QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 4 ta' Mejju, 2022.

Numru 28

Rikors numru 426/17/1 JVC

J.S. Zammit & Company Limited (C 3196)

v.

F. Zammit Nurseries Company Limited (C 36342) u Antoine Zammit

<u>Preliminari:</u>

1. Is-soċjeta` attriċi tippremetti li hija ilha sa mill-1974 tikri mingħand is-soċjeta` B. Tagliaferro and Sons Ltd art agrikola li tkejjel circa 24 tomna. Tgħid li l-konvenuti jew min minnhom okkupaw parti minn din l-art agrikola bit-tolleranza tagħha u bil-*bona fide* ta' kulħadd. Tilmenta li l-konvenuti ħadu vantaġġ mis-sitwazzjoni billi nqdew b'mezzi legali

konvenjenti għalihom bl-iskop li jiggwadanjaw 9,625mk ta' art b'xejn, u dan mingħajr ma jqisu d-drittijiet tagħha fuq l-art li ilhom fermi għal iktar minn 40 sena. Għalhekk intavolat din il-kawża sabiex jiġu ordnati jiżgumbraw minnha u jħalluha vakanti u libera f'idejha, u biex jiġu kkundannati jħallsuha għad-danni sofferti minnhom għal kull jum li okkupawha abbużivament u illegalment.

2. Permezz ta' sentenza *in parte* mogħtija fis-16 ta' Lulju 2019 il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili **laqgħet l-ewwel u l-ħames eċċezzjonijiet** tal-konvenuti (**dwar in-nuqqas ta' kompetenza <u>*ratione materiæ*</u>, u dwar il-<u>*lis alibi pendens*</u>**, rispettivament) u ordnat is-soprassessjoni tal-kawża, b'dan li tkun riappuntabbli fuq talba ta' kull wieħed u waħda mill-partijiet fi żmien xahar minn meta l-kawża pendenti quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' tiġi deċiża/terminata definittivament.

3. Is-soċjeta` attriċi J.S. Zammit & Company Ltd ħassitha aggravata bid-deċiżjoni tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tas-16 ta' Lulju 2019 u għalhekk interponiet appell quddiem din il-Qorti fejn talbitha tħassar is-sentenza appellata u tiċħad l-ewwel u l-ħames eċċezzjonijiet.

4. Għal intendiment aħjar ta' dawn l-appelli din il-Qorti qiegħda tirriproduċi s-sentenza appellata.

"I. **<u>PRELIMINARI.</u>**

Rat ir-rikors guramentat ta' J.S Zammit & Company Limited (C 3196) datat 17 Mejju 2017 fejn espona bir-rispett u Richard Zammit (K.1

771147M), direttur, debitament awtorizzat, bil-gurament tieghu ikkonferma s-segwenti wara li ressaq diversi premessi:

Raguni tat-Talba

1. Illi l-intimati jew min minnhom okkupaw parti mill-Art Agrikola *per mera tolleranza* tas-socjeta` esponenti sakemm il-prassi adottata mill-familja Zammit u s-socjeta` esponenti baqghet tigi segwita bil-bona fide ta' kulhadd, u cioe` d-diretturi tas-socjeta` esponenti u uliedhom.

2. Illi l-intimati hadu vantagg mis-sitwazzjoni u a skapitu tas-socjeta` esponenti u l-azzjonisti taghha, kollha ahwa Zammit, qieghdin jinqdew b'mezzi legali konvenjenti ghalihom bl-iskop li jiggwadanjaw disat elef sitt mija u hamsa u ghoxrin metru kwadru (9,625m.k) ta' art b'xejn minghajr ma jqisu d-drittijiet tas-socjeta' esponenti fuq l-Art Agrikola li ilhom fermi fuq erbghin (40) sena u li l-intimati stess irrikonoxxew ftit tax-xhur ilu fl-att t'akkwist minghand is-socjeta` B. Tagliaferro & Sons Limited.

3. Illi ghalhekk is-socjeta' esponenti ghandha kull interess illi titlob lil dina l-Onorabbli Qorti tordna lill-intimati jew min minnhom jizgombraw mill-Art Agrikola u jhalluha vakanti, hielsa u libera f'idejn is-socjeta' esponenti.

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

Talbiet

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

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

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

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

(4) Konsegwentement tikkundanna lill-intimati jew min minnhom

ihallsu lis-socjeta` esponenti d-danni hekk likwidati;

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

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

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

Dwar il-Fatti

1. Illi **l-ewwel, u t-tieni paragrafi** attrici ma humiex kkontestati;

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

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

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

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

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

pregudikata.

