QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 15 ta' Dicembru 2022

Kawza Numru: 6

Rikors Ġuramentat Numru:- 287/2017 JVC

Paul Anthony Sant (ID 560443M)

vs

Nicholas *sive* Colin Sant (ID 238072M) u Sharika Sant (ID 141474M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Paul Anthony Sant ikkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. 'Illi kif jirrizulta mill-atti tar-rikors guramentat numru 551/2016 LSO, ir-rikorrenti u l-intimati, fimkien ma' terzi,

huma ko-proprjetarji tal-proprjeta' konsistenti f'pompa tal-fuel bl-isem ta' 'Dad's Service Station & Car Wash' licenzjata u b'numru ta' servizzi u bini ancillari maghha, fil-passat bl-isem ta' 'Shell Service Station', fi Triq il-Mosta, San Pawl il-Bahar, inkłuza l-art kollha ta' kejl ta' aktar minn elf u tliet mitt metru kwadru (l,300m) li qabel kienet maghrufa tal-Erbgha Mwiezeb, originarjament proprjeta' ta' Joseph Sant, li jigi missier ir-rikorrenti u nannu tal-intimat, li miet fl-1974;

2. Illi l-esponenti ghandu sehem ta' kwart (l/4) indiviz mill-imsemmija proprjeta' u negozju, filwaqt li l-intimati ghandhom sehem ta' nofs (1/2) indiviz, u t-terzi, li huma l-eredi ta' Michael Sant hu r-rikorrenti, ghandhom ir-rimanenti kwart (1/4) indiviz;

3. Illi l-imsemmija propjeta', inkluza fiha n-negozju tal-pompa tal-fuel diga' operativa, kienet inghatat permezz ta' koncessjoni enfitewtika temporanja ghal perjodu komplessiv ta' hamsin (50) sena permezz ta' att ippubblikat min-Nutar Maurice Gambin fil-5 ta' Lulju 1966;

4. Illi kif dejjem jirrizulta mill-atti tar-rikors guramentat numru 551/2016 LSO, l-intimat Nicholas Sant f'xi zmien beda jopera l-pompa tal-fuel u jokkupa l-art kollha in kwistjoni, wahdu u/jew flimkien mal-intimata martu, u kompla jaghmel dan anke wara l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika fil-5 ta' Lulju 2016;

5. Illi l-istess intimati wrew ix-xewqa li jkomplu joperaw il-pompa u n-negozju in kwistjoni, tant li pprezentaw ir-rikors guramentat 551/2016 LSO, bil-ghan li din Onorabbli Qorti tiddividi l-proprjeta' immobbli kollha b'tali mod li l-intimati

jigu assenjati l-parti mill-proprjeta' immobbli komuni indiviza li fuqha jinsabu l-pompa u n-negozju ancillari bl-isem ta' 'Dad's Service Station & Car Wash', filwaqt li n-nofs l-iehor tal-art jinqasam bejn ir-rikorrenti u l-eredi tal-mejjet Michael Sant;

6. Illi r-rikorrenti jikkontendi li mal-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika fil-5 ta' Lulju 2016 a tenur tal-Artikolu 1521 tal-Kodici Civili, il-proprjeta' immobbli bil-benefikati u miljoramenti kollha li fiha inkluz in-negozju fuq imsemmi, saru proprjeta' shiha u assoluta tal-partijiet u tal-eredi ta' Michael Sant solidalment u indivizament bejniethom, fl-ishma indikati fil-paragrafu numru tnejn (2);

7. Illi in oltre, il-fatt li l-intimati baqghu joperaw in-negozju u jokkupaw il-proprjeta shiha mertu ta' din il-kawza u tal-kawza numru 551/2016 LSO, minghajr ebda kunsens u/jew ftehim tar-rikorrent, jfisser li b'effett mill-5 ta' Lulju 2016, l-esponenti ghandu jigi kkumpensat ghal sehmu ta' kwart (1/4) indiviz mill-istess negozju u proprjeta`, u dan ghal-perjodu kollu li l-intimati jibqghu hekk jokkupaw u joperaw l-imsemmija proprjeta' u negozju a skapitu tar-rikorrenti bhala ko-proprjetarju tal-istess;

8. Illi r-rikorrenti Paul Sant jaf dawn il-fatti personalment u b'hekk ma kellu ebda ghazla ohra hlief li jipprocedi permezz ta' din il-kawza.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, ir-rikorrenti qieghed jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna:

1. Tiddikjara, li l-proprjeta' konsistenti fil-pompa tal-fuel bl-isem ta' 'Dad's Service Station & Car Wash' licenzjata u b'servizzi u bini ancillari maghha, fil-passat bl-isem ta' 'Shell Service Station',fi Triq il-Mosta, San Pawl il-Bahar, u n-negozju kollu gestit mill-istess, u kif ukoll l-art kollha ta' kejl ta' aktar minn elf u tliet mitt metru kwadru (1,300m²) fuq parti ta' liema jinsab l-istess negozju, liema art qabel kienet maghrufa tal-Erbgha Mwiezeb, originarjament proprjeta' ta' Joseph Sant, inkluz bil-miljoramenti kollha li saru fiha, inkluza l-art kollha ta' kejl ta' aktar minn elf u tliet mitt metru kwadru (1,300m²), huma proprjeta' assoluta tal-partijiet u ta' terzi, in kwantu r-rikorrenti ghandu sehem ta' kwart (1/4) indiviz, l-intimati ghandhom sehem ta' nofs (1/2) indiviz, u l-eredi ta' Michael Sant ghandhom sehem ta' kwart (1/4) indiviz;

