Bord Dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba'

Magistrat Dr Monica Vella LL.D., M. Jur.

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 2/2017/1JD

F. Zammit Nurseries Company Limited

Vs

J. S. Zammit & Co. Ltd.

Illum: 21 ta' Mejju 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' F. Zammit Nurseries Company Limited (C 36342) datat 7 ta' April 2017

Peress illi b'kuntratt pubbliku data 2 ta' Marzu 2016 fl-atti tan-nutar Henri Vassallo s-socjeta rikorrenti akkwistat minghand is-socjeta B. Tagliaferro & Sons Ltd il-porzjon ta' art formanti parti mill-art maghrufha bhala "Ta Zvent" fid-distrett maghruf bhala tad-Dakkara fil-limiti ta' Hal Qormi b'kejl ta' 9,625m2 kif indikat fil-pjan hawn anness bhala dokument "A";

U billi l-art premess jifforma parti minn territorju akbar li kien mqabbel lis-socjeta intimate (J.S.Zammit & Company Limited) bi qbiela ta' mija disgha u tletin Euro u sitta u tmenin centezmu (€139.86 ekwivalenti ghal Lm60) fis-sena pagabbli nhar il-15 t'Awwissu ta' kull sena;

U Billi jirri\ult li s-socjeta intimate ma hijiex qed tahdem jew tuza` personalment ghal skopijiet agrikoli l-art akkwistat mis-socjeta rikorrenti u dana billi jirrizulta li bis-sahha ta' l-iskrittura private datata 20 ta' Novembru , kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument "B" is-socjeta intimate ssullokat l-istess art lil terzi.

U Billi fi kwalsiasi kaz s-socjeta attrici tixtieq tirriprendi l-pussess tar-rababilli tehtieg l-istess personalment ghal uzu agrikolu;

U Billi ghalhekk is-socjeta rikorrenti ma tridx igedded il-qbiela ghar-ragunijiet hawn fuq esposti u dawn kollha li ser jirrizultaw tul it-trattazzjoni ta' dina l-kawza;

Ghaldaqstant is-socjeta esponenti titlob bir-rispett lil dan il-Bord sabiex joghgbu, ghar-ragunijiet hawn fuq premessi u dawk kollha li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, jawtorizza lis-socjeta esponenti sabiex fl-iskadenza li jmiss ma ggeditx il-kirja u tirriprendi l-pussess tal-art de quou dan salv kwalunkwe kumpens li jista jigi stabbilit lis-socjeta intimate skont il-ligi;

Bl-ispejjez kontra s-socjeta intimate minn issa ngunta in subizzjoni.[1].

[1] Fol. 1- 2 tal-process.

Ra r-risposta tas-socjeta' intimata J. S. Zammit & Company Limited (C 3196) fejn iddikjarat:

**1.** Illi s-socjeta intimata tirrespingi bis-sahha kollha l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tas-socjeta rikorrenti bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt, u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-proceduri odjerni, u inter alia ghas-segwenti ragunijiet:-

(i) Mhux minnu illi s-socjeta esponenti ssullokkat lil terzi jew b'xi mod u manjiera ddisponiet mit-titolu taghha fuq l-art in kwistjoni, u l-anqas hu minnhu illi s-socjeta rikorrenti tehtieg tipposjedi l-art ghal uzu agrikolu ghaliex hija sal-lum gja qalghet flejjes kbar mill-art in kwistjoni, u dan kif spjegat aktar fid-dettal fi protest gudizzjarju u f'rikors guramentat ipprezentati mis-socjeta esponenti fil-konfront tas-socjeta rikorrenti u d-direttur ewlieni taghha, u li kopja taghhom qeghdin jigu hawn annessi u mmarkati bhala DOk 1, u li a skans ta' ripetizzjonijiet inutile issir referenza ghalihom.

(ii) Dawn il-proceduri qieghdin isiru b'animu machiavelljan da parti tas-socjeta` rikorrenti u d-direttur ewlieni taghha Antoine Zammit, iben Vincent Zammit sal-lum direttur tas-socjeta esponenti, bil-ghan li jiggwadanja disat elef sitt mija u hmsa u ghoxrin metru kwadru (9,625m.k.) ta' art b'xejn minn fuq dahar is-socjeta rikorrenti mwielda minn missieru u hutu u li bniet in-negozju li minnhu taqla` l-ghajxien taghha wkoll is-socjeta rikorrenti.

(iii) Id-dikjarazzjonijiet vantati fir-rikors promotur huwa qarrieqa u jghawgu  l-verita` bl-iskop li jintuzaw mezzi legali b'konvenjenza sabiex minflok issir gustizzja, issir ingustizzja mas-socjeta` esponenti, u dan ghar-ragunijiet

spjegati wkoll fil-proceduri surreferiti li kopja taghhom jisabu annessi ma din ir-risposta.

2. Illi ghar-ragunijiet spjegati fil-premessa precedent, u tenut kont tar-rikors guramentat quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili sabiex tisma` u tiddeciedi dwar kwistjonijiet li jolqtu intrinsikament il-mertu ta' din il-kawza u li kwalsiasi decizjoni dwarhom ser tinfluwixxi l-andament tal-azzjoni prezenti, is-socjeta esponenti ser titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jordna s-soprasessjoni ta' din il-kawza pendent l-ezitu tal-kawza fl-ismijiet J.S.Zammit & Company Limited v F'Zammit Nurseries Limited u Antoine Zammit (kopja ta' liema tinsab annessa ma din ir-risposta), u dan that kull provvediment iehor li dana l-Onorabbli Bord jidhirlu li huma xierqa u opportuni.

B'riserva ghall-eccezzjonijiet u sottomissjonijiet ulterjuri skont kif tippermetti l-Ligi.[2]

Ra li l-Bord kif diversament ppresedut hatar lill-Perit Marie Louise Caruana Galea u lis-Sur Anthony Borg sabiex jassistuh.[3]

Ra l-atti kollha u id-dokumenti kollha.

---

[2] Fol. 11- 12 tal-process.

[3] Fol. 57 tal-process. Fir-rapport taghhom a fol. 90 tal-process il-membri ikkonkludew: ***'L-esponenti nnutaw illi l-art in kwistjoni qieghda fil-fatt tintuza bis-sengha bhal nursery ghat-tkabbir ta' xtieli zghar u kbar, ornamentali u ta' fjuri u anke sigar, kollox armat bis-sengha inkluza is-sistema tat-tisqija (drip u sprinker irrigation, fejn is-sottofirmati innutaw ukoll numru ta' impjegati jahdmu f' din l-azjenda. L-istrutturi msemmija huma kollha mizmuma f' stat tajjeb.' Fol. 97 tal-process.*** Ir-risposti taghhom ghad-domandi sottomessi mill-konvenut huma tal-ebda relevanza ghal vertenza. Fol. 265 tal-process.

Ra s-sottomissjonijiet tas-socjeta‘ F. Zammit Nurseries Company Limited (C36342).[4]

Ra s-sottomissjonijiet tas-socjeta‘ J. S Zammit & Company Limited (C 36342).[5]

Ra s-sentenza tal-Qorti tal-Appell data 17 ta‘ Frar 2021 per Onorevoli Imhallef Lawrence Mintoff[6] mid-decizjoni ta‘ dan il-Bord kif diversament ppresedut tad- 9 ta‘ Lulju 2020.[7]

Semghet is-sottomissjonijiet tal-partijiet fit-30 ta‘ Jannar 2024.[8]

Ra li il-kawza tahlliet ghal-lum ghas-sentenza.

**Ikkunsidra:**

**Fatti fil-Qosor.**

Is-socejta’ rikorrenti tghid li permezz ta’ kuntratt pubbliku datat 2 ta’ Marzu 2016 fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo is-ir-rikorenti akkwistat minghand is-socjeta’ B’ Tagliaferro & Sons Ltd. porzjoni ta’ art formanti parti mill-art maghrufa bhala ‘ Ta Vzent’ fid-distrett maghruf bhala Tad-Dakkara fil-limiti ta’ Hal-Qormi b’ kejl ta’ 9,625 metru kwadru. Din l-arti tifforma parti minn art akbar li qed jigi allegat li

[4] Fol. 339 tal-process.
[5] Fol. 347 tal-process.
[6] Fol. 42 tal-inkartament ahdar.
[7] Sentenza tal-Bord a fol 360.
[8] Fol. 67 tal-process.

kien imqabbel lis-socjeta intimata b' qbiela ta' Ewro 139.86c fis-sena pagabbli nhar il- 15 ta' Awwissu ta' kull sena.