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

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

Eccezzjonijiet

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

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

3. Fit-tielet lok ma huwiex car x'inhi n-natura tal-kawza odjerna u ghalhekk ic-citazzjoni hija nulla ghax minghajr kawza;

4. Fir-raba' lok li s-socjeta` eccipjenti ghanda titolu validu fil-ligi ghall-pussess ta' dina r-raba';

5. Fil-hames lok il-*lis alibi pendens* billi s-socjeta` intimata F. Zammit Nurseries Company Limited kienet ipprocediet precedentement bi proceduri quddiem il-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' fl-ismijiet F. Zammit Nurseries Company Limited v. JS Zammit & Company Limited (2/2017) sabiex jigi terminat it-titolu ta' qbiela li ssocjeta` rikorrenti ghandha fuq ir-raba' *de quo* u ghalhekk dawn il-proceduri ser jaffettaw il-mertu tal-proceduri odjerni;

6. Fis-sitt lok l-intimat Antoine Zammit ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju u dan billi Antoine Zammit huwa semplicement direttur fil-kumpanija intimata;

7. Fis-seba' lok u minghajr pregudizzju ghal premess in kwantu l-amministrazzjoni tar-raba' kienet tqieghdet f'idejn Vincent Zammit, li ma huwiex parti mill-kawza, qabel xejn is-socjeta` rikorrenti kellha

titlob ix-xoljiment u t-terminazzjoni tal-kuntratt li kellha mieghu;

8. Fit-tmien lok u minghajr pregudizzju ghal premess l-okkupazzjoni ta' l-intimati ma tista' qatt tkun abbuziva u illegali inkwantu naxxenti minn titolu u l-kunsens tar-rikorrenti;

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

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

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

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

Bl-ispejjez u l-ingunzjoni in subizzjoni.

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

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

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

Fatti

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

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

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

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

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

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

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

…omissis…

<u>Il-hames eccezzjoni dwar il-*lis alibi pendens:*</u>

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

Fil-hames eccezzjoni gie eccepit il-*lis alibi pendens* billi s-socjeta` intimata F. Zammit Nurseries Company Limited kienet ipprocediet precedentement bi proceduri quddiem il-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' fl-ismijiet **F. Zammit Nurseries Company Limited vs JS Zammit & Company Limited (2/2017)** sabiex jigi terminat it-titolu ta' qbiela li s-socjeta rikorrenti ghandha fuq ir-raba' *de quo* u ghalhekk, qed jigi sottomess li dawn il-proceduri ser jaffettwaw il-mertu tal-proceduri odjerni.

Ikkonsidrat li permezz tal-kaz sucitat 2/2017, F.Zammit Nurseries qed titlob lill-Bord jawtorizzaha biex fl-iskadenza li jmiss ma ggeddidx il-kirja

u tirriprendi l-pussess tal-art de quo.

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

…omissis…

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

Min-naha l-ohra, l-avukat difensur tas-socjeta` intimata, ssottometta fit-trattazzjoni, li z-zewg kawzi in kwistjoni jistghu jaghtu lok ghal kunflitt peress li jista' jigi ordnat zgumbrament f'kaz u mhux f'iehor b'referenza ghall-istess art in kwistjoni.

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

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

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

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

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

talbiet li jolqtu l-perjodu antecedenti ghat-terminazzjoni kif ukoll ghar-rigward tal-ispejjez ta' din il-kawza.

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

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

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

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

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

<u>L-ewwel eccezzjoni dwar il-kompetenza *ratione materiae*</u>

…omissis…

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

Is-socjeta` rikorrenti min-naha taghha qed tikkontendi li s-socjeta` rikorrenti, komposta minn erba' diretturi u azzjonisti li huma ahwa, kienu ghamlu '*Management Agreement'* li huwa datat 23 ta' Ottubru 1974 esebit bhala Dok A mar-rikors promotur, **(<u>recte</u>: 20 ta' Novembru 2013 esebit bħala Dok B)** li permezz tieghu, s-socjeta' rikorrenti akkwistat il-qbiela tal-art in kwistjoni. Ghalhekk l-argument tas-socjeta` rikorrenti hu bbazat fuq il-fatt li hawnhekk, si tratta ta' 'management agreement' u mhux qbiela, kwindi l-kompetenza hija tal-Prim' Awla Qorti Civili.