2. Tiddikjara li b'effett mill-5 ta Lulju 2016 ossia' d-data tal-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika, l-intimati qeghdin jokkupaw u jgestixxu l-imsemmija art u n-negozju relattiv, esklussivament ghalihom a skapitu tar-rikorenti;

3. Tiddikjara u tordna li r-rikorrenti ghandu jigi kkumpensat ghal sehmu ta' kwart (1/4) indiviz mill-istess negozju u proprjeta', u dan ghall-perjodu kollu li l-intimati jibqghu hekk jokkupaw u joperaw l-imsemmija proprjeta' u negozju a skapitu tar-rikorrenti bhala ko-proprjetarju tal-istess;

4. Tillikwida, inkluz bil-hatra ta' periti nominandi, il-kumpens xieraq spettanti lir-rikorrenti rapprezentanti sehmu ta' kwart (1/4) indiviz mill-istess negozju u proprjeta, u dan ghall-perjodu kollu li l-intimati jibqghu hekk igestixxu u jokkupaw in-negozju u l-proprjeta';

5. Tordna u tikkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata fir-raba' talba;

Bl-ispejjez kollha ta' din il-kawza, u l-ispejjez kollha ancillari, kollox kontra l-intimati, li huma minn issa ngunti in subizzjoni.'

Rat ir-risposta guramentata ta' l-intimat Nicholas Sant f'ismu personali u f'isem Sharika Sant li taqra kif isegwi:

1. 'Li in linea preliminari, l-esponenti umilment jeccepixxu l-*lis alibi pendens* fir-rigward tal-ewwel talba rikorrenti, stante li l-mertu ta' din it-talba huwa l-mertu ta' proceduri pendenti quddiem din l-Onorabbli Qorti fl-ismijiet *Nicholas sive Colin Sant et vs. Paul Sant et* (551/2016 LSO), liema proceduri jikkonsistu f'talba ghad-divizjoni tal-art mertu tal-proceduri odjerni u li kieku din l-Onorabbli Qorti kellha tisma' u tiddeciedi dwar din l-ewwel talba rikorrenti, dan jista' jwassal ghal sitwazzjoni fejn l-istess mertu jigi deciz diversament mill-istess qorti.

2. Li minghajr pregudizzju ghas-suespost u subordinatament, it-tielet u r-raba' talbiet rikorrenti huma kontradittorji u kunfliggenti stante li permezz tat-tielet talba, ir-rikorrent qieghed jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tordna li jinghata "…. *sehmu ta' kwart indiviz mill-istess negozju ...*" filwaqt li permezz tar-raba' talba tieghu, ir-rikorrent qieghed jitlob "*kumpens xieraq*", liema kuncetti huma kompletament separati u distinti u ghalhekk it-talbiet kif gew maghmula huma improponibbli.

3. Li wkoll minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrent ghandu *se mai* ikun intitolat ghal kumpens ghall-uzu tal-art

mill-esponenti mid-data tal-iskadenza tal-koncessjoni emfitewtika, ossia mill-5 ta' Lulju 2016, liema kumpens jinghad li ghandu jigi stabbilit bil-mod idoneju, izda hija kategorikament michuda l-pretenzjoni li r-rikorrent ghandu jew b'xi mod jista' jkollu dritt ghal sehem min-negozju tal-esponenti.

4. Li wkoll minghajr pregudizzju ghas-suespost u subordinatament, il-licenzja li b'rizultat taghha, l-esponenti joperaw in-negozju taghhom fuq il-fond mertu tal-proceduri odjerni mhiex u ma tistax tigi kkunsidrata bhala benefikat u/jew miljorament *ai termini* tal-Artikolu 1521 tal-Kodici Civili, Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, stante li l-ghoti taghha huwa necessarjament marbut mal-persuni li huma licenzjati sabiex joperaw mill-fond in kwistjoni, kif ukoll ghaliex l-ghoti tal-istess licenzja, kif ukoll kull trasferiment relattiv ghaliha, huwa soggett ghall-approvazzjoni tal-awtorità li hargitha, ossia l-Awtorità ta' Malta dwar ir-Rizorsi. *Di più*, din il-licenzja kienet inxtrat mill-awtur tal-esponent, liema trasferiment gie approvat mill-istess awtorità li harget il-licenzja, u llum il-licenzja tghajjat lill-esponent biss.

5. Li *in oltre*, li kieku din l-Onorabbli Qorti kella tilqa' t-talba tar-rikorrenti ghal "*… sehmu ta' kwart indiviz mill-istess negozju ..*", ir-rikorrent ikun qieghed jibbenifika mhux biss minn licenzja li ma ghandu l-ebda jedd ghaliha ghaliex inghatat strettament u limitatament lil dawk li hallsu ghaliha u li gew approvati mill-awtorità kompetenti, izda talli jkun qieghed jibbenifika minn ftehim li ntlahaq mill-esponenti mat-terz fornitur tal-petrol li r-rikorrent mhux parti minnu.