Is-socjeta' rikorrenti tallega li is-socjeta' intimate ma hijiex qed tahdem jew tuza' personalemnt ghal skopijiet agrikoli l-art akkwistata mis-soceta' rikorrenti u dana billi jirrizulta li bis-sahha ta' l-iskrittura private datat 20 ta' Novembru 2013, is-socjeta' intimate ssullokat l-istess art lil terzi.

Permezz ta' din l-azzjoni is-socjeta' rikorrenti qed titlob lil dan il-Bord biex ma jgedditx il-qbila fuq din l-art u tawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-art *de quo*.

Minn naha taghha is-socjeta' intimat tichad dak addebitat lilha.  Tghid li dawn il-proceduri qed isiru b' animu macciavelljan da parti mid-direttur ewlieni taghha Antoine Zammit li jigi iben Vincent Zammit, wiehed mid-diretturi tas-socjeta' rikorrenti biex tal-ewwel jigwadanja art b' xejn minn fuq dahar is-socjeta' rikorrenti li inbniet propju minn missieru u hutu.

B' hekk il-fatt kif esposti mis-socjeta' rikorrenti huma qarrieqa u it-talbiet tas-socjeta' rikorrenti ghandhom jigu michuda.

**Provi.**

Xehed Antoine Zammit permezz ta' affidavit datat 11 ta' Ottubru 2017 fejn qal li J. S Zammit & Co Ltd. giet imwaqqfa mill-erba' ahwa

Zammit, Vincent, Emmanuel, John u Richard li huma ilkoll diretturi u azzjonisti indaqs fil-kumpanija bl-iskop li topera fil-qasam agrikolu. Fl- 1974 J.S Zammit & Co. Ltd dahlet fi fthiem ma' B. Tagliaferro and Sons Ltd. sabiex l-art agrikola maghrufa bhala ' Ta Zvent' u ta' Lhudi fid-distrett maghruf bhala Dakkara l/I Hal-Qormi tinghata bi qbiela.

Jghid li meta missieru u hutu kienu dahhlu fi zmien kien hemm gentlemen's agreement bil-fomm li l-membri ta' J.S. Zammit & Co. Ltd. kienu ser jircievu kumpens monetarju ghas-sehem taghhom li kien jikkonsisti f' LM 50,000 fil-kaz ta' John, Vincent u Emy u LM 100,000 fil-kaz ta' Richard peress li l-ulied ta' dan tal-ahhar ma kienux ser ikomplu fin-negozju. Is-sehem ta' John, Vincent u Emanuel kien ser jigi ittrasferit fuq uliedhom.

Ikompli jisjega li fl-2005 il-kumpanija J. S Zammit & Co. Ltd. kienet ser tigi diviza bejn tlett kumpaniji li kull wiehed minnhom kien tat-tfal tal-istess azzjonisti u direttur u illi l-azzjonist li ma kellux ulied li kienu se jiehdu postu kien se jircievi kumpens monetarju minflok.

Jishar li dan il-kumpens kien ser jithallas parti mill-kumpanija J. S Zammit & Co. Ltd. u wara mill-kumpaniji tat-tfal. Barra minn hekk il-kumpaniji tat- tfal kienu ukoll qed ihallsu id-djun li kellha J.S Zammit & Co. Ltd. Jghid li l- kumpanija tieghu kienet hallset madwar Ewro 80,000 ghax huma kienu imwieghda illi meta l-azzjonisti u diretturi tal-kumpanija intimate jithalsu is-somma miftehma, l-assi kollha tal-kumpanija kienu ser jinqalbu fuqhom it-tfal, u ghal din ir-raguni twaqfet il-kumpanija AJSP Ltd.

Jghid li l-kumpanija rikorrenti kienet imwaqqfa biex tkompli ix-xoghol agrikolu fuq tmin titmiem u sar investimenti kbar biex jigu immodernizzati l-affarijiet siewja bhal serer, hazniet tal-ilma u pipijiet. Saru investimenti kbar fuq l-art ukoll li kienet imqabbla lis-socjeta'. Jghid li zijithom fis-sena 2013 bdew jinsistu li l-flus li thallus kien biss ghall-avvjament tal-kumpanija u ma kienx sabiex isir it-trasferiment tal-assi tal-kumopanija J. S Zammit & Co. Ltd. B' hekk fdiversi snin wara li bdew joperaw iz-zijiet bdew jifthemu sabiex jikru l-assi li kellhom lit- 3 kumpaniji godda. Huma bdew joggezzjonaw imma minhabba li l-kumpanija tieghu ma kellha l-ebda titolu fuq l-art ma kellu l-eba ghazla ohra hlief li jaccetta u jhallas il-kera. Jghid li beda jibza' liz-zijiet kienu ser jgharrfu lil Taglkiaferro li ma kellhomx bzonn l-art u li b' hekk hu u huh kienu ser jitilfu dak li kienu bnew sa mill-2005. Jghid li din l-art ghandu bzonna ghall-ghexien taghhom u tal-impjegati taghhom u tnax il-familja ohra.

Jghid li il-managemnt agreement sar ma' missieru Vincent Zammit u mhux mal-kumpanija F. Zammit Nurseries Co. Ltd ghax ma setghux jaghmlu dan mal-kumpanija tieghu dirett biex ma juruz lil Tagliaferro li huma qed jissullokaw l-art. Jghid li hu kien xettiku dwar dan il-management agreement ghax jekk Tagliaferro kienu ser jindunaw b' din is-sullokazzjoni setghu jitterminaw il-kirja. B' hekk huma iddecidew li javvicinaw is-sidien tal-art biex jixtruha. Fil-fatt l-art inxtrat f' Marzu 2016 u xtraw biss l-art li qedd jahdmu prezentement biex zgur ma jkollhomx inkwiet mal-kugini.

Meta iz-zijiet skoprew li ahna konna xtrajna l-art huma baqghu jinsistu ghal management fee ghalkemm issa konna is-sidien tal-art.[9]

[9] Fol. 29 tal-process.

Xehed Vincent Zammit permezz ta' affidavit datat 22 ta' Novembru 2017 u jghid li huwa flimkien ma' (4) hutu waqfu J.S Zammit Ltd. Huma kienu diretturi f' ishma indaqs.[10] Din il-kumpanija twaqqfet bie xtoperra fil-qasam agrikolu u li fl-197 kriet porzjon art kbira fil-limiti ta' Hal-Qorti. Jghid li fl- 1998 huh John iddecida li jirtira u kif it-tfal kienu ser jiehdu sehem missirijiethom. Kien hemm qbil li l-kumpanija jkiente tiswa LM 400,000 u allura kull wiehed minna kien intitolat ghal LM 100,000. Jghid li kienu iddecidew li kull wiehed, ossija huwa, John u Emu jiehud Lm 50,000 kull wiehed u nofs l-ishma l-ihor johduhom iz-zewg ulied ta' kull wiehed. Fil-kaz ta' Richard peres li ma kellux wlied interessat li jkomplu jahdmu mal-kumpanija kien ser jiehu Lm 100,000. Dan il-fthiem sar bil-fomm u mhux bil-miktub. Gentlemen's agreement. Biex issir din it-transizzjoni giet iffurmata il-kumpanija AJSP Ltd u huma kellhom jitrasferixxi l-assi kollha fuq din il-kumpanija. L-azzjonisti kellhom ikunu uliedna pero' dan qatt ma sar.

Huma bdew jithallsu LM 600 mill-kumpanija jigifieri LM 2,400 fix-xahar ghall-erba li ahna u ftit wara Richard iddecida li jirtira. Wara ftit indunaw li l-kumpanija ma felhitx thallas LM 2,400 fix-xahar u ghalhekk huwa u Emy iddecidew li ghal issa kienu ser jithallsu John u Richard biss u huma kienu ser jithallsu aktar tard meta il-finanzi tal-kumpanija jippermettu.

Fl-2005 huma u it-tfal taghhom iddecidew li loperat kollu ta' J. S Zammit & Co jigi diviz u jghaddi fi tlett kumpaniji, kumpaniji godda ta' uliedhom. It-tfal ta' John fethu kumpanija J. Zammit Marketing Ltd. It-tfal tieghu fethu F. Zammit Nurseries Co. Ltd. u it-tfal ta' Emy F.