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

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

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

> *"(1) Il-kerrej m'ghandux jedd li jissolluka l-haga jew li jcedi l-kiri taghha, jekk din is-setgha ma tkunx giet miftehma fil-kuntratt.*
>
> *(2) Ghall-finijiet ta' dan is-Sub-Titolu, l-ghoti ta' kuntratt ta' gestjoni jew kull forma ta' ftehim iehor, li permezz tieghu inkwilin jerhi f'idejn terzi l-pussess tal-fond jew tal-kummerc gestit minn fond kummercjali, ghandu jitqies bhala sullokazzjoni."*

Dan fil-fatt jimplika li kemm-il darba l-proprjeta` tkun mikrija lil terz, versu hlas ta' kera, dik hija sullokazzjoni, u jekk hemm is-sullokazzjoni tal-art de quo, dik hija qbiela, b'hekk huwa kompetenti l-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'. Illi f'dan il-kaz, evidentement hemm il-kera bejn is-socjeta` rikorrenti u t-terz, Vincent Zammit.

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

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

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

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

III. **KONKLUZJONI**

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

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

L-ispejjez jigu determinati mas-sentenza finali”.

Rikors tal-appell tas-soċjeta` attriċi a tenur tal-Art. 229(2) u 234 tal-Kap. 12 (22.07.2019):

5. L-aggravji tas-soċjeta` attriċi huma s-segwenti:

a. L-ewwel aggravju:

Fl-ewwel lok tilmenta li l-ewwel Qorti kienet legalment u proċeduralment żbaljata meta laqgħet il-ħames eċċezzjoni. Tfakkar li l-ewwel Qorti stess qalet li l-*causa petendi* mhix l-istess, u li iżda mbagħad ikkonkludiet li l-*petitum* huwa l-istess – konklużjoni li hija tikkontesta b’saħħa. Issostni li l-ewwel Qorti daqstant ieħor hija żbaljata meta kkonsidrat li possibbilment jingħataw żewġ sentenzi konfliġġenti fiż-żewġ kawżi; u wkoll meta kkonsidrat li l-mertu ta’ kawża jaffettwa l-oħra. Tgħid li ma jissussistux l-elementi meħtieġa għas-

soprassessjoni.

b. It-tieni aggravju:

Fit-tieni lok issostni li l-ewwel Qorti kienet legalment żbaljata meta laqgħet l-eċċezzjoni tal-inkompetenza *ratione materiæ*, għaliex filwaqt li kkonsidrat sewwa li dan jiddependi fuq ir-relazzjoni ġuridika bejn il-partijiet fil-kawża, imbagħad żbaljat meta waslet għad-deċiżjoni tagħha billi straħet fuq skrittura tal-2013 bejnha u bejn missier l-appellat, li huwa terz *estraneju* għal din il-kawża.

Risposta tal-appell tal-konvenuti (20.08.2019):

6. Il-konvenuti wieġbu biex jagħtu r-raġunijiet tagħhom għaliex skont huma s-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti hija ġusta u timmerita konferma u l-appell tas-soċjeta` attriċi għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontriha.

Fatti fil-qosor:

7. Fit-23 ta' Ottubru 1974[1] is-soċjeta` B. Tagliaferro & Sons Ltd kriet lis-soċjeta` attriċi art agrikola f'Ħal Qormi li tkejjel 24 tomna

[1] Kopja tal-iskrittura Dok A, a fol 9.

(26,978.40mk) għas-somma ta' Lm60 fis-sena. Id-diretturi u azzjonisti tas-soċjeta` attriċi huma l-aħwa Zammit (Emanuel, John, Richard u Vincent). Eventwalment bdew jinvolvu ruħhom ukoll uliedhom.

8. Fl-2005 l-operat tas-soċjeta` attriċi nqasam bejn tliet kumpaniji, reġistrata minn ulied Emanuel, John u Vincent (Richard ma kellux tfal involuti fin-negozju tal-familja). Il-kumpaniji huma:

- F. Zammit Garden Centre Limited;

- J. Zammit Marketing Ltd;

- F Zammit Nurseries Co Ltd (din hija s-soċjeta` konvenuta, reġistrata mill-konvenut Antoine Zammit, bin Vincent Zammit).

