ghalkemm ma kienx hemm skrittura ta' kiri, s-socjeta' intimata kienet thallas il-kera taht forma ta' percentwali mill-bejgh u tibbaza t-talba taghha ai termini tal-Artikolu 1537 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Min-naha l-ohra s-socjeta' intimata teccepixxi li ghandha titolu ta' assocjazzjoni ai termini tal-Artikolu 169 *et seq* tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghalhekk din il-Qorti ser tghaddi sabiex tikkunsidra jekk mill-atti jirrizultax li s-socjeta' intimata ghandha titolu ta' assocjazzjoni jew le.

Il-Qorti rat li Steven Delicata, li kien azzjonist u direttur fis-socjeta' D.A. Holdings Limited, fl-affidavit tieghu a fol. 121 *et seq* tal-process jispjega kif nibtet ir-relazzjoni mas-socjeta' intimata Patrick Freeway Marketing Limited:

‘Is-Sur Patrick Sammut, id-direttur tal-kumpannija konvenuta kien gie introdott lilna ghall-habta ta’ Mejju/Gunju tas-sena 2102 minn Raymond Grima, habib tas-Sur Sammut. Raymond Grima kien kera spazzju minn ghandna xi xhur qabel. Is-Sur Patrick Sammut kien wera interess li jikri spazzju fil-pjan terren tal-kumpless ghall-hanut.

Jiena u s-Sur Sammut konna ddiskutejna t-termini u l-kundizzjonijiet tal-kirja, li kienu simili ghal dawk li kont iddiskutejt u wassalt fuqhom ma Raymond Grima. It-termini u kundizzjonijiet kummercjali kienu jikkonsistu li s-Sur Sammut ihallas hmistax fil-mija (15%) kummissjoni fuq il-bjegh jew tmintax il-elf ewro (€18,000), skont liema ikun l-oghla.’

Patrick Sammut, rapprezentant tas-socjeta’ intimata Patrick Freeway Marketing Limited fix-xhieda tieghu moghtija fis-seduta tal-21 ta’ Jannar, 2020 a fol. 73 *et seq* tal-process, dwar in-natura tat-titolu jsostni:

‘Av. Kris Scicluna: Issa tista tispjega ftit lill-Qorti x’tip ta’ ftehim kellek jekk joghgbok.

Ix-xhud: Mela kelli ftehim li kien jghid illi jiena niehdu shell form, narmah, illi kien hemm zmien illi jekk jiena nitlaq ‘l barra hu jirrikumpensani ta’ l-ispejjez. Bhala x’kelli nhallas jiena kienet percentagg fuq is-sales, fuq it-turn over li kienet ta’ 15%.

Av. Kris Scicluna: Ok, u meta ftahtu dan il-hanut?

Ix-xhud: Dak il-hanut, il-complex kien fetah ghal habta tal-bidu ta' Dicembru 2012 u dak iz-zmien ehe, ghax hadtu f'Lulju bhala shell u minn Lulju sakemm gejjna biex nifthu f'Dicembru jiena armajtu u dak iz-zmien ehe fetah.

Av. Kris Scicluna: Issa inti semmejt li kont hallast 15% ta' xhiex tan-nett, tal-gross?

Ix-xhud: Tal-gross, tal-gross ehe. Fuq it-turn over, jekk jiena bihhejt dana kull xahar kienu johorgu invoices fuq il-bejgh li jiena nkun behhejt u jiena nhallas 15% fuq il-gross. Ex VAT dejjem, ghax VAT ma jkunx hemm.

Av. Kris Scicluna: U dak li ghandu x'jaqsam ma servizzi ta' dawl w ilma, kif kien il-ftehim?

Ix-xhud: Mela s-Sur Delicata dak iz-zmien kien talabni biex jiena napplika ghall-meter tad-dawl fuq ismi tajjeb, dawl w ilma fuq ismi u jiena hemm ghamilt, jigifieri ghandi l-kont ghand l-Enemalta fuq ismi li ghadu hemm sallum.'.

Illi l-Qorti mmedjatament tinnota li l-artikoli kkwotati mis-socjeta' intimata Patrick Freeway Marketing Limited u cioe' l-Artikoli 169 *et seq* tal-Ordinanza dwar Socjetajiet Kummercjali (Kapitolu 168 tal-Ligijiet ta' Malta) li kienu jitrattaw l-assocjazzjoni in partecipazzjoni m'ghadhomx fis-sehh stante li gew imhassra bl-Att XXV tal-1995 (Kapitolu 386 tal-Ligijiet ta' Malta). L-artikoli applikabbli llum ghall-assocjazzjoni in partecipazzjoni saru l-Artikolu 376 *et seq* tal-Att dwar il-Kumpaniji (Kapitolu 386 tal-Ligijiet ta' Malta). L-Artikolu 376 jaghti t-tifsira ta' x'inhi assocjazzjoni b'partecipazzjoni b'din tkun:

> '376. Assoċjazzjoni b'parteċipazzjoni hija kuntratt li bih persuna iċċedi lil persuna oħra, għal konsiderazzjoni ta' valur kontribwita minn din l-aħħar persuna, sehem mill-qligħ u telf ta' negozju jew ta' operazzjoni jew operazzjonijiet kummerċjali.'.

L-Artikolu 383 tal-Att dwar il-Kumpaniji (Kapitolu 386 tal-Ligijiet ta' Malta) jistabbilixxi x'inhuma l-formalitajiet mehtiega ghal assocjazzjoni in partecipazzjoni kif isegwi:

> '383. Assoċjazzjoni b'parteċipazzjoni għandha tiġi furmata b'dokument bil-miktub għalkemm kull assoċjazzjoni hekk iffurmata ma tkun suġġetta għal xi formalitajiet oħra preskritti dwar soċjetajiet u ma jkollha personalità ġuridika distinta minn dik tal-membri tagħha.'

Illi mill-provi jirrizulta li huwa minnu li s-socjeta' intimata Patrick Freeway Marketing Limited kienet qieghda iccedi valur ta' 15% fuq il-gross (VAT eskluza) mill-bejgh li jkun sar mill-hanut 'Strawberry Tree' bhala hlas tal-okkupazzjoni tal-hanut. Sabiex jikkollabora dan il-fatt is-socjeta' intimata tramite x-xhieda tar-rapprezentant taghha Patrick Sammut ipprezentat numru ta' invoices li s-socjeta' rikorrenti D.A. Holdings Limited kienet harget lis-socjeta' intimata Strawberry Tree a fol. 110 *et seq* tal-process. Minn harsa lejn dawn l-invoices jirrizulta li bhala 'Item Description' l-hlas effettivament gie ndikat bhala 'Commission' u mhux bhala 'Rent'. Isegwi ghalhekk li anke da parti tas-socjeta' rikorrenti kien hemm rikonoxximent li l-ftehim effettivament ma kienx wiehed ta' kera. Madanakollu lanqas ma jista' jinghad li l-ftehim huwa wiehed ta' assocjazzjoni in partecipazzjoni u dan peress li ai termini tal-Artikolu 383, ikkwotat aktar il' fuq, huwa neccessarju li l-assocjazzjoni tkun iffurmata b'dokument bil-

miktub, haga li fil-kaz odjern ma tezistix. Ghalhekk l-ftehim bejn il-partijiet la jista jigi klassifikat taht titolu ta' kera, u lanqas ma jekwivali ghal titolu ta' assocjazzjoni in partecipazzjoni kif gie eccepiet mis-socjeta' intimata Patrick Freeway Marketing Ltd.

Il-Qorti tqis li mill-atti jirrizulta li l-ftehim ezistenti bejn il-partijiet kien wiehed *sui generis* li ghalkemm kellu minn assocjazzjoni in partecipazzjoni fih kellu nieqes wahda mill-formalitajiet necessarji u cioe' il-ftehim bil-miktub. Il-Qorti rat l-ittra ufficcjali a fol. 6 tal-process datata 9 ta' April, 2018 li permezz taghha s-socjeta' ntimata giet interpellata sabiex tizgombra. Tqis li meta s-socjeta' rikorrenti permezz tal-ittra interpellat lis-socjeta' intimata sabiex tizgombra mill-fond ossia hanut bl-isem ta' 'Strawberry Tree' sa l-10 ta' Mejju, 2018 dan kien avviz sufficjenti sabiex jinghata l-congedo rikjest mill-ligi fic-cirkustanzi tal-kaz odjern. Jsegwi li minn wara n-notifika tal-ittra ufficjali, s-socjeta' intimata effettivament kienet qed tokkupa l-fond minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak kollu suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta' intimata Patrick Freeway Marketing Limited.

Finalment jigi rilevat li mill-atti jirrizulta li llum il-gurnata s-socjeta' intimata m'ghadiex effettivament tokkupa l-fond izda l-Qorti xorta wahda ser tghaddi sabiex tilqa' t-tieni talba u taghti l-ordni ta' zgumbrament f'kaz li jkun hemm bzonn ta' nfurzar tad-decizjoni odjerna da parti tas-socjeta' rikorrenti.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta' intimata;

2. Tiddikjara l-ewwel talba tar-rikorrenti bhala sorvolata;

3. Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tordna lis-socjeta' intimata sabiex fi zmien xahar mid-data li din id-decizjoni tghaddi in gudikat, tizgombra mill-hanut okkupat minnha fil-pjan terren tal-kumpless ta' hwienet maghruf bhala 'Daniel's Shopping Complex' fi Triq il-Kbira il-Hamrun li jgib l-isem 'Strawberry Tree' li hija qieghda tokkupa abbuzivament u minghajr ebda jedd legali, u tirrilaxxah liberu u vojt favur is-socjeta' rikorrenti.

Bl-ispejjez kollha interament a karigu tas-socjeta' intimata.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
25 ta' Novembru, 2021

Karen Falzon
Deputat Registratur
25 ta' Novembru, 2021