[10] Fol. 37 tal-process.

Zammit Garden Centre Ltd.  B' hekk J. S Zammit waqfet topera.  Il-kumpaniji xtraw l-istock kollu tal-kumpanija originali pero' ma kienx bizzejjed biex jithallsu id-djun u kien hemm fthiem li d-djun jithallsu mill-kumpaniji tat-tfal.  Il-kumpaniji tat-tfal kellhom ukoll ihallsu il-kumpens taghha   B' hekk kollox kien ser jigi ittraferit fuq AJSP Ltd ghal dan il-ghan.

Jghid li il-kumpanija ta' uliedu F. Zammit Nurseries Co Ltd giet iffurmata biex tkompli ix-xoghol fuq tmin (8) itmiem art agrikola li kienu mikrija sa mill-1974 lil J.S Zammit & Co Ltd.  Il-kumpanija ta' uliedi gahmlet hafna investimenti ghax l-operat u l-istrutturi kienu antiki.   Jghid li dan jafu ghax koine imur b' mod regolari fuq il-post.  Mill- 2005 sa 2013 kienu qed joperaw bil-kwiet.  2013 wara diversi laqghat kien hemm proposta li l-art mqabbla minghand B. Taglaiferro & Sons Ltd  jigu mikrija lill-kumpaniji l-godda.  Hu kien oggezzjoni pero' xorta baqghu jinsistu li jigbru il-kirja minghand it-tfal taghna.  B' hekk uliedu ma kellhom l-ebda triq ohra li jhallsu il-kirja ghax kienu investew wisq fuq l-art.  Din ir-raba' ma setghetx tinkera ghax kien ipprojbit fil-kuntratt originali.   B' hekk kien sar management agreement bejn J. S Zammit & Co. Ltd u mieghi u dan ghax ma setghux juru li l-art qed tinhadem minn kumpanija ohra.  Fil-fatt hu qatt ma hallas kera. Il-hlasijiet saru dejjem mill-kumpanija tat-tfal.  It-tfal tieghu xtaqu jirregolarizzaw il-posizzjoni taghhom u allura bdejn jinnegozjaw ma' B' Tagliaferro & Sons Ltd. biex jixtru l-art fejn kienu qed jahdmu.

Jghid li fil-passat hu kien tkellem ma' hutu biex jixtru l-art pero' dawn ma riedux jinvestu.  Anki wara li uliedu xtraw ir-raba' hutu baqghu jinsistu ghal-hlas ta' kera minghand uliedi.  Jghid li J. S Zammit ilha li

waqfet topera tant li l-audited accounts pprezentati imorru lura ghas-sena 2001.

Xehed Antoine Zammit nhar it- 22 ta' Novembru 2017 fejn ipprezenta numru ta' ritratti.[11] Jghid li dawn hadhom il-bierah u juru il-produzzjoni taghhom.

Kontro-ezaminat jghid li dawn ir-ritratti huma relatati mal-art in kwistjoni u jishaq li fuq din l-art imur kuljum. Jghid li hu direttur ta' F. Zammit Nurseries Co. Ltd u jmur jara li ix-xoghol ikun sew u jqassam il-haddiema. Jghid li il-kumpanija hija is-sid tal-art. Din l-art misset lilhom u l-art ghandhom bzonnha biex jahdmuha. Jghid li is-serrer huma parti mill- 9625 metri kwadri. Jghid li din l-art hija fil-pussess tal-kumpanija.

Ri-ezaminat jghid li lpart hija imqabbla lil J. S Zammit u l-art qed tinhadem F. Zammit Nurseries Co. Ltd. Jghid li l-agreement sar bejn J. S Zammit Co. Ltd u bejn missieru li huwa Vincent Zammit li kien wiehed mis-shareholders ta' J. S Zammit Co Ltd u direttur. Jgghid li hemm kawza ohra konnessa biex huma jigu zgumbrati[12].

Xehed Joseph Salina rapprezentatnti tal- Jobs Plus nhar it- 22 ta' Novembru 2017 fejn xhed dwar l-impjegati ta' F. Zammit Nuseries Co. Ltd.[13] Hu esebixxa lista bl-impjegati kollha. Jghid li kull individwu

[11] Fol. 40 tal-process.
[12] Fol. 45 tal-process.
[13] Fol. 47 tal-process.

ghandu il-history tieghu. Jghid li id-dokument AZ 1 ma hargux hu imma jidher tal-Jobs Plus ukoll. Jghid li id-dokument juri snap shot ta' dak in-nhar.

Xehed Antoine Zammit nhar l- 24 ta' Jannar 2018 fejn ezebixxa dokumenti dwar l-kumpanija taghhom. Biex jinhareg dan id-dokument mill-Plant Protection Directorate jigu site visit.[14] Dan id-dokument inhareg fit- 22 ta' Dicembru 2017 u issir insepection kull sena fuq is-sit.

Xehed in-nutar Nicholas Vella nhar is- 7 ta' Marzu 2018 fejn jghid li l-familja Zammit ilu jafhom hafna zmien minn meta kien tifel u ricentement bhala professjonist.[15] Jghid li ilu nutar 5 snin. [16] Jghid li l-aktar li jaf kien lil Richard minhabba xi cens familjari. Jaf ukoll li in-negozju taghhom huwa fl-agrikoltura, pjanti, sigar etc. Jikkonferma il-kuntratt tal- 2013. Jghid li hu abbozzah u kien kellmu Richard Zammit u jghid li ' bazikament fuq diversi artijiet jew propjetajiet li kellhom jew business li kellhom jigu operati minn diretturi diversi separatament'[17]. Kien gie iffirmat 'f Zammit Nurseries Hal-Qormi. Jghid li prezenti ghall-iffirmar kien hemm l-ahwa kollha u it-tfal taghhom. Kien hemm Richard, John, Emmy u Vince. Jghid li bhal dan il-kuntratt saru tnejn jew tlieta ohra jekk mhux sejjer zball fuq bicciet ta' artijiet ohra. Artijiet fl-istess zona. Jghid li dwar it-tfal ma jiftakarx. Jaf li ipprezenta l-abbozz, kien hemm xi emendi u daqshekk. Ma kienx hemm dizgwidi quddiemu.[18] Hu ma ta l-ebda parir. HU inghata spreahsheett minghand Richard u abbozzah. Jikkonferma li id-

[14] Fol. 58 tal-process.
[15] Fol. 65A tal-process.

[17] Fol. 65B tal-process.
[18] Fol. 65 C tal-process.

dokumenti NV 1 u NV 2 ppubblikahom huwa ukoll u kienu parti minn dan l-ezercizzju. Jghid li l- '*warehouse kien inbena fuq parti mill-artijiet li l-kumpanija JS Zammit & Company kienet xtrat minghand B. Tagliaferro & Sons Ltd. way back fil- 11 ta' Jannar 1979*' u jghid li l-artijiet kienu suggett ghal dak il-fthiem.

Kontro-ezaminat jghid li ma jafx il-kumpaniji taghhom. Ma jafx fejn ezatt dahal f' Hal Qormi ghall-iffirmar. Jghid li hu wara li ircieva l-ispreadsheet ipprezentalu l-abbozz. Ma dahalx f' diskussjonijiet mal-partijiet la qabel u lanqas wara.[19] Jghid li hu kien konxju bil-private agreement ta' Novembru 2013. *Isostni li l-private agreement qrah quddiem kulhadd ta' spjega tieghu u gie iffirmat quddiemu.*

Xehed Prentiss Zammit permezz ta' affidavit datat 8 ta' Mejju 2018 fejn qal li huwa jigi it-tifel ta' Emanuel Zammit li huwa wiehed dmill-ahwa Zammit, lkoll diretturi ta' J. S. Zammit & Co. Ltd. li tinnegozja fl-agrikoltura. Jghid li illum il-gurnata huwa jimmanigja parti mill-art f' Hal-Qormi mqabbla lill-kumpanija tieghu permezz tal-kumpanija F. Zammit Garden Centre Ltd. li huwa waqqaf 2005, klimkien ma parti ohra illi tappartjeni lill-kumpanija J. S. Zammit & Co. Ltd. u il-kiosk tal-Belt. Jghid li dan kollu kien jaqa fir-responsabilita' ta' missieru li ghadu jigi jghinu. Isostni li kull ziju kien responsabbli ghal parti mill-art. [20] Meta missieru u iz-zijiet kienu bdew jikbru kienu bdew jahsbu kif ser jinqasam ix-xoghol u jghaddu lin-negozju lilna it-tfal. Kienu saru hafna diskussjonijiet. Jghid li Antoine ma kien qed jaqbel kif kienu ser isiru l-affarijiet u huma kellhom ideat differenti. Ghalhekk gie decis li l-kugini iwaqqfu tlett kumpaniji biex kulhadd jimmaniga xogholu b' aktar indipendenza. Jghid li Antoine beda jinsisti li l-

[19] Fol. 65E tal-process.
[20] Fol. 125 tal-process.

kumpanija tieghu jisimha F. Zammit Nursieres u ma dan kien qabel missieru. Haddiehor ma qabilx u kien intervjena iz-ziju Richard u l-affarijiet gew solvuti. Jghid li t-tfal ta' Richard ma xtaqux jinvolvu rwiehom fil-kumpanija. Isostni li l-ebda kuntratt fuq l-art ma sar minn missierijiethom halli b' hekk jimxu b' mod gust ma kulhadd. Kien hemm gentleman's agreement li had ma kien qed jithol fuq xoghol haddiehor.