9. Fl-20 ta' Novembru 2013 saret skrittura privata[2] bejn is-soċjeta` attriċi u Vincent Zammit (wieħed mid-diretturi u azzjonisti tal-istess soċjeta` attriċi) fejn ġie konċess lilu d-dritt li jopera u jamministra parti mill-art agrikola li nkriet fl-1974, *ossia* 9,525mk minnha. Ġie miftiehem li bħala konsiderazzjoni għal din il-konċessjoni, Vincent Zammit "*shall be bound to pay to the company the annual fee of…€15,352".*

[2] Kopja tal-iskrittura Dok B, a fol 11 *et seq*.

10. Fit-2 ta' Marzu 2016[3] is-soċjeta` B. Tagliaferro & Sons Ltd biegħet lil Antoine Zammit f'isem F. Zammit Nurseries Company Ltd parti mill-art li kriet lis-soċjeta` attriċi fl-1974 (ċioe` dik il-parti li kienet il-mertu tal-iskritturi tal-2013), *ossia* 9,625mk minnha; u dan għall-prezz ta' €245,000. Ġie dikjarat li tali proprjeta`:

> *"is subject to a private agreement entered into between B Tagliaferro & Sons and J.S. Zammit Company on the …23rd day of October of the year…1974. B. Tagliaferro & Sons, as the lessor on the said private agreement, is hereby transferring and assigning unto F. Zammit Nurseries Company Ltd, who accepts, all rights and obligations emanating from the said private agreement only and limitedly in so far as the portion of land….measuring 9,625mk…. is concerned."*

Għalkemm fl-iskrittura tal-2013 jissemma' kejl ta' 9,525mk u fil-kuntratt tal-2016 jissemma' kejl ta' 9,625mk jidher li r-riferenza hija għall-istess art.

11. Fis-7 ta' April 2017 is-soċjeta` F. Zammit Nurseries Company Ltd (issa sid ta' 9,625mk mill-art agrikola mikrija lis-soċjeta` attriċi) intavolat rikors[4] quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba' fejn wara li spjegat li s-soċjeta` attriċi odjerna mhix qed tuża tali art għaliex fl-20 ta' Novembru 2013 issullokatha lil terzi, talbet lill-Bord jawtorizzaha sabiex fl-iskadenza li jmiss ma ġġeddidx il-kirja, u tirriprendi l-pussess mingħand is-soċjeta` attriċi odjerna.

[3] Kopja tal-kuntratt Dok F, fol 18 *et seq.*
[4] Kopja a fol 48-49; **F. Zammit Nurseries Co Ltd v. J. S. Zammit & Co Ltd (02/2017).**

12. Ftit ġimgħat wara, proprju fis-17 ta' Mejju 2017, is-soċjeta` attriċi ntavolat il-kawża odjerna fejn talbet li jiġi dikjarat li Antoine Zammit u s-soċjeta` F. Zammit Nurseries Company Ltd (jew min minnhom) qed jokkupaw l-art abbużivament u illegalment u biex konsegwentement jiġu żgumbrati mill-art u jħalluha vakanti. Talbet ukoll li jiġu likwidati danni sofferti minnha għal kull jum li ġiet okkupata hekk abbużivament.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:

13. L-ewwel Qorti fl-ewwel lok għaddiet biex tikkonsidra l-ħames eċċezzjoni dwar il-*lis alibi pendens*. Din l-eċċezzjoni taqra hekk:

> *"Fil-ħames lok il-lis alibi pendens billi s-soċjeta` intimata F. Zammit Nurseries Company Limited kienet ipproċediet preċedentement bi proċeduri quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba fl-ismijiet F. Zammit Nurseries Company Ltd vs J.S. Zammit & Company Limited (2/2017) sabiex jiġi terminat it-titolu ta' qbiela li s-soċjeta` rikorrenti għandha fuq ir-raba de quo u għalhekk dawn il-proċeduri ser jaffetwaw il-mertu tal-proċeduri odjerni."*

14. Hija qieset li l-Artikolu 792 tal-Kap. 12 jipprovdi li:

> *"Meta titressaq kawża quddiem Qorti kompetenti wara li tkun tressqet kawża oħra fuq l-istess oġġett quddiem Qorti kompetenti oħra, il-kawża mressqa l-aħħar tista' tiġi mibgħuta lil din il-Qorti l-oħra."*

15. Skont il-ġurisprudenza eċċezzjoni ta' *lis alibi pendens* għandha l-istess tliet elementi tar-*res judicata*; l-*eadem persona*, l-*eadem res* u l-*eadem causa petendi.*