6. Li wkoll minghajr pregudizzju ghas-suespost, in-negozju tal-petrol station mibnija fuq l-art mertu tal-proceduri odjerni huwa intrinsikament marbut mal-petrol station li tinsab in-naha l-ohra tal-istess triq li wkoll hija proprjetà tal-intimati; di fatti, dawn iz-zewg petrol stations joperaw taht l-istess numru tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud, jimpjegaw numru ta' impjegati komunement kif ukoll jiggeneraw il-profitti komunement.

7. Salv eccezzjonijiet ohra.'.

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

Rat illi fil-verbal tal-20 ta' Gunju, 2017 b'referenza ghall-ewwel eccezzjoni r-rikorrenti gie ordnat jipprezenta nota fejn jispjega fejn hemm divergenza bejn din il-kawza u l-kawza 551/2016, rat in-nota tar-rikorrenti ntavolata nhar l-20 ta' Lulju, 2017 a fol. 35 et seq tal-process, rat in-nota risponsiva tal-intimati Nicholas sive Colin Sant et intavolata nhar id-29 ta' Settembru, 2017 a fol. 39 et seq tal-process, u rat id-decizjoni dwar l-eccezzjoni preliminari tal-*lis alibi pendens* datata 5 ta' Dicembru, 2017 a fol. 45 et seq tal-process fejn il-Qorti kif diversament preseduta cahdet l-eccezzjoni preliminari u ordnat il-prosegwiment tal-kawza;

Rat illi fil-verbal tal-20 ta' Gunju, 2017 il-Qorti kif diversament preseduta ordnat il-kjamat in kawza tal-eredi ta' Michael Sant ghall-finijiet tal-integrita' tal-gudizzju u halliet il-kawza ghal dan l-iskop billi ghandhom jigu identifikati l-eredi u ghall-prezentata tan-nota;

Rat illi fil-verbal tat-8 ta' Frar, 2018 din il-Qorti diversament preseduta ddikjarat li din il-kawza kellha timxi flimkien mal-

kawza 551/2016/LSO u ddiferiet il-kawza biex ikomplu jinstemghu flimkien.

Rat li fil-kawza 551/2016 giet nominata l-Assistenta Gudizzjarja sabiex tkompli tisma' l-provi u jidher li l-provi li bdew jinstemghu fl-atti tal-kawza 551/2016/LSO kienu ntizi li jkopru z-zewg kawzi. Ghalhekk il-Qorti rat ukoll l-atti kollha tal-kawza 551/2016/LSO sabiex taccerta ruhha li tkun rat il-provi kollha ntizi ghall-kawza odjerna;

Rat illi fil-verbal tal-14 ta' Ottubru, 2021 din il-Qorti kif preseduta ndikat li fil-verbal tal-20 ta' Gunju, 2017 din il-Qorti diversament preseduta ordnat il-kjamat fil-kawza tal-eredi Michael Sant ai fini tal-integrita' tal-gudizzju u rat mill-atti li la jirrizulta min huma dawn l-eredi u wisq anqas li gew notifikati bir-rikors guramentat nonostante li fl-atti qed jidher Dr Daniel Buttigieg ghan-nom taghhom. Il-Qorti ghalhekk ordnat lir-rikorrenti sabiex jirregolaw ruhhom u rat li malgrad dan il-verbal ma sar xejn mill-partijiet dwar il-kjamata fil-kawza. Dan huwa nuqqas uniku tal-partijiet partikolarment tar-rikorrenti u mhux ta' din il-Qorti.

Rat illi fil-verbal datat 24 ta' Frar, 2022 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 r-rikorrenti Paul Anthony Sant jippremetti li huwa flimkien mal-intimati u terzi huma komproprjetarji tal-proprjeta' konsistenti f'pompa tal-fuel bl-isem ta' 'Dad's Service Station & Car Wash' licenzjata u b'numru ta' servizzi u bini ancillari maghha fil-passat maghrufa bhala 'Shell Service Station' fi Triq il-Mosta, San Pawl il-Bahar inkluz l-art kollha ta' kejl ta' aktar minn elf u tlett mitt metru kwadru (1,300m^2) li qabel kienet maghrufa bhala 'Tal-Erbghat Mwiezeb'. Jispjega li l-proprjeta' inkluz fiha n-negozju tal-pompa tal-fuel diga' operattiva kienet inghatat b'enfitewsi temporanju ghal perijodu ta' hamsa u ghoxrin (25) sena li tiggedded b'hamsa u ghoxrin (25) sena ohra permezz ta' kuntratt tal-5 ta' Lulju, 1966 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin liema enfitewsi skada fil-5 ta' Lulju, 2016. Isostni li mal-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika l-proprjeta' mmobbli bil-benefikati u l-meljoramenti kollha, nkluz in-negozju saru proprjeta' shiha u assoluta tal-partijiet u l-eredi ta' Michael Sant solidament u ndivizament bejniethom skont il-kwota rispettiva taghhom. Jghid pero' l-intimati Nicholas sive Colin u martu Sharika konjugi Sant baqghu jokkupaw in-negozju u l-proprjeta' shiha minghajr ebda kunsens u/jew ftehim.

Talab ghalhekk li jigi dikjarat li l-proprjeta' ndikata nkluz in-negozju huma proprjeta' assoluta tal-partijiet u terzi fil-kwota ta' kwart indiviz (1/4) tieghu, nofs indiviz (1/2) tal-intimati u kwart indiviz (1/4) tal-eredi ta' Michael Sant. Talab ukoll li jigi dikjarat li b'effett mill-5 ta' Lulju, 2016 l-intimati qeghdin jokkupaw u jiggestixxu l-imsemmija art u negozju esklussivament a skapitu tar-rikorrenti. Talab li jigi dikjarat li ghandu jigi kumpensat ghal sehem ta' kwart indiviz ghall-perijodu kollhu ta' okkupazzjoni da parti tal-intimati a skapitu tar-rikorrenti u li l-Qorti tillikwida nkluz bil-hatra ta' periti nominandi kumpens xieraq spettanti lir-rikorrenti mill-istess negozju u proprjeta' u dan ghall-perjodu

kollu li l-intimati jibqghu hekk jiggestixxu u jokkupaw in-negozju u l-proprjeta'.

Illi l-intimati Nicholas sive Colin u martu Sharika konjugi Sant fir-risposta guramentata taghhom intavolata nhar is-26 ta' April, 2017 eccepew preliminarjament l-*lis alibi pendens* fir-rigward l-ewwel talba stante li l-mertu taghha huwa mertu tal-proceduri pendenti fl-ismijiet Nicholas sive Colin Sant et -vs- Paul Sant et (551/2016) liema eccezzjoni gia giet deciza billi giet michuda. Eccepew ukoll illi t-tielet u r-raba' talbiet tar-rikorrenti huma kontradittorji u kunfliggenti billi fit-tielet talba r-rikorrenti jitlob li l-Qorti tordna li jinghata l-kwart indiviz mill-istess negozju, filwaqt li permezz tar-raba' talba r-rikorrenti jitlob kumpens xieraq liema kuncetti huma kompletament separati u distinti u ghalhekk it-talbiet kif maghmula huma mproponibbli. Fit-tielet eccezzjoni taghhom jeccepixxu li r-rikorrenti se mai huwa ntitolat ghal kumpens tal-uzu tal-art mid-data tal-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika ossia mill-5 ta' Lulju, 2016 izda jichdu kategorikament li r-rikorrenti huwa ntitolat ghal sehem min-negozju taghhom. Isostnu fir-raba' eccezzjoni li l-licenzja li rizultat taghha huma joperaw in-negozju taghhom fuq il-fond mertu tal-kawza m'hijiex u ma tistax tigi kkunsidrata bhala benefikat u/jew miljorament ai termini tal-Artikolu 1521 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta stante li l-ghoti taghha huwa marbut mal-persuni li huma licenzjati sabiex joperaw mill-fond in kwistjoni, kif ukoll ghaliex l-ghoti taghha u kull trasferiment taghha huwa soggett ghall-approvazzjoni tal-awtorita' li hargitha ossia l-Awtorita' ta' Malta dwar ir-Rizorsi.

Il-Qorti rat li r-rikorrenti eccepew ukoll illi jekk il-Qorti kellha tilqa' t-talba ghal sehem ta' kwart indiviz mill-istess negozju r-rikorrenti jkun qieghed jibbenifika mhux biss minn licenzja li

m'ghandu l-ebda jedd ghaliha ghaliex inghatat strettament u limitatament lil dawk li hallsu ghaliha u li gew approvati mill-Awtorita', izda talli jkun qieghed jibbenefika minn ftehim li ntlahaq minnhom mat-terzi fornituri tal-petrol li r-rikorrenti mhux parti minnu. Finalment eccepew illi n-negozju tal-petrol station mibnija fuq l-art mertu tal-kawza odjerna huwa ntrinsikament marbut mal-petrol station li tinsab in-naha l-ohra tat-triq li wkoll hija proprjeta' tal-intimati fejn infatti dawn iz-zewg petrol stations joperaw taht l-istess numru tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud, jimpjegaw numru ta' haddiema, kif ukoll jiggeneraw il-profitti komunement.

<u>It-tieni eccezzjoni:</u>

Illi permezz tat-tieni eccezzjoni taghhom l-intimati konjugi Sant jeccepixxu li t-tielet u r-raba' talbiet rikorrenti huma kontradditorji u kunfliggenti.

Illi r-rikorrenti Paul Sant fit-tielet talba jitlob li jigi dikjarat u ordnat li ghandu jigi kkumpensat ghal sehmu ta' kwart (1/4) indiviz mill-proprjeta' u n-negozju, filwaqt li fir-raba' talba jitlob li jigi likwidat tali kumpens rapprezentanti sehmu mill-istess negozju u proprjeta' ghall-perjodu kollu li l-intimati jibqghu hekk jiggestixxu u jokkupaw in-negozju u l-proprjeta'.

Il-Qorti wara li fliet it-tielet u r-raba' talbiet tar-rikorrenti ma taqbilx mal-eccezzjoni tal-intimati konjugi Sant billi ma tarax li t-talbiet huma kontradittorji u kunfliggenti. A kuntrarju l-Qorti tqis li t-talbiet huma b'tali mod li wahda ssostni lil ohra billi l-ewwel jintalab li jigi dikjarat li r-rikorrenti ghandu jigi kkumpensat ta' sehmu, mbaghad jintalab li jigi likwidat tali kumpens spettanti lir-rikorrenti. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak li ghadu kif inghad il-

Qorti ser tghaddi sabiex tichad din it-tieni eccezzjoni tal-intimati konjugi Sant.

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

<u>L-ewwel talba:</u>

Illi mill-atti jirrizulta li hemm qbil bejn il-partijiet dwar il-kwota rispettiva ta' kull wiehed u wahda minnhom billi r-rikorrenti ghandu l-kwota ta' kwart (1/4) indiviz, l-intimati konjugi Sant ghandhom nofs (1/2) indiviz, filwaqt li t-terzi eredi ta' Michael Sant ghandhom ir-rimanenti kwota ta' kwart (1/4) indiviz. Il-qofol tal-kwistjoni huwa fiex tikkonsisti u l-valur tal-kwota tar-rikorrent. Ir-rikorrent jsostni li din tinkludi n-negozju kollu nkluz il-licenzja tal-pompa tal-petrol, filwaqt li l-intimati jsostnu li l-avvjament u l-licenzja m'humiex parti mill-kwota.

Illi dwar il-proprjeta' tal-licenzja li permezz taghha topera l-pompa tal-petrol l-intimati Nicholas sive Colin u martu Sharika konjugi Sant fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom iressqu s-segwenti argumenti:

i. Fl-ewwel lok isostnu li licenzja ta' pompa tal-petrol fi zmien Joseph Sant (in-nannu patern tal-intimat Nicholas sive Colin Sant) ma kinitx tezisti u ma kinitx rekwizit u ghalhekk l-istess Joseph Sant qatt ma seta trasferixxa din il-licenzja meta originarjament ikkonceda l-koncessjoni b'enfitewsi temporanja bil-kuntratt tal-5 ta' Lulju, 1966 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin (fol. 58).

ii. Fit-tieni lok isostnu li l-licenzja tghajjat unikament u esklussivament lill-intimat Nicholas sive Colin Sant. Jinsistu

li l-licenzja hija separata u distinta mill-art li fuqha wiehed jaghmel uzu minnha tant li jigu trasferiti diversi licenzji tal-pompi tal-petrol lil hinn u separatament minn fejn tkun sitwata.

iii. Fit-tielet lok isostnu li l-awtur taghhom Nikola Sant xtara din il-licenzja minghand Neville Fenech lura fl-1992 meta Fenech ghaddilu l-koncessjoni enfitewtika u xtraha ghal prezz ta' hamsin elf lira tal-munita antika (Lm 50,000). Isostnu li dakinhar Fenech seta' biegh il-koncessjoni enfitewtika separatament mill-licenzja tal-pompa tal-petrol.

iv. Fir-raba' lok l-intimati jissottomettu li l-hlas annwali tal-licenzja tithallas direttament u unikament minnhom, liema licenzja tintilef jekk ma jsirx il-hlas annwali taghha.

v. Fil-hames lok l-intimati jsostnu li l-licenzja mhijiex u ma tistax titqies bhala ameljorament fil-fond kif donnhom jinsinwaw ir-rikorrenti u dan billi l-licenzja tista' tinbiegh wahidha, separatament u distinta mill-fond stess. Jinsistu ghalhekk li l-intimati m'ghandhom l-ebda jedd li jgawdu mill-licenzja li permezz taghha l-intimati konjugi Sant qeghdin joperaw il-pompa tal-petrol 'Dad's Service Station'.

Illi r-rikorrent Paul Anthony Sant jissottometti l-kuntrarju u cioe' li din l-koncessjoni enfitewtika kienet tinkludi wkoll l-operat tal-pompa tal-petrol u dan fl-isfond li qabel ma' l-art inghatat b'cens il-pompa kienet gia ezistenti u topera. Fl-affidavit tieghu a fol. 56 et seq tal-process jghid illi:

> 'Nghid illi jiena minn din il-proprjeta' u mil-licenzja ghandi sehem ta' kwart indiviz. Jien niftakar li din il-pompa tal-

petrol kien bniha missieri Giuseppi Sant, fis-sena 1958 taht l-isem operattiv ta' Shell Service Station.

Jiena u missieri konna ghamilna tmien snin u nofs nahdmu u nghixu go din il-pompa tal-petrol, pero' missieri kien qalli li ma riedx jibqa jopera din il-pompa tal-petrol u ghaldaqstant fil-5 ta' Lulju tas-sena 1966 permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Maurice Gambin (hawn anness u mmarkat bhala Dok PS1), missieri ttrasferrixa l-koncessjoni ta' din l-art bil-pompa Shell Service Station lil hija Nicholas Sant u Edgar Charles Smith ghal hamsa u ghoxrin sena.

Nghid li l-istess Nicholas Sant u Edgar Charles Smith kienu ghamlu madwar sentejn joperaw din il-pompa sa l-1968 wara dan iz-zmien kienu huma stess li ttrasferew lil Shell Company (Malta) Limited permezz tal-kuntratt datat il-11 ta' April 1968 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin (hawn anness u mmarkat bhala Dok PS2) l-utile dominium temporarju li huma kienu akkwistaw minghand missieri, ghall-perjodu rimanenti ta' hamsa u ghoxrin sena. Ovvjament, it-trasferiment kien bl-operat tal-pompa inkluz.'

Il-Qorti rat li r-rikorrenti sabiex jissustanzja l-argumenti tieghu r-rikorrenti Paul Anthony Sant mal-affidavit tieghu jipprezenta provi dokumentarji konsistenti fil-kuntratti datati 5 ta' Lulju, 1966 u 11 ta' April, 1968 it-tnejn fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin. Illi fil-kuntratt tal-5 ta' Lulju, 1966 a fol. 58 et seq tal-process il-koncessjoni kienet tikkonsisti fis-segwenti:

'B'dan l-att il-komparenti Joseph Sant jikkoncedi b'titolu ta enfitewsi temporanja mil-lum lill-kumparenti l-ohra Nicola Sant u Edgar Charles Smith flimkien u indivisament li

jaccettaw u jakkwistaw bl-istess titolu bicca art tal-kejl superficjali ta tommna u sieh (1T1S) cirka, li tmiss mil-grigal ma Mosta Road San Pawl il-Bahar, mal-Maestral ma beni ta' Dottor Salvatore Xuereb, u ma nofsinhar ma proprjeta ta' Giuseppe Farrugia, fuq liema bicca art koncessa hemm mibnija Petrol Service Station u imhazen li illum mgharufa bhala Shell Service Station "Erba' Imwiezeb", bil-pattijiet u kondizzjonijiet li gejjin …

…

8. Il-koncedent qieghed fuq l-istess att jikoncedi lil-komparenti l-ohra accettanti l-uzu tal-makinarju u "equipment" tal-koncedenti li jezisti fil-fond koncess, minghajr hlas. Il-koncessjonarji ikollhom id-dritt li juzaw l-istess makkinarju u equipment li ghandu jigi irritornat fit-terminazzjoni tal-koncessjoni, fl-istat li jkun jinstab f'dak iz-zmien, jekk ma jkunx spicca u gie sostitwit.

Jekk il-koncessjonarji ikunu jridu jissostitwixxu dan il-makkinarju u "equipment" b'oggetti aktar moderni, ikunu obbligati li javzaw lil koncedent li jiehu lura il-makkinarju il-qadim.'

Fil-kuntratt sussegwenti ta' trasferiment bejn Nicola Sant u Edgar Charles Smith lil Shell Company (Malta) Limited gie ndikat li l-plot tinkludi wkoll petrol station u mhazen. Jaqra illi:

'On this plot of land there is constructed a Petrol Service Station and Warehouses known as "Shell Service Station Erba Mwiezeb".'

Illi minn harsa lejn id-deposizzjonijiet kollha moghtija fil-mori tal-kawza, kemm dawk imressqa mir-rikorrenti, kif ukoll dawk imressqa mill-intimati jirrizulta li hemm qbil unanimu li l-pompa tal-petrol ilha ezistenti minn zmien Joseph Sant u tmur lura zgur sa mis-sena 1966. Hemm qbil ukoll li l-pompa tal-fuel kienet giet trasferita mal-koncessjoni enfitewtika tal-5 ta' Lulju, 1966. Dan huwa konfermat mir-rikorrenti Paul Anthony Sant (fol. 56), mill-intimat innifsu Nicholas sive Colin Sant (fol. 99), Nicola Sant (fol. 25 tal-process 551/2016), Sharika Sant (fol. 61 tal-process 551/2016), John Albert Sant (fol. 76 tal-process 551/2016), Carmela sive Lina Sant (fol. 80 tal-process 551/2016) u Aaron Sant (fol. 85 tal-process 551/2016).

Illi malgrad li l-intimati konjugi Sant jinsistu u jeccepixxu li l-licenzja hija taghhom ghar-ragunijiet gia elenkati aktar il-quddiem, fl-istess nifs jikkonfermaw li lura fis-snin meta giet koncessa l-enfitewsi fl-1966 il-licenza kienet ghadha mhux rekwizit sabiex topera pompa tal-petrol. In-necessita' tal-licenza zviluppat maz-zmien u kienet nfatti Shell Company (Malta) Limited li ottjeniet il-licenzja, liema licenzja ovvjament kienet abbinata man-negozju li kien hemm fil-post fi Triq il-Mosta, San Pawl il-Bahar. Dan kollu gie konfermat mix-xhud tal-intimati Nikola Sant fl-affidavit tieghu a fol. 25 et seq u fl-affidavit ulterjuri a fol. 53 tal-process 551/2016 fejn qal is-segwenti:

> 'L-art kienet ta' Missieri Joseph, li kien xtara l-art xi zmien qabel minghand certu Joseph Farrugia, u jidhirli li kien fis-sena 1958. Kien bena l-Pompa tal-Petrol fuq l-art huwa stess. Dak iz-zmien kull ma kellek bzonn kien licenza tal-Pulizija u naturalment ftehim mal-kumpanija li kienet sejra tforni l-fuel. Naf li meta inbniet il-Pompa kien sar ftehim mal-

> kumpanija Shell sabiex jinbiegh il-prodott taghha u dawn kienu jhallsu somma flus talli inbieghu l-prodott taghha.'

Fl-affidavit ulterjuri x-xhud Nicola Sant zied illi:

> 'Nikkonferma li missieri qatt ma hareg licenzja hu personalment ghal din il-pompa tal-petrol u kienet Shell Company (Malta) Ltd stess li kienu hasbu u ottjenew l-licenzja li kellek bzonn fis-sittinijiet sabiex topera pompa tal-petrol.'

Illi ghalhekk wara li l-Qorti rat il-provi kollha esebiti fl-atti hi tal-fehma li din il-licenzja u n-negozju abbinat maghha huma t-tnejn formanti parti mill-beni mizmuma in komun bejn ir-rikorrenti, l-intimati u t-terzi – eredi ta' Michael Sant u mhux kif eccepit mill-intimati konjugi Sant. Il-Qorti temmen li mal-koncessjoni enfitewtika temporanja Joseph Sant kien ghadda pompa tal-petrol funzjonanti u in ottemperanza mar-regolamenti vigenti dak iz-zmien b'dan li kwalunkwe otteniment ta' licenzji li n-necessita' taghhom gie mat-trapass taz-zmien ma kien xejn ghajr li l-operaturi kienu qeghdin jottemperaw ruhhom ma dak li bdiet tirrikjedi l-ligi.

Illi r-rikorrenti avanzaw ukoll argument a tenur tal-Artikolu 1521 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li mal-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika l-proprjeta' mmobbli bil-benefikati u l-miljoramenti kollha li fiha inkluz n-negozju saru proprjeta' shiha u assoluta tal-partijiet. Il-Qorti tqis li jipprevali s-semplici fatt li gialadarba l-koncessjoni enfitewtika originali kienet tikkonsisti minn porzjoni art inkluza maghha n-negozju tal-pompa tal-petrol li kien biss maz-zmien li sar rikjest il-bzonn tal-licenzja li mill-atti jirrizulta li fuq kollox llum m'ghadhiex rikjesta, mat-terminazzjoni

tal-koncessjoni enfitewtika kollox kellu jigi ritornat jekk mhux fi stat ahjar u dan jinkludi l-art u kull ma hemm fuqu. Dan l-argument japplika fir-rigward il-meljoramenti l-ohra li kif tajjeb jistipula l-Artikolu 1521 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta l-fond ghandu jintradd lura lill-padrun dirett *ipso jure* bil-miljoramenti. Ghalhekk il-Qorti tqis li l-licenzja u n-negozju huma formanti parti integrali mill-art li kienet tifforma parti mill-koncessjoni enfitewtika bil-kuntratt tal-5 ta' Lulju, 1966 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin u li mat-terminazzjoni tal-koncessjoni kemm l-art u kemm in-negozju operat fuqha regghu lura fi proprjeta' assoluta tas-sidien kollha.

<u>It-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-hames talba:</u>

Illi t-tieni u t-tielet talba jitrattaw dikjarazzjoni li b'effett mill-5 ta' Lulju, 2016 ossia mid-data tal-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika l-intimati qeghdin jokkupaw u jiggestixxu l-imsemmija art u negozju esklussivament u a skapitu tar-rikorrenti u dikjarazzjoni li r-rikorrenti ghandhom jigu kumpensati ghal sehem kwart (1/4) indiviz mill-istess negozju u proprjeta' u dan ghal perjodu kollu li l-intimati jibqghu hekk jokkupaw u joperaw mill-imsemmija proprjeta' u negozju. Fil-kumplament tat-talbiet jitrattaw il-likwidazzjoni u l-hlas tal-imsemmi kumpens xieraq spettanti lir-rikorrent ta' sehmu mill-istess negozju u proprjeta' ghal perjodu kollu li l-intimati jibqghu jiggestixxu u jokkupaw in-negozju u l-proprjeta'.

Illi mill-atti jirrizulta li l-koncessjoni enfitewtika skadiet fil-5 ta' Lulju, 2016 dan billi l-kuntratt tal-5 ta' Lulju, 1966 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin inghata ghal perjodu ta' hamsa u ghoxrin (25) sena li jiggedded fuq ghazla tal-partijiet ghal hamsa u ghoxrin (25) sena ohra kif fil-fatt gara. Jirrizulta wkoll li l-intimati Nicholas sive

Colin u martu Sharika konjugi Sant baqghu jokkupaw u jiggestixxu n-negozju wara l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika. Dan huwa konfermat mill-intimati nfushom fit-tielet eccezzjoni taghhom fejn ma jichdux li r-rikorrenti huwa ntitolat ghal kumpens ghalkemm jghidu li tali kumpens m'ghandux ikun min-negozju. Huwa konfermat ukoll mill-intimati Nicholas sive Colin Sant fil-kontro-ezami tieghu a fol. 94 et seq tal-process 551/2016 u Sharika Sant fil-kontro-ezami taghha a fol. 124 et seq tal-process 551/2016. Colin Sant in kontro-ezami jghid illi:

'Dr Micallef: Meta kellu jaghlaq?

Xhud: Bejn wiehed u iehor 2 years ago.

Dr Micallef: Dejjem baqa' jopera jigifieri.

Xhud: Sa sentejn u nofs, tlieta, hemm ahna. Ma niftakarx id-dates ezatt. …

Dr Micallef: Illum il-gurnata min joperaha l-pompa? F'idejn min qieghda?

Xhud: F'idi.

Dr Micallef: Wahdek? Ma' xi hadd?

Xhud: Wahdi.

Dr Micallef: Thallas lil xi hadd xi haga taghha?

Xhud: Le.

…

Dr Micallef: U wara li skada c-cens x'gara?

Xhud: Bqajt nopera u ftahna kawza l-Qorti.

Dr Micallef: U kera ma tithallasx.

Xhud: Le.'

Filwaqt li Sharika Sant fil-kontro-ezami taghha tghid:

Dr D Buttigieg: Imma bhala pompa dejjem kienet pompa. Int taf li c-cens skada xi snin ilu, fl-2015?

Xhud: Ehe.

Dr D Buttigieg: Wara li skada c-cens intom x'ghamiltu bil-pompa? Tajtha lura? Ghadkom toperawha? X'gara?

Xhud: Ghadna noperawha.

Dr D Buttigieg: Intom qed toperawha wehidkom jew qeghdin joperawha maghkom is-sidien l-ohra?

Xhud: Il-permess huwa taghna jigifieri bazikament.

Dr P Fenech: Min qed jopera bazikament?

Xhud: Ir-ragel tieghi.

Dr D Buttigieg: Ir-ragel tieghek qieghed jopera. Lis-sidien l-ohrajn qed thalluhom jidhlu fuq l-art?

Xhud: Jekk jigu ghal xi service jistghu jidhlu nahseb jiena.

Dr D Buttigieg: Mitt darba u elf. Mhux ser tghidilhom le u jhallsu wkoll. Imma din il-pompa qieghda f'idejkhom biss. Naqblu?

Xhud: Bhala business iva.'

In vista ta' dawn id-dikjarazzjonijiet l-Qorti m'ghandix dubju li l-intimati konjugi Sant kienu u baqghu jokkupaw il-proprjeta' u n-negozju wara l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika. Isegwi li r-rikorrent huwa ntitolat ghal kumpens ghal sehmu ta' kwart (1/4) indiviz mill-istess negozju u proprjeta'. Madanakollu l-Qorti tinnota li r-rikorrenti Paul Anthony Sant sal-lum ma ressaq l-ebda ndikazzjoni tal-kumpens rikjest minnu u lanqas prova tal-valur tal-proprjeta' u tan-negozju sabiex bih il-Qorti tkun tista tillikwida kumpens gust u ekwu. Dan jista' jkun ukoll in vista li l-provi f'din il-kawza kienu qed jingabru flimkien mal-kawza l-ohra 551/2016 fejn effettivament dik il-kawza tinsab tistenna rapport tal-Perit Tekniku. In vista ta' dan il-Qorti ser tghaddi sabiex taghti decizjoni dwar l-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrent filwaqt li ser tissospendi l-prolazzjoni tad-decizjoni dwar ir-raba' u l-hames talba tar-rikorrent pendenti li jinghalqu l-provi fil-kawza konnessa 551/2016 JVC li tinsab differita ghat-28 ta' Frar, 2023.

Sabiex jigu evitati ekwivoci ulterjuri l-Qorti qed tiddikjara li l-provi mressqa fl-atti tal-kawza 551/2016 ghandhom ukoll iservu

bhala prova fl-atti odjerni u dan ai fini wkoll tar-raba' u l-hames talba li ghad irid jigu decizi.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza bil-mod kif isegwi:

1. Tiddikjara l-ewwel eccezzjoni tal-intimati bhala sorvolata;

2. Tichad il-kumplament tal-eccezzjonijiet tal-intimati sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dawk hawn deciz;

3. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara, li l-proprjeta' konsistenti fil-pompa tal-fuel bl-isem ta' 'Dad's Service Station & Car Wash' licenzjata u b'servizzi u bini ancillari maghha, fil-passat bl-isem ta' 'Shell Service Station', fi Triq il-Mosta, San Pawl il-Bahar, u n-negozju kollu gestit mill-istess, u kif ukoll l-art kollha ta' kejl ta' aktar minn elf u tliet mitt metru kwadru (1,300m^2) fuq parti ta' liema jinsab l-istess negozju, liema art qabel kienet maghrufa tal-Erbgha Mwiezeb, originarjament proprjeta' ta' Joseph Sant, inkluz bil-miljoramenti kollha li saru fiha, inkluza l-art kollha ta' kejl ta' aktar minn elf u tliet mitt metru kwadru (1,300m^2), huma proprjeta' assoluta tal-partijiet u ta' terzi, in kwantu r-rikorrenti ghandu sehem ta' kwart (1/4) indiviz, l-intimati ghandhom sehem ta' nofs (1/2) indiviz, u l-eredi ta' Michael Sant ghandhom sehem ta' kwart (1/4) indiviz;

4. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li b'effett mill-5 ta Lulju, 2016 ossia d-data tal-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika, l-intimati qeghdin jokkupaw u jiggestixxu l-imsemmija art u n-negozju relattiv, esklussivament ghalihom a skapitu tar-rikorrenti;

5. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara u tordna li r-rikorrent ghandu jigi kumpensat ghal sehmu ta' kwart (1/4) indiviz mill-istess negozju u proprjeta', u dan ghall-perjodu kollu li l-intimati jibqghu hekk jokkupaw u joperaw l-imsemmija proprjeta' u negozju a skapitu tar-rikorrenti bhala ko-proprjetarju tal-istess;

6. Tissospendi l-prolazzjoni tad-decizjoni dwar ir-raba' u l-hames talbiet tar-rikorrent pendenti li jinghalqu l-provi kollha u jigi prezentat ir-rapport tal-Perit Tekniku fil-kawza konnessa 551/2016 JVC li tinsab differita ghat-28 ta' Frar, 2023.

Bl-ispejjez tal-ewwel tlett talbiet a karigu tal-intimati.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
15 ta' Dicembru, 2022

Karen Falzon
Deputat Registratur
15 ta' Dicembru, 2022