Jghid li Antoine ghamel investiment u beda jikkompeti mieghu ghax ikkonverta l-art f' Garden Centre. Biex sar dan missier Antoine giel lill-missieru jaghtih sehmu f' bonds li kellhom flimkien. Missieru oggezzjona pero kien dahal iz-ziju Richard u ikkonvincieh biex jaghtihomlu. Jghid li Antoine kien anki biddel it-tabella biex jindika il-Garden Centre kien fil-propjeta' tieghu u dan affetwah finanzjarjament. Fil-frattemp kien hemm laqghat li xi uhud minnhom kienu movimentati.

Isostni li wara diversi laqghat, li xi uhud minnhom thassru ukoll, intlahaq fthiem ta xi kumpens wiehed ghandu jaghti lill-kumpanija ghall-art li fiha kienu qeghdin jahdmu. Kien sar qbil li kull wiehed mid-diretturi personalment jiffirma kuntratt mal-kumpanija fejn tigi indikata liema parti mill-art imqabbla hu responsabbli ghaliha u li ta' dan kellu jithallas rikonoxximent zghir sabiex ikopri l-ispejjez li l-Kumpanija kien ghad ghanda, kif ukoll flus li kellhom jiehdu id-diretturi, ossija, missierijietna.

Ikomopli jispjega li hu kiemn prezenti meta gie iffirmat il-fthiem ma' missierijithom fl- 2013 u fl-istess jum gie iffirmat fthiem identiku bejn iz-ziju Vincent u il-kumpanija. Ma John ma kienx sar fthiem ghax il-

parti li kien jiehu hsieb hu kienet propjeta' tal-kumpanija li akkwitaha il-kugin Joseph bi prezz tas-suq li kulhadd kien jaqbel mieghu.

Hu u il-kugini ma ghandhom l-ebda fthiem bil-miktub biex ikunu jistghu joperaw mill-art imqabbla lill-kumpanija. B' hekk kienu saru il-managmente agreements biex b' hekk kemm jiena u kemm Antoine inkunu nistghu niqghu nahdmu fuq l-art imqabbla lill-kumpanija. B' hekk kulhadd jibqa' jopera mill-art li kienet assenjata lill-missieru u dan sakemm kulhadd jibqa' jirrispetta dak mifthiem.[21]

Isostni li il-kontribut li missieru kien irid ihallas skond il-fthiem tal-2013 kien ihallsu hu lill-kumpanija. Dan il-prezz jinkludi mhux biss l-uzu tal-art, izda ukoll tal-propjeta' tal-kumpanija. Jghid li kien hemm zmien meta hu kien maghfus mill-flus u ma hallasx kontribuzzjonijiet pero' lahaq fthiem mad-diretturi li kellhom jaqtawlu l-flus li hu stess kellu jiehu mill-kumpanija. Jaf li zijuh Vincent ma baqax jikkontribwixxi lill-kumpanija mill-2016 wara li Antoin akkwista l-art imqabbla u li kien jahdem missieru u hu warajh. Dan ghamlu minn dar kulhadd u xtraha minn B. Tagliaferro & Sons Ltd. Hu akkwistaha bi prezz soggetta ghal qbiela u alluar bi prezz favorevoli hafna. Jghid li dan tal-ahhar qed jippretendi li l-qbiela tispicca ghax-xtara l-art hu. B' hekk jiena inhoss li qed jiehu vantagg mill-assi tal-kumpanija li hadmu ghalihom kemm nannuhom kif ukoll missirijiethom.

Jaf li kull meta il-kumpanija irilaxxat art imqabbla il-kumpanija kienet ikkunpensata bil-prezz mitlub u gawda kulhadd inkluz Antoine.[22]

---

[21] Fol. 127 tal-process.
[22] Fol. 128 tal-process.

Xehed Joseph Zammit li qal li hu it-tifel ta' John Zammit wiehed mid-diretturi ta' J. S. Zammit & Co. Ltd. Qal li kif ta' sittax (16) spicca l-iskola beda jahdem mal-kumpanija.  Jghid li matul iz-zmien il-kumpanija irilaxxat parti mill-art lis-sidien B' Tagliaferro & Sons Ltd. sabiex dawn gew akkwistati minn terzi. Jghid li minn fejn jopera illum tramite il-kumpanija J. Zammit Marketing Limited xtraha bi prezz tas-suq u kienet parti mill-art tal-kumpanija tan-nannu u imbaghad taz-zijiet. Fis-sustanza huwa jikkonferma dak li xhed kuginuh Prentiss Zammit.[23] Jghid li dan tal-ahhar u Antoine qed jahdmu minn fuq art imqabbla lill-kumpanija mentri hu kien xtrara l-art li kienet tal-kumpanija bi prezz tas-suq. Jghid li it-tlieta li huma ghamlu tmin snin jahdmu b' xejn mill-art propjeta' tal-Kumpanija jew art imqabbla lill-kumpanija. B' hekk gemma u kien kapaci jixtri l-art.

Jghid li meta partijiet mill-art gew rilaxxati favur terzi, il-kumpanija iggwadanjat, u anki Antoine iggwadanja.[24]

Xehed Edward Attard Montaldo in rapprezentanza ta' P. Tagliafero & Sons u qal li fl- 1974 kien hemm skrittura provata bejn il-kumpanija u J S Zammit Company fuq l-art f' Hal-Qormi u parti minn din l-art giet mibjuha lil J S Zammit & Co fl- 1979. Jghid b' hekk l-art gie maqsuma fi tnejn ghax part ittiehdet mill-BY-Pass meta kellek parti fuq naha u parti fuq in-naha l-ohra tal-bye pass.[25]

[23] Fol. 136 tal-process.
[24] Fol. 137 tal-process.
[25] Fol. 160 tal-process.

Jispjega li fit- 2 ta’ Marzu 2016 Antoine Zammit xtara minghand P Tagiaferro & Sons u din hija parti mill-art imqabbla lil J S Zammit fl-1974. Jaf li JS Zammit u F. Zammit Nurseries huma familjari. Jghid li Antoine Zammit kien jaf li hemmmqbiela fuq l-art li ser jixtri. Jaf li ma kienitx freehold imma l-art kienu qed jahdmuha bejniethom[26]. Jaf ukoll li kienu inbieghu partijiet mill-art lil terzi. Il-biccietr ta’ artijiet ohra inbieghu freehold.

Kontro-ezaminat u meta sar referenza ghall-klawsola 4 tal-kuntratt tal-23 ta’ Ottubru 1974 u qara il-klawzola. Ix-xhud ma kienx konxu li J S Zammit kelliehx 75% tal-ishma gos-socjeta’ F Zammit Nurseries Limited. Jghid li sar jaf wara, kienu jafu li Antoine Zammit kellu il-maggoranza pero’ ma dahalux f’ ishma[27].

Jghid li partijiet mill-art oroginarjament imqabbla fin- 1974 mill-P. Tagiaferro lil JS Zammit ghadhom imqabbla lilhom. Ma hemmx kwistjonijiet bejn Tagliaferro u JS Zammit.

Xehed Vincent Zammit bhar it- 13 ta’ Gunju 2018 u jghid li hu ma ghandux sehem f’ F. Zammit Nursiers u li din hija ta’ ibnu. Jghid li hu ghadu direttur u ghandu sheme indaqs fil-kumpanija J. S. Zammit & Co. Ltd. Jghid li il-fthiem tat- 23 ta’ Ottubru 1974 huwa meta huma ghamlu il-ftghiem ma’ Tagliaferro, ossija meta il-kumpanija tieghu u ta’ hutu hadet l-art bi qbiela.[28] Jghid li hu dejjem kien responsabbli minn-nursery u jaqbel li il-kumpanija tat-tifel hija nursery tal-pjanti. Jaqbel li l-parti ta’ isfel tal-art hija f’ idejn it-tfal ta’ huh.

[26] IL-kuntratt ezebit EAM 1 a fol 167 sa 178 jghid a fol 169 f’ paragrafu (a) jghid ‘**as free and unencumbered of ground rent**.’ L-istess jghid il-paragrafu (b) ‘**free and unencumbered, with all its rights….**’.
[27] Fol. 165 tal-process.
[28] Fol. 182 tal-process.

Jghid li hemm kuntratt ta' kiri ta' art bejn JS Zammit u Prentice Zammit u jaqbel li it-tifel ta;' huh l-iehor kien xtara art minghand JS Zammit Ltd.[29] Jiddeskrivi minn jahdem x' hix u minn xtara x'hix. Jghid li huh li ma kellux tfal jahdm fl-azjenda kellu jiehu sehem akbar biex johrog. Sal-lum ghadu ma harigx minn JS Zammit.

***Jghid li l-art li it-tifel tieghu xtrat kienet soggett ghal qbiela a favur J S Zammit and Co Ltd.*** Jghid li uliedu ma tkellmux biex jixtru jew jitterminaw il-qbiela sakemm xtrawha. Ma tkellmux mieghu u lanqas mad-diretturi l-ohra.[30] ***Kien wara li xtrawha li kien hemm diskussjonijiet biex tigi itterminata il-qbiela.*** Jghid li J S Zammit Ltd talbu lill-uliedu hdax il-darba tal-prezz li intrat l-art minn uliedu tramite F. Zammit Nurseries. 11.2% biex inkun ezatt.

Jghid li il-fthiem tal- 20 ta' Novembru 2013 kien management agreement. Dan kien fuq il-parti tal-art ta' fuq biss, ossija fejn jahdmu uliedu. Jghid li gahmel hekk ghax ma setax jaghmel mod iehor, pero' hekk qablu li jaghmlu. **Jaqbel li F. Zammit Nurseries, il-kumpanija li fethet dawn il-proceduri, tat-tfal tieghu, joperaw mill-parti ta' fuq tal-art bit-tolleranza tieghu li hu manager fuq dik il-parti tal-art.[31] Ma jaqbilx li uliedu jaghmlu uzu minn-assi tal-lkumpanija ta' JS Zammit Ltd.** Jghid li moil-vetturi spiccaw u il-giebja tnehhiet u haffru taht l-art. Jghid li anki il-pipjiet gew modernizzati. Jghid li l-ownership mill- 2005 kien taghhom. Isostni li is-serer huma godda ghax l-ohrajn kienu antiki. Jaqbel li l-art agrikola qabel 2007 kienet irregistrata fuq J S Zammit u ma jidhirx li kien hemm bzonn biex l-art

[29] Fol. 182D tal-process.
[30] Fol. 182F tal-process.
[31] Fol.182I tal-process.

agrikola tigi registrata minn fuq J S Zammit ghal fuq F. Zammit Ltd. Jaqbel li bejn 2005 sa 2013 kien hemm diversi laqghat ghat-trasferiment tan-negozju fuq it-tfal. Jaqbel li had ma seta jiehu vantagg. Jaqbel li J S Zammit ma ghaddiet l-ebda dokumenti lil xi parti l-ohra.

Ri- ezami jghid li l-art mertu ta' dawn il-proceduri kienet qed tinhadem minn uliedu. J S Zammit ma kienitx qed tahdem l-ghalqa. Jghid li ma kienx hemm kunsens tas-sidien. L-art ma hadimix hu.

Kontro-ezami jghid li terzi ma dahhlux pero' kien hemm partijiet li tawhom lil haddiehor meta J S Zammit irrilaxxat il-qbiela. Jaqbel li it-tfal taghhom riedu kumpaniji ghalihom ghax ma kienux jaqblu bejniethom. Jghid li il-propjeta' ma inqasmitx inbieghet bicca minnha. Fl- 2005 kien hemm qbil li kulhadd jiehu il-bicca tieghu u jmexxiha hu. B' hekk kulhadd imur ghal trieqtu.

Ma kienx hemm divizjoni tal-kumpanija J. S Zammit.

Gew pprezentati affidavits ta' Richard Zammit, Emanuel Zammit u John Zammit ilkoll datai 13 ta' Gunju 2018 fejn f' dak ta' Richard Zammit jispjega pass pass kif l-partijiet wasslu jew twasslu ghal din il-vertenza.[32] Jghid li huma qed jikkunsidraw inehhu lil Vincent huhom minn direttur ta' J. S Zammit pero' din mhix decizjoni ta' negozju imma qed jikkunsidrawha b; ghafsa ta' qalb ghax huma familja. Jghidu

[32] Fool. 184, 185 u 186. Il-Bord jidhirlu li is-sekwenza tal-fatti u id-dokumenti prezentati sa issa jaghtu kwadru shih u komplet tal-fatti u ma jhossx li ghandu jirrepeti u jirriassumi dak li inghad fl-affidavit ta' Richard Zammit.

li Antoine qed jipprofitta ruhu u qed jisraq ghalih wahdu in-negozju tal-familja. Tant li l-kumopanija kellha tipprocedi l-Qorti kontrih.

Xehed Darren Cutajar nhar l-24 ta' Ottubru 2018 fejn qal li huwa haddiem ta' F. Zammit Nurseries Co. Ltd.[33] Jghid li hu ma jigi xejn mill-partijiet. Jghid li hu imur ghax-xoghol in-naha tal-Imriehel isostni li hu beda jahdem 1996 bhala student imbaghad qaleb full-time 1998. Jghid li ix-xoghol tieghu fuq il-pjanti. Isostni li l-ewwel dahal ma' J S Zammit, il-mother company u fit- 2005 dar ma F. Zammit. Jghid li illum il-boss tieghu hu Antoine Zammit. Jghid li s-sur Vincent qisu missieru. Jghid li meta waqaf Vincent ha over Antoine. Isostni li l-post hu maghruf bhala F. Zammit nurseries.

Kontro-ezaminat jghid li fl-art li kienet tinhadem minn F. Zammit ma kienux jigu Richard, Emmy u John u l-unika wiehed li kien ikun hemm hu Vincent. Ix-xhud ipprezenta numru ta' dokumenti li juru li spicca minn JS Zammit u gie impjegat ma' F. Zammit Ltd.

Xehed Alan Aquilina nhar l- 24 ta' Ottubru 2018 fejn stqarr li hu jahdem ma' F. Zammit Nurseried bhala gardinar.[34] Ilu jahdem maghhom xi 20 sena. Jghid li hu dejjem ma' Vince kien jahdem u wara beda jidhol Antoine.Jghid li l-intimati jafhom pero' hu kien jahdem aktar ma' Vince. Jghid li dejjem fl-ambitu ta' fjuri hadem.

[33] Fol. 268 tal-process.
[34] Fol. 280 tal-process.

Kontro-ezaminat jghid li lil Ritchie, Johnny u Emmy dejjem kienu jkunu hemm pero' huma kienu jkunu fuq in-naha ta' fuq. Jghid li hu mal-hanut ma ghandux x' jaqsam imma kien ikun gos serrer.

Xehed Richard Zammit nhar is- 16 ta' Jannar 2019 u jghid li hu direttur, segretarju u shareholder tal-kumpnaija J. S Zammit. Jghid li illum huwa barra mill-attivita' normali tal-kumpanija.[35] Waqaft 2000. Jispjega fid-dettal kif beda in-negozju 1964 ma' missieru, John u Vincent. Jghid li bdew irawmu it-tfal, tieghu ma kienux interessati imma il-kugini kellhom opinjonijiet differenti. 2005 it-tfal holqu il-kumpaniji taghhom u bdew joperaw mill-art li kellhom huma. Jghid li id-diskussjonijiet ma kienux kontinwu u fl- 2011 regghu issuktaw. Il-meetings kienu ta' JS Zammit. 2013 bdejna niltaqghu l-ahwa biss. Qal li iddecidew li jaghmlu *management agreement* ma' Vince u ma' Emmy biex jissalvagwadaw lil uliedhom. Jghid li ircievew kont qawwi ta' taxxa u harguh minn buthom ghax il-flus tal-kumpanija bdew johduhom it-tfal. Jghid il-bicca fejn kien jahdem Vince kellha 21 serra u diversi ingenji u lavranti. Kulhadd kien jahdem bil-lavranti tieghu. Kulhadd zamm il-lavranti li kellu mieghu. Jghid li Antoine hareg xi flus ghax il-kumpanija ma kellix. Wara ghamel zmien li Antoine ma bedix ihallas.

Jghid li hu induna b' kumbinazzjoni li Antoine beda jinnegozja l-art minn wara darhom u mar jaffronta lil Vince. Mar ikellem lil Antoine fuq il-management fee u qallu imbaghad naraw hux. Jghid li huma talbuh Euro 30 kuljum u jibqa' hemm jahdem. Isostni li dik l-unika arja saqwija li ghandha il-kumpanija u jekk tohrog ghal boini il-valur taghha ser ikun ferm ghola. Huma ghandhom id-dubbju dwar l-

[35] Fol. 289 tal-process.

iskopijiet ta’ Antoine. Isostni li sakemm kien hemm hu u Johnny il-kumpanija kienet taghmel hafna flus. Jghid li l-kumpanija qatt ma giet stmata.

Ikompli jispjega li lit-tfal dejjem involvejnihom fid-dsikussjonijiet. Kien jaghmel sens li kulhadd jibqa’ fuq l-arja tieghu, pero’ kulhadd ghazel li ried. Qatt ma riedu li l-kumpanija tigi trasferita lil xi had, barrani u lanqas lin-bnisa taghhom qatt ma dahhlu.

Kontr-ezaminat jghid li l-art hija imqabbla lilhom, lil ahwa. Lil J S Zammit. Jghid li 2005 hallew lit0tfal jahdmu l-art. Ma hemmx divizjoni xejn bil-miktub. Jghid li Vince Zammit ha il-managament tal-art u ix-xoghol kien jaghmlu ibnu Antoine. Kulhadd zamm in-nies li kien jahdem fuq dik l-art.

Kontro- ezami ta’ Richard Zammit sar nhar is- 6 ta’ Frar 2019 jghid li hu kien jiehu hsieb il-kiosk tal-Belt u kien ihallas lil JS Zammit[36]. L-ahhar li saru il-kotba tal-kumpanija kien 2001. Jghid li bhal issa qed jinhadm l-accounst ghand l-awdituri. Jghid li l-kumpanija kella holding u diveersi branches. Isostni li la kienu bil-qbiela qatt ma iddiskutew li jixtru l-art. Jichad li Vince u Antoine qalulhom biex jixtru l-art. Dwar is-somma jghid li diga’ spjega u kienet LM 500 fix-xahar. Dik tnaqqset mix-shares taghhom. Jghid li it-tfal hargu immaimbaghad dahhlu. Jghid li Antoine hareg 80,163, it-tifel ta’ Emmy 113,124 u hu hareg 37,459.[37] Isostni li AJSP Ltd kienet Antoine, Joseph, Stephen , li wara hareg, u Prentice. Jghid li din il-kumpanija qatt ma ghamlet

[36] Fol. 307 tal-process.
[37] Fol. 315 tal-process.

negozju.  Antoine kien bil-paga maghhom dak iz-zmien u F. Zammit Nurseries lanqas kienet twildet. Wara giet xolta din il-kumpanija.

Jikkonferma li p-art hija odz.  Isostni li l-kumpanija kellha diversi karrozzi u assi li bdew juzawhom it-tfal matul iz-zmien.

Xehed Antoine Zammit nhar is- 6 ta' Frar 2019 fejn ikkonferma li l-art li jahdem minnha hija art saqwija.  Jghid li dan hu l-unika xoghol li ghandu.[38]

**Ikkunsidra:**

Il-Bord l-ewwel u qabel kollox jirrileva il-l-Qorti tal-Appell baghtet lura l-atti  wara li iddecidiet li l-artikolu 732A tal-Kap 12 '**huwa intiz sabiex jigu evitati sorprizi filwaqt li jassigura smiegh xieraq li jaghti l-opportunita' lill-partijiet sabiex jiddefendu ruhhom**.'  B' hekk dik l-Onorabbli Qorti baghtet '**l-atti lura quddiem il-Bord sabiex jissokta jisma' u jiddeciedi r-rikors tas-socjeta' appellanta**'.

Waqt is-seduta tat-12 ta' Ottubru 2022 il-partijiet inghataw l-opportunita' li jressqu il-provi.[39]  Waqt is-seduta tal-1 ta' Dicembru 2022 iz-zmien rega' gie estiz[40].  Il-partijiet  iddikjaraw fis-seduta tal-24 ta' Ottubru 2023 is-segwenti:

[38] Fol. 333 tal-process.
[39] Fol. 58. tal-process.
[40] Fol. 59 tal-process

‘*Il-partijiet jiddikjaraw illi ghajr li jaghmlu sottomissjonijiet orali ulterjuri, m’ ghandhomx aktar xi jzidu man-nota ta’ sottomissjonijiet ga prezentati in atti.*’[41]

Il-Bord b’dispjacir jinnota li wara s-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fejn issa l-partijiet kienu ben konxji ta’ dak sollevat *ex officio* minn dan il-Bord u *in primis* kellu jigi indirizzat bi provi baqa’ ma giex indirizzat la mis-socjeta’ rikorrenti u lanqas mis-socjeta’ intimata. Il-Bord jghid il-punt uniku sollevat minn dan il-Bord kif diversament ppresedut fis-sentenza tad- 9 ta’ Lulju 2020 ma giex indirizzat wara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell **u din tal-ahhar ma qalitx li dak il-punt ma kien guridikament validu in vista tal-provi li l-Bord kellu quddiemu**. Kull ma ghamlet il-Qorti tal-Appell, ppreseduta mill-Onorevoli Imhallef Lawrence Mintoff, kienet li qalet li ladarba l-Bord kien ser iqajjem dak il-punt *ex officio*, ossija li ‘**m’huwiex proceduralment lecitu u permissibbli ghas-sid, li jitlob ir-ripreza ta’ parti biss mir-raba’ mqabbla permezz ta’ lokazzjoni wahda**’ kellu jaghti lill-partijiet zmien biex jaghmlu provi u sottomissjonijiet fuq hekk qabel ma jghaddi ghas-sentenza. Haga li milli jidher il-partijiet naqsu jew ma riedux jghamlu anki wara li dan il-Bord kif ppresedut taghhom opportunita’ li jghamlu dan[42]. **Il-punt imqajjem fid-decizjoni tal-Bord ppresedut mill-Magistrat Simone Grech tad-9 ta’ Lulju 2020 lanqas kwazi issemma’ fis-sottomissjonijiet verbali ahharin u l-partijiet qaghdu jinhlew fl-istess punti li gew riciklati u ezawriti f’dawn l-ahhar sebgha (7) snin.**

**Ikkunsidra:**

[41] Fol. 65 tal-process.

[42] Referenza (kemm issemma) saret ghalih biss minn Dr. M. Galea.

Il-Bord jidhirlu li ghandu jaghmel riassunt tal-punti principali ta' din il-vertenza:

1. Fil- 25 ta' Ottubru 1974 J. S Zammit Co. Ltd. 24 tommna minghand certu George Micallef li parrti minnu kien raba saqwi u li kien imqabbel ghandu mid-Ditta B. Tagliaferro and Sons.[43]
2. Maz-zmien xi art imqabbla lil J S Zammit Co. Ltd. inbieghet lil terzi wara li l-kumpanija kienet ikkumpensata.
3. Wara is-sena 2000 l-4 ahwa bdew jahsbu biex jirtiraw;
4. Tlieta mill-ahwa kellhom it-tfal li kienu interessati jkomplu in-negozju;
5. Wara hafna diskussjonijiet intlahaq fthiem fl- 24 ta' Awwissu 2011.[44]
6. Jidher li xi disgwidi baqghu isehhu sakemm J S. Zammit Co Ltd ghamlet management agreement fuq l-art li hemm fuqha din il-vertenza fl- 20 ta' Novembru 2013 ma wiehed mid-diretturi ta' J. S. Zammit Co. Ltd. Vincent Zammit biex jamministra parti mill-art ta' circa 9,525 metru kwadru.[45]
7. Il-kumpanija ghamlet arrangamenti simili ma' Emanuel Zammit u Joseph Zammit shareholders u diretturi ta' J S. Zammit Co. Ltd.[46]
8. J. S Zammit & Company Limited tikteb fis- 7 ta' Dicembru 2015 lil Vincent Zammit u lil Antoine Zammit u tigbdilhom l-attenzjoni ghal management agreement tal-20 ta' Novembru 2013 u tat-titolu fuq l-art tal- 1974;[47]

---

[43] Fol. 199 tal-process

[44] Fol. 216 tal-process.

[45] Fol. 221 tal-process. Fol. 222 tal-process, punt 10 ta' dan l-agreement jghid testwalment; '**The administrator shall not be entitled to assign or transfer his rights and obligations under this agreement or part thereof to third parties or to allow third parties to make use of the property, <u>without the prior written consent of the company</u>, nor shall the administrator be allowed to transfer his rights thereon by means of any management or operation agreement.**' Sottolinejar tal-Bord.

[46] Fol. 224 u 228 tal-process.

[47] Fol. 232 tal-process.

9. Fl- 10 ta’ Dicembru 2015 B. Tagliaferro & Sons Ltd tikteb lill-avukat ta’ J. S. Zammit & Co. Ltd. fejn tghid li it-titolu li ghandha il-kumpanija hu diga’ rikonoxxut fil-konvenju;[48]
10. Il-biegh tal-art de quo minn B. Tagliaferro & Sons Ltd. ghal F. Zammit Nurseries Co. Ltd. isir fit- 2 ta’ Marzu 2016 pero’ it-titolu ta’ J. S. Zammit & Co. Ltd. ma jissemma xejn fl-att ta’ biegh[49].
11. Fis- 7 ta’ April 2017 F. Zammit Nursieries Co. Ltd fethet procedure kontra J. S. Zammit & Co. Ltd u tallega li is-socjeta’ intimat mhux qedd tahdem u tuza l-art personalment ghal skopjiet agikoli u tixtieq m aiggedditx il-qbiela u trid tirriprendi il-pussess ghax trid tuza l-art personalment ghar-ragunijiet agrikoli.

Ikkunsidrat:

Il-Bord ikompli jghid li dak deciz minn dan il-Bord kif diversament ppresedut fil-vertenza odjerna jaqbel perfettament mieghu u jaghmel tieghu l-insenjamenti kollha hemm riportati u dan biex jevita dilungar zejjed. Il-kirja kif qal dak il-Bord hija wahda u ma jistax jifhem kif il-kumpanija rikorrenti qed tittenta permezz ta’ din l-azzjoni twaqqaf part mill-qbila u thalli ir-rimaneti meta il-fthiem tas-sebghajnijiet kien wiehed. Il-Bord isaqsi x’ valur ghandu il-qbiela mertu ta’ dawn il-proceduri u x’ valur ghandu qbila fuq ir-rimanenti art? Lanqas is-socjeta’ rikorrenti f’ dawn is-snin kollha ma gharfet taghmel prova ta’ dan fl-atti u lanqas hu kompitu ta’ dan il-Bord li jfajjar cifra!

[48] Fol. 233 tal-process.
[49] Fol. 234 tal-process.

**Ghaldaqstant, il-Bord jista' jieqaf hawn u jichad it-talbiet tas-socjeta' rikorrenti kif dedotti pero' ghas-serhan tal-mohh ta' din tal-ahhar, il-Bord jidhirlu li ghandu jaghmel kunsiderazzjonijiet ulterjuri.**

Ikkunsidrat ulterjorment:

Jidher li ma hemmx kontestazzjoni li din il-parti tal-art kienet sa 2 ta' Marzu 2016 tappartjeni bi qbiela lis-socjeta' intimata u li din kienet ta' B' Tagliaferro and Sons Ltd. ma jidhirx li lanqas hemm kontestazzjoni li Vincent Zammit matul il-karriera tieghu kien qed jiehu hseib din l-art. Ma jidhirx lanqas li hemm kontesdtazzjoni li wara is-sena 2000 l-ahwa bdew jaraw kien jaghmlu biex ikun hemm transizzjoni tal-business f' idejn il-generazzjoni il-gdida u gharfu li kien hemm diffikultajiet bejn il-kugini minhabba li kellhom idejat divergenti fuq il-business.

Jidher ghalhekk li fl- 20 ta' Novembru 2013 inholqu tlett *management agreement* bejn il-kumpanija J. S. Zammit & Co. Ltd u tlett diretturi taghha biex **<u>jamministraw</u>** prozjonijiet differenti tal-art.[50] B' hekk setghu idahhlu, jew ikomplu jhaddlu ftit ftit lill-uliedhom fin-negozju. Permezz tal-*management agreement* ma jfissirx li kien hemm xi trasferiment tal-art jew ta' titolu fuq l-art. Dan ma johrogx mill-atti kif ma johrogx mill-*management agreement*. Dan il-punt gie ukoll ribadit mill-Qorti tal-Appell nostrana fil-kawza deciz fl- 4 ta' Dicembru 1998 fl-ismijiet **Carmelo Grech vs Julian Zammit Tabone et noe** per

[50] Ara differenza bejn trasferiment ta' fond u l-management ta' fond fis-sentenza deciza mill-Qorti tal-Appell nhar – 4 ta' Ottubru 2006 fl-ismijiet: **Francesca Costantion et vs Carmelo Micallef et.** per Onorevoli Imhallef Albert J. Magri.

S.T.O. Prim Imhallef Joseph Said Pullicino flimkien mal-Imhallfin Joseph A. Filletti u Albert Manche'.

Ikkunsidrat.

Minghjar dubbju mix-xhied ta' Edward Attard Montaldo li kien qed jinnegozja u deher fuq il-kuntratt f' iseem B' Tagliaferro & Sons Limited kif ukoll mill-kuntratt tat- 2 ta' Marzu 2016 fejn Antoine Zammit a nom ta' F. Zammit Nurseries Company Ltd xtara l-art de quo ma hemm xejn li fuq din l-art hemm qbiela jew li hemm sullokazzjoni fuqha lil Adrian Zammit. F' dan is-sens il-kuntratt mhux veritier meta hemm imnizzel ghal darbtejn li hija '***free and unencumbered of ground rent***' u '***free and unencumbered with all its rights…***'. Lanqas hemm referenza ghall-*management agreement* li kien sar bejn J. S. Zammit & Co. Ltd.

Il-Bord lanqas ghandu dubbju li kemm Antoine Zammit u Vincent Zammit minn wara dar hutu/zijitu f' isimihom u a nom ta' F. Zammit Nurseries Co. Ltd marru jinnegozjaw l-art li Vincent Zammit kien qed jamministra u li huwa MA KELLLUX dritt ihalli lill-ibnu jamministra u wisq anqas il-kumpanija li ifforma wara Antoine Zammit. **Dan ghaliex kif intqal aktar 'il fuq kull ftehiem differenti, anki ta' amministrazzjoni tal-art, kien jistipula li huwa kellu jiehdu bil-miktub minn J.S Zammit Co. Ltd. Dan il-fthiem li kien jorbot lil Vincent Zammit ma ingabx u qatt ma inghata mill-kumpanija intimata**. Dak il-fthiem huwa ligi bejn il-partijiet u ma setax jinkiser. Il-Bord ihoss li b' dak il-fthiem ma kienx hemm l-ebda sullokazzjoni

da parti minn J.S. Zammit Co. Ltd. lil Vincent Zammit. Il-kumpanija intimata dehrilha li kellha tiffoka u ticcara l-operat taghha, li ma inbidilx u baqa' fil-qasam agrikolu u Vincent Zammit kien ilu hemm zmien zemzem jiehu hsieb dik il-parti tal-ghalqa u l-operat taghha. Ma kien hemm xejn gdid u stravolgenti. L-operat kien l-istess imma kien biss qed jigi ifformalizzat biex fl-eventwalita' li jidhlu l-ulied ikun aktar car u kristallizzat ladarba wara snin ta' diskussjonijiet fthiem ahhari fuq *it-takeover* tal-ulied ma setghax jintlahaq.

**Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li mill-atti ma jirrizultax li J. S. Zammit & Co. Ltd f' xi stadju issullokat l-art mertu ta' dawn il-proceduri.**

Ikkunsidrat:

Is-socjeta' rikorrenti fir-rikors promutur tghid b' modd skjett **pero' xott** '***tixtieq tirriprendi l-pussess tar-raba billi tehtieg personalment ghal uzu agrikolu***'.

L-artikolu 199 tal- Kap 9 tal-Ligijiet ta' Malta jghid is-segwenti:

4.(1) Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess ta' xi raba', jekk il-kerrej majkunx ftiehem bil-miktub kemm dwar it-tmiem tal-lokazzjoni ukemm dwar il-kumpens dovut, huwa għandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fih –

(a) **raġunijiet <u>dettaljati</u> l-għala jrid jieħu lura l-pussess**, u

(b) **talba għal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jitħallas skont id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu**,[51]

u jiġi ippreżentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data lifiha tagħlaq il-kirja:Iżda, meta xi kirja bħal dik ma tagħlaqx fil-15 ta' Awissuta' xi sena, ebda deċiżjoni li tapprova dak it-teħid lura ta' pussess ma għandha sseħħ qabel il-15 ta' Awissu li jiġi wara d-data tat-terminazzjoni tal-kirja korrenti.

(2) Il-Bord jilqa' r-rikors ta' sid il-kera jekk sid il-kera jipprova li –

**(a) jeħtieġ ir-raba' biex jiġi wżat għal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja personalment għal perijodu ta' mhux anqas minn erba'snin konsekuttivi li jibdew minnu fih wara d-data tat-terminazzjoni;** jew

(b) jeħtieġ ir-raba', basta ma jkunx raba' saqwi, għall-kostruzzjoni fuqu ta' bini għal skopijiet ta' residenza, negozju jew industrjali; jew

(ċ) ir-raba' jkun ġie sullokat jew il-kirja tiegħu tkun ġiet trasferita mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera lil xi persuna oħra li ma tkunx xi kerrej ieħor tal-istess raba'jew membru tal-familja; jew

(d) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-għalqa tħalliet ma tinħadimx għalmill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skont il-kalendarju; jew

[51] Enfasi u sottolinejat tal-Bord. Il-likwidazzjoni tal-kumpens hija xi haga fattwali u teknika ara ***Catherine Ebejer vs Maria Antonia Sciberras et*** deciza mill-Qorti tal-Appell fis- 26 ta' Marzu 1996 per S.T.O. Prim Imhallef Joseph Said Pullicino filimkien mal-Imhallfin Joseph A. Filletti u Albert Manche'

(e) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej ikun naqas, relattivament għal żewġ perijodi jew iżjed, li jħallas il-kera, f'kull okkażjoni, fi żmien ħmistax-il ġurnata mill-ġurnata li fiha sid il-kera jkun talbu bil-miktub biex iħallas; jew

(f) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej, li jkun marbut li jsewwi ujżomm fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba', naqas li jwettaqdak l-obbligu jew abitwalment naqas li jħares xikondizzjoni oħra tal-kirja jew deliberatament jew bi traskuraġni kkaġuna jew ħalla li tiġi kaġunata ħsara,ħlief ħsara ta' importanza żgħira, f'xi siġar tal-frott fir-raba':

**Iżda ċ-ċirkostanza msemmija fil-paragrafu (a) ma tkunx raġuni biżżejjed biex jiġi milqugħ ir-rikors ta' sid il-kera, jekk il-kerrej jipprova li r-raba' in kwistjoni jkun fonti importanti tal-għajxien tiegħu u tal-familja tiegħu u jekk il-Bord ikun sodisfatt lil-kerrej ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jiġi milqugħ:**

Ikkunsidra:

Minghajr dubbju ir-rikors promutur ifalli serjament fejn jidhol ir-rekwizit (a) tal-artikolu 4(1) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta. Iz-zewg subinciz ta' dan is-subartikolu huma kumulattivi u mhux alternattivi. Id-dettalji li qed jitlob is-subinciz 4(a) fl-opinjoni tal-Bord huma nieqsa mir-rikors promutur.[52]

[52] Imkien mill-process ma jirrizulta li s-socjeta' rikorrenti offriet xi kumpens reali lis-socjeta' intimata b' xi ittra ufficjali jew tal-anqas bonarja. ***Lanqas biss jirrizulta car x' konsegwenzi serji, u allura x'***

**Dunque, fl-opinjoni tal-Bord l-hekk imsejjha talba ghar-ripresa tal-art tfalli mill-aspett procedurali f' dan is-sens. Ir-rikors promutur huwa difettuz ghax ma jlahhaqx dak mitlub u mistenni mill-legislatur f' din il-materja daqstant serja fejn qed jintalab li l-gabillott jigi imkecci mis- sid il-gdida F. Zammit Nurseries Co. Ltd.**

Ikkunsidrat:

Il-Bord pero' jidhirlu ghas-serhan tal-mohh ta' kulhadd li ghandu jirrileva li fl-ebda hin J.S Zammit & Co. Ltd, jew xi hadd mid-diretturi taghha qed jipprova, tal-anqas sa meta giet intavolata din il-kawza fis-7 ta' April 2017 milli jopera mill-art *de quo*.[53] Antoine Zammit kien ilu jahdem tramite il-management agreement li kellu missieru mal-kumpanija intimata fuq l-art *de quo*. Jidher li kien hemm ftheim tacitu li fuqu kulhadd mill-partijiet kien qed jaqbel ghalkemm kif inghad bejn iz-zewg kumpaniji ma kien hemm xejn bil-kitba. Dunuqe, ghal hafna snin F. Zammit Nursieres Co. Limited *thalliet topera b' mod indisturbata sakemm habta u sabta fethet hija dawn il-proceduri ghax ma rieditx izzomm, hija u Vincent Zammit ma dak pattwit mal-kumpanija intimat u mad-diretturi taghha, ossija iz-zijiet ta' Adrian Zammit u hut Vincent Zammit*[54].

***pregudizzju ser issoffri is-socjeta' rikorrenti jekk it-talba taghha mhux ser tigi milqugha***. mInn-naha l-ohra hemm bizzejjed provi mid-diretturi tas-socjeta intimat li juru li l-art ghandhom bzonn, barra l-fatt li huma ghandhom iridu jiehu il-flus minghand is-socjeta' rikorrenti li waqfet hesrem tghaddilhom dak li apparentement hu dovut lilhom.

[53] Il-kawza fl-ismijiet inversi quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili infethet fis- 17 ta' Mejju 2017. Ara Timbru a fol. 16 tal-process.

[54] Lanqas hemm fl-atti il- *Memorandum and Articles of Association* tal-kumpanija rikorrenti u b'hekk ma tafx ezatt x' sehem u x' ishma ghandu per ezempju Anotine Zammit. Il-fatt li jiddikjara li huwa direttur u shareholder ewlieni mhux bizzejjed f' dan il-kaz ghal Bord.

Isegwi ghalhekk li ma jirrizultax mill-assjem tal-provi li jekk din il-kawza ser tintilef, il-kumpanija F. Zammit Nurseries Co. Limited ser iggarrab xi pregudizzju ghax l-assjem tal-provi, inkluz dik tad-Diretturi, tlieta minn erbgha, ossija il-maggoranza assoluta kemm-il darba irribadew fil-kors tal-kawza li huma kienu kuntenti li Antoine Zammit jahdem tramite il-kumpanija tieghu fuq dik l-art imqabbla lilhom u kienu konxji b' dan il-fatt.

**Dunque, anki minn dan l-aspett ta' provi fl-opinjoni tal-Bord il-kumpanija rikorrenti tfalli ghax milli provi quddiemu ma jidhirx li hemmx riskju li l-kerrej ma jhallijix topera. Isegwi li l-Bord jemmen li jekk it-talbiet tas-socjeta' rikorrenti jintlaqghu dan ikun AKTAR ta' pregudizzju ghas-socjeta' intimata milli ghas-sid il-gdid, ossija s-socjeta' rikorrenti.**

**Decide:**

Ghaldaqstant, ghal dawn il-motivi, il-Bord qieghed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi tichadhom

L-ispejjez ta' din il-kawza thallashom interament is-socjeta' rikorrenti.

***Magistrat Dottoressa Monica Vella LL.D.M,Jur***

***Chairperson***

Victor Deguara

Deputat Registratur.