16. Is-soċjeta` attriċi tilmenta li din l-eċċezzjoni ma kellhiex tintlaqa'. Targumenta li mhux minnu li l-*petitum* huwa l-istess, u tenfasizza li t-talbiet huma differenti. Kwantu għall-argument tal-ewwel Qorti li jekk is-soċjeta` konvenuta tirnexxi fit-talba tagħha quddiem il-Bord jiġi li hija (s-soċjeta` attriċi) titlef l-interess ġuridiku almenu f'uħud mit-talbiet, targumenta li din hija konsiderazzjoni ipotetika. Kwantu għall-konsiderazzjoni tal-ewwel Qorti li hemm possibbilta` ta' sentenzi kunfliġġenti tgħid li dan mhux minnu, għaliex ma hemm l-ebda kontestazzjoni li s-soċjeta` konvenuta hija llum sid tal-art in kwistjoni u li tali art hija soġġetta għal qbiela favur tagħha. Hija ssostni li ma jissussistux l-elementi meħtieġa għas-soprassessjoni.

17. Hu fatt li l-*causa petendi* fiż-żewġ kawżi mhijiex l-istess. F'din il-kawża l-azzjoni tal-attriċi hi bażata fuq il-fatt li l-konvenuti jew min minnhom qegħdin jokkupaw l-art *"abbużivament u illegalment"*. Min-naħa l-oħra fil-kawża li qiegħda tinstema' quddiem il-Bord, l-azzjoni hi bażata fuq l-allegazzjoni li l-inkwilina (l-attriċi fil-kawża tal-lum) tat b'sullokazzjoni l-art in kwistjoni. L-ewwel Qorti stess spjegat għalfejn il-*causa petendi* fiż-żewġ kawżi mhumiex l-istess (ara paġna 16 tas-sentenza appellata).

18. Għalhekk l-eċċezzjoni ta' *lis alibi pendens* kellha tkun miċħuda.

19. Madankollu din il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti li hemm bażi għas-soprassessjoni ta' din il-kawża. Fit-tieni eċċezzjoni l-konvenuti qalu:

> *"2. ..... fl-aħjar ipoteżi s-soċjeta rikorrenti kienet issullokat l-art mertu tal-mandat lil Vincent Zammit liema sullokazzjoni għadu viġenti u għalhekk ma għandhiex l-interess ġuridiku sabiex tipproċedi direttament kontra min tallega li qed jokkupa l-art mingħajr titolu".*

20. Il-kwistjoni saritx sullokazzjoni mill-attriċi hi diġa` l-mertu tal-kawża li qiegħda tinstema' quddiem il-Bord. Mhuwiex floku li kwistjoni bħal dik tiġi deċiża f'din il-kawża meta kienet diġa` nfetħet kawża quddiem il-Bord li l-mertu tagħha hu proprju dwar jekk l-attriċi tatx l-art b'sullokazzjoni. Għalhekk l-eżitu tal-kawża 2/2017 quddiem il-Bord ser jimpinġi direttament fuq it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti. Għal din ir-raġuni hemm bżonn li l-kawża quddiem il-Bord tiġi deċiża qabel jitkompla s-smigħ ta' din il-kawża.

21. Peress li l-ewwel Qorti ordnat is-soprassessjoni, kellha tieqaf hemm u mhux tikkonsidra u tiddeċiedi l-ewwel eċċezzjoni dwar il-kompetenza *ratione materiae*. Dik l-eċċezzjoni tiġi deċiża wara s-sentenza finali li għad trid tingħata fil-kawża 2/2017 pendenti quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba'.

<u>Deċide</u>

22. Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq, u tvarja s-sentenza fis-sens li:

(i) Tiċħad il-ħames eċċezzjoni tal-konvenuti;

(ii) Tħassar dik il-parti tas-sentenza appellata li laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti;

Tikkonferma dik il-parti tas-sentenza appellata li ordnat is-soprassessjoni tal-kawża sakemm tinqata' l-kawża **F. Zammit Nurseries Co Ltd v. J.S. Zammit & Co Ltd** (2/2017) mill-Bord Dwar il-Kontroll Tal-Kiri tar-Raba'.

L-ispejjeż tal-appell għandhom jinqasmu f'ishma ugwali bejn il-partijiet.

Tordna lir-Reġistratur sabiex jibgħat l-atti lura quddiem l-ewwel Qorti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm