BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 12 ta' Frar 2025

Rikors Nru: 115/2018
Nru fuq il-Lista: 2

Anthony Zammit (K.I. 970347M), Mary Louise Zammit (K.I. 686251M), Carmen Muscat (numru tal-passaport Malti 1152381), Noel Galea (K.I. 503068M), Carmel Galea (K.I. 107067M), Joseph magħruf bħala Gioele Galea (K.I. 492765M) u Vincenza Zammit (K.I. 0068339M)

vs

Tiara Company Limited (C11569)

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti datat l-14 ta' Awwissu 2018[1], fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Illi l-esponenti kollha eċċetto Vincenza Zammit huma l-komproprjetarji tal-fond ossija ħanut illi jinstab fil-pjan terran mibni taħt blokka appartamenti, mingħajr isem u mingħajr numru, li jinstab f'Dock Street kantuniera ma' Msida Seafront, Msida. L-esponenti Vincenza Zammit hija l-użufrutwarja ta' l-istess fond;

Illi permezz ta' skrittura privata ta' nhar id-29 ta' Ottubru, 1970 il-predeċessuri fit-titolu ta' l-esponenti kienu taw b'titolu ta' kera lil Frank Buhagiar il-fond hawn fuq imsemmi u dana versu l-kera u bil-pattijiet u kundizzjonijiet kollha kontenuti fl-istess skrittura privata;

Illi ai termini ta' l-istess skrittura privata l-inkwilin ingħata d-dritt illi jissulloka l-fond hawn fuq imsemmi, in toto jew in parte, iżda f'tali każ is-sidien ikollhom dritt illi jipperċepixxu ħamsa u għoxrin fil-mija (25%) tar-rigal tat-twellija u l-kera tiżdied bi tlett mitt lira Maltin (Lm 300) fis-sena;

Illi permezz ta' skrittura privata ta' nhar l-24 ta' April, 1990 is-suċċessuri fit-titolu ta' Frank Buhagiar issullokaw il-fond hawn fuq imsemmi lill-kumpannija intimata Tiara Company Limited u sussegwentament il-predeċessur fit-titolu ta' l-esponenti ingħata sehem ta' ħamsa u għoxrin fil-mija (25%) tar-rigal tat-twellija u l-kera żdiedet skond kif maħsub fl-iskrittura privata ta' nhar id-29 ta' Ottubru, 1970. Il-kumpannija intimata Tiara Company Limited kienet tiġġestixxi n-negozju tagħha mill-imsemmi fond;

Illi reċentament l-esponenti indunaw illi inbdew xogħolijiet ta' rinnovazzjoni fil-fond imsemmi li issa, wara li tali xogħolijiet tlestew, qiegħed jiġi operat bħala ħanut bl-isem "Deli Greek" minn terzi;

Illi l-esponenti ippročedew quddiem dana l-Onorabbli Bord għaliex kienu tal-fehma illi saret sullokazzjoni jew assenjazzjoni tal-kera tal-fond proprjetà tagħhom b'mod għal kollox abbużiv u illegali u dana permezz tar-rikors bin-numru: 170/2017/JD fl-ismijiet **Anthony Zammit et v. Roderick Buhagiar et** *permezz ta' liema l-esponenti talbu r-ripreża tal-fond hawn fuq imsemmi;*

Illi matul is-smiegħ ta' dawk il-pročeduri irriżulta illi l-kumpannija intimata Tiara Company Limited tat il-fond imsemmi b'titolu ta' lokazzjoni lil terzi u senjatament lil čerti Symeon Kotsou u Antonis Balakis għal perjodu ta' tnax-il sena u dana b'mod għal kollox abbużiv, illegali u saħansitra frawdolent kif issa qegħdin jammettu l-istess Symeon Kotsou u Antonis Balakis fil-pročeduri ġudizzjarji hawn fuq imsemmija u kif ser jirriżulta ampjament matul il-mori ta' dina l-kawża;

Illi l-esponenti qegħdin isofru danni inġenti minħabba l-aġir tal-kumpannija intimata Tiara Company Limited u l-kumpannija intimata Tiara Company Limited għamlet, qegħda tagħmel u ser tkompli tagħmel qliegħ illečitu għas-skapitu ta' l-esponenti u tal-proprjetà tagħhom;

Illi għalhekk l-esponenti kellhom jgħamlu dina l-kawża;

Għal dawn ir-raġunijiet l-esponenti umilment jitolbu illi dana l-Onorabbli Bord jgħoġbu: (i) jiddikjara u jiddečiedi illi bl-aġir tagħha il-kumpannija intimata Tiara Company Limited ikkaġunat u qegħda tikkaġuna danni lill-esponenti; (ii) tillikwida d-danni hekk ikkaġunati mill-kumpannija intimata Tiara Company Limited lill-esponenti u (iii) tikkundanna lill-kumpannija intimata Tiara Company Limited tħallas lill-esponenti d-danni hekk likwidati ai termini tat-talbiet preċedenti. Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-

mandat ta' sekwestru ippreżentat kontestwalment kontra l-kumpannija intimata. B'riżerva espressa għal kwalunkwe jedd ta' azzjoni ulterjuri illi l-esponenti għandhom fil-konfront tal-kumpannija intimata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tat-23 ta' Awwissu 2018[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-26 ta' Marzu 2019[3], fejn din il-kawża ġiet kanċellata mill-Bord kif preċedentement impoġġi minħabba nuqqas ta' notifika.

Ra r-rikors tar-rikorrenti tas-27 ta' Marzu 2019[4], fejn ir-rikorrenti talbu li l-kawża terġa titqiegħed fuq il-lista, liema talba ġiet milqugħa permezz ta' digriet tad-9 ta' April 2019[5].

Ra d-digriet ta' ri-appuntament ta' dan il-Bord kif qabel impoġġi tat-2 ta' Lulju 2019[6].

Ra r-risposta tas-soċjeta' intimata mressqa fis-7 ta' Ottubru 2019[7], fejn ġie eċċepit hekk:

1.Illi, preliminarjament, ir-rikorrenti jehtiġilhom juru illi r-riappuntament sar korrettement u li l-proċedura giet segwita ad unguem. F'dan ir-rigward ir-rikorrenti ghandhom juru fost l-ohrajn li r-rikorrenti hallsu, jew iddepożitaw fir-reġistru tal-Qorti qabel il-jum stabbilit ghas-smiegh tal-

---

[2] A fol 4 tal-proċess.
[3] A fol 10 tal-proċess.
[4] A fol 11 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 13 tal-proċess.
[6] A fol 14 tal-proċess.
[7] A fol 17 *et seq* tal-proċess.

kawża, l-ispejjeż kollha stabbiliti fit-tariffa ai termini tal-Artiklu 199(3) tal-Kap 12 tal-Liğijiet ta' Malta. Fin-nuqqas, il-pročeduri ghandhom jitqiesu nulli u minghajr effett;

2. Illi, minghajr preġudizzju ghas-suespost, I-intimata qieghda teċċepixxi wkoll l-intempestivita'. Dan ghaliex, ex admissis, il-pretensjonijiet tar-rikorrenti ghad-danni huma msejsa fuq allegazzjoni ta' sullokazzjoni jew assenjazzjoni abużiva li qed jinghad illi saret minn Tiara Company Limited, liema allegazzjoni ghadha sub judice quddiem dan il-Bord kif diversament presjedut [170/2017 JD]. Huwa eċċepit illi ghalhekk it-talba ghad-danni hija <u>ghal kollox intempestiva</u> ghaliex ghad m'hemmx deċiżjoni ġudizzjarja illi l-eċċipjenti wettqet xi att illeċitu illi jaghtu lok ghad-danni, u wisq anqas hemm talba f'dan is-sens fil-proċeduri odjerni. Ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jiğu miċhuda;

*3. Minghajr preġudizzju ghas-suespost, u biss jekk dan il-Bord jidhirlu illi ghandu jkompli jisma' l-każ minkejja l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet, l-esponenti Tiara Company Limited teċċepixxi l-**konnessjoni tal-kawżi** ai termini tal-Artiklu 793 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan ghaliex - dejjem jekk l-ewwel żewg eċċezzjonijiet jiġu miċhuda - ikun xieraq illi l-proċeduri odjerni jinstemghu flimkien mal-proċeduri fl-isemijiet Anthony Zammit et v Roderick Buhagiar et [170/2017 JD] minhabba konnessjoni ta' suġgett u wkoll ghaliex, kif ga ntqal, l- eżitu tal-kawża odjerna jiddependi fuq l-eżitu tal-pročeduri l-ohra msemmija;*

4. Fil-mertu, ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw l-interess guridiku taghhom, inkluż it-titolu taghhom fuq il-fond ossia hanut dé quo, u

partikolarment, kif il-proprjeta' tieghu ghaddiet ghandhom minghand is-sidien oriġinali msemmija
fil-ftehim ta' kera tad-29 t'Ottubru, 1970;

5. Illi minghajr preġudizzju ghal dan, Tiara Company Limited issostni illi hija ghandha u kellha kull dritt illi hija tissulloka1-fond lil terzi, diment li tonora l-kundizzjonijiet msemmija fil-Klawżola 9 tal-ftehim tad-29 t'Ottubru, 1970; Mhux kontestat, fil-fatt, illi Tiara Company Limited issullokat il-fond lil terzi iżda, fid-dawl tas-suespost u kif se jintwera fil-mori tal-proċeduri, mhux minnu illi tali sullokazzjoni tikser il-ftehim ta' kera tad-29 tt"ottubru, 1970 u/jew tal-24 t'April, 1990. Wisq angas kien hemm il-htieġa ta'xi permess mis-sidien ghal tali sullokazzjoni;

6. Illi detto questo ghandu jinghad ukoll illi fil-mori tal-proċeduri, it-terzi li lilhom il-fond kien sullokat irritornaw il-pussess tal-fond, illi issa jinsab lura fil-pussess tal-eċċipjenti Tiara Company Limited;

7. Illi fid-dawl ta' dak li ntqal, ebda danni ma huma dovuti mill-eċċipjenti Tiara Company Limited;

8. Illi fkull każ, kwalunkwe' danni allegati jehtieg illi jiġu pruvati, inkluż il-quantum taghhom;

9. Salv eċċezzjonijiet ohra permissibbli mil-liġi

Bl-ispejjeż.

Ra s-sentenza *in parte* dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari tas-soċjeta' intimata tad-9 ta' Frar 2021[8], liema eċċezzjoni ġiet miċħuda.
Ra dak li seħħ fis-seduta tat-12 ta' April 2022[9], fejn ingħata digriet, u l-atti tal-kawża odjerna ntbgħatu lill-istess Bord li kien qiegħed jisma' l-proċeduri bin-numru 170/2017, sabiex dawn jinstemgħu flimkien.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tad-19 ta' Settembru 2022[10].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata l-5 ta' Marzu, 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitoli 69 tal-Liġijiet ta' Malta[11].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu, 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[12].

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-29 ta' Mejju 2023[13], fejn ġew maħtura l-periti Marie Louise Caruana Galea u Alexei Pace sabiex jirrelataw dwar il-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-30 ta' Ottubru 2023[14], fejn ingħata digriet sabiex il-provi miġbura fil-kawża numru 170/17 jgħoddu wkoll għal dawn il-proċeduri.

---

[8] A fol 36 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 57 tal-proċess.
[10] A fol 60 tal-proċess.
[11] A fol 66 tal-proċess.
[12] A fol 67 *et seq* tal-proċess.
[13] A fol 72 tal-proċess.
[14] A fol 85 tal-proċess.

Ra n-nota mressqa mir-rikorrenti, tas-27 ta' Ottubru 2023[15], kontenenti affidavit[16] Anthony Zammit.

Sema' x-xhieda ta' Mario Borg[17] u Michael Bharwani[18], mogħtija waqt is-seduta tas-16 ta' Jannar 2024.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti mressqa fit-13 ta' Mejju 2024[19].

Ra n-nota responsiva tas-soċjeta' intimata Tiara Co. Ltd imressqa fit-30 ta' Awwissu 2024[20].

Sema' t-trattazzjoni orali tad-difensuri tal-partijiet fis-seduta tad-19 ta' Settembru 2024[21].

Ra d-digriet tal-14 ta' Jannar 2025[22] fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

Illi qabel xejn, kif ġie senjalat fl-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, din id-deċiżjoni qiegħda tingħata minn dan il-Bord kif illum presedut u mhux kif kien presedut waqt is-smiegħ tal-maġġor parti ta' dawn il-proċeduri. Dan il-fatt waħdu

[15] A fol. 86 *et seq* tal-proċess.
[16] A fol 87 *et seq* tal-proċess.
[17] A fol 91 *et seq* tal-proċess.
[18] A fol 105 *et seq* tal-proċess.
[19] A fol 119 *et seq* tal-proċess.
[20] A fol 129 *et seq* tal-proċess.
[21] A fol 141 *et seq* tal-proċess.
[22] A fol 148 *et seq* tal-proċess.

ma kien tal-ebda xkiel sabiex dan il-Bord kif hawn issa presedut jagħlaq dan il-ġudizzju hu. Tassew, argument fejn ġie attakkat proċess ġudizzjarju minħabba kambjament fil-ġudikant ġew kemm il-darba miċħuda[23]. F'dan il-każ ma kien hemm xejn nieqes mill-atti u kollox kien traskritt. Saru noti ta' sottomissjonijiet u saru anke xhieda u kontro-eżamijiet quddiem dan il-Bord kif issa presedut. Meta dan il-Bord ingħata proċedimenti fejn ħass li kellu jerġa' jisma xi aspett tal-proċeduri qabel m'għadda għas-sentenza, hekk għamel[24].

---

[23] F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **George Galea vs Maria Carmela *sive* Marica Baldwin,** (App Ċiv Nru: 90/14/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' Ottubru 2022 fejn ġie ritenut hekk: *"Din il-Qorti titlaq billi tgħid illi l-fatt waħdu li l-Imħallef li ddeċieda ssentenza fl-ewwel istanza ma kienx l-Imħallef li sema' l-provi ma jġibx b'daqshekk in-nullita` tas-sentenza appellata".* Issir referenza wkoll għal dak li kien ġie awtorevolment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Mifsud *et* vs Victor Calleja,** (Appell Ċivili Numru. 354/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar ild-9 ta' Jannar 2008 u ċioé: *"...l-appellanti jitilqu mill-punt li jiccensuraw lillewwel Qorti talli din ma semghatx il-provi viva voce iżda qaghdet fuq it-traskrizzjonijiet tax-xhieda gja kompilati flatti. Huma, b' dan, jikkontendu illi l-Qorti ma kellhiex l-"ahjar prova" ghal liema jirreferi l-Artikolu 559 tal-Kapitolu 12. Bir-rispett dovut dan l-argoment hu ghal kollox fallaci, guridikament. Ibda biex, kieku kellu jigi accettat dak sottomess mill-appellanti jkun ifisser illi kull darba li gudikant jissostitwixxi gudikant iehor il-provi jridu jinstemghu ex novo, b' hela ta' energija, dilungar u spejjez zejda. Barra minn hekk, tali deduzzjoni tirrifletti negattivament fuq id-dehen tal-gudikant sostitut ghax ikun ifisser li dan, gjaladarba ma jkunx sema' hu l-provi viva voce, ma jkunx jista' jaghmel gudizzju ghaqli ta' l-ezami u l-valutazzjoni tax-xhieda li tkun traskritta. Tali ragonament, jekk accettat, certament jinnewtralizza ghal kollox il-htiega tar-rakkoljiment tal-provi permezz ta' Affidavits jew permezz ta' l-Assistenti Gudizzjarji, u dan kontra l-volonta tal-legislatur li kkreja d-disposizzjonijiet relattivi dwarhom."* Per kompletezza akkademika mbagħad, il-Bord jirriferi għas-sentenza fl-ismijiet **Albert Noel Portelli *et* vs Paola Developments Limited *et*,** (Appell Civili Numru. 1466/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-3 ta' Novembru 2006 fejn, b'ton qawwi, ġie enunċjat is-segwenti *dictum*: *"Bil-fatt wahdu li, minhabba esigenzi ta' tqassim ta' doveri, il-kawza ghaddiet minn gudikat ghal iehor, ma ghandux necessarjament iwassal ghal dak li donnhom qeghdin jinsinwaw l-appellanti, bla ma pero` jispecifikaw xejn utli jew ta' sostanza. Bl-istess argument, li kieku wiehed kellu jabbraccjah, lanqas din il-Qorti ma jmissha allura tiddeciedi dwaru! Riflessjonijiet bla bazi ta' din ix-xorta ftit jaghmlu gieh lil min jasserihom u certament, ma jghinu xejn ghar-rizoluzzjoni gusta u serena ta' procedura gudizzjarja bhal dik in kawza."*

[24] Hekk per eżempju seħħ fejn instab li għalkemm kienet saret trattazzjoni orali finali, din ma kienitx traskritta, il-Bord talab li din terġa sseħħ. Issir referenza għad-digriet ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Anthony Borg *et* vs Carmelo Buhagiar *et*,** (Rik Nru: 232/2022) mogħti nhar it-3 ta' Mejju 2023.

Illi madanakollu tinħass il-ħtieġa li l-istess Bord jirrakkolji u jispjega, anke jekk brevement, ix-xhieda miġbura f'dawn il-proċeduri u dan biex anke jserraħ moħħ il-partijiet li dik ix-xhieda prodotta ġiet debitament mixtarra.

Illi kif ġie debitament reġistrat permezz ta' digriet[25] mogħti minn dan il-Bord kif qabel impoġġi, nhar it-30 ta' Ottubru 2023, in vista tal-konnessjoni ta' din il-kawża ma' dik enumerata 170/2017, deċiża llum ukoll min dan il-Bord, fl-ismijiet **Anthony Zammit *et* vs Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick *et*,** il-provi miġbura fil-kawża ċitata, jgħoddu wkoll għall-proċeduri odjerni, għalhekk hawn taħt qiegħda ssir spjegazzjoni tal-provi kollha hemm miġbura.

Illi xehed **Oliver Magro**, bħala rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar. In eżami[26] jispjega li tul is-snin, fir-rigward tar-fond mertu tal-kawża kienet ġiet sottomessa applikazzjoni waħda bin-numru PA00025/18 fit-tlettax (13) ta' Novembru 2017 minn, Symeon Kotsou, għan-nom tas-soċjeta' intimata Simant Trade Co. Ltd, u dan sabiex ikun hemm *part change in use* minn *Class 4B* għal *Class 4C*. Kopja ta' dan ġiet eżebita u mmarkata Dokument OM1[27]. Ikompli jispjega li huwa ma huwiex f'pożizzjoni li jispjega l-klassijiet differenti xi jfissru, iżda dawn jinsabu spjegati fil-liġi. Peress li l-applikant kien indika li huwa m'huwiex is-sid, ġiet eżebita wkoll kopja tal-ittra li l-applikant kien bagħat lis-sid, u dan peress li hija prassi tal-Awtorita' tal-Ippjanar li s-sid tal-art jiġi nfurmat b'kull applikazzjoni li tkun ġiet sottomessa. Jispjega li saħansitra din l-ittra kienet ġiet notifikata lil Michael Bharwani. Din l-applikazzjoni, fuq talba tal-Perit, issa tinsab sospiża. Eżebixxa wkoll kopja ta' ittra oħra li kienet intbgħatet mill-Awtorita' tal-Ippjanar, din id-darba lis-sidien Anthony Zammit, Mary Louise

---

[25] A fol 85 tal-proċess.
[26] Xhieda tibda' a fol 50 tal-proċess tal-kawża konnessa enumerata 170/2017 fl-ismijiet **Anthony Zammit *et* vs. Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick *et*.**
[27] A fol 55 *et seq* tal-proċess tal-kawża konnessa enumerata 170/2017 fl-ismijiet **Anthony Zammit *et* vs. Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick *et*.**

Zammit, Vincenza Zammit, Noel Galea, Carmel Galea, Gioele Galea u Carmen Muscat u oħra lil Roderick Buhagiar, Roseanne Mairangas u Anne Marie Gauci tal-14 ta' Marzu 2018, u din ġiet immarkata bħala dokument OM2[28]. Jikkonferma li kienet saret oċċezzjoni mill-istess sidien fis-26 ta' Frar 2018, li kopja tagħha ġiet immarkata bħala dokument OM3[29].

Illi xehed **Paul Demajo Albanese**, bħala rappreżentant tad-Dipartiment tal-Kummerċ. In eżami[30] jispjega li fir-rigward ta' *trade licenses* id-Dipartiment tal-Kummerċ ikollu informazzjoni mis-sena 2002 il' quddiem, u dan peress li dawn qabel kienu f'idejn il-Pulizija. Ikompli jispjega li mir-riċerka li huwa setgħa jagħmel jirriżulta li l-fond mertu tal-kawża kellu liċenzja reġistrata f'isem Mohan Bharwani għan-nom tas-soċjeta' Tiara Co. Ltd sa mis-sena 1996 u din kienet għall-bejgħ ta' *household goods*. Jispjega li din il-liċenzja kienet tħallset għas-snin bejn l-2002 u l-2014, u informazzjoni oħra ma kellhomx.

Illi xehed **Mohan Bharwani**, in eżami[31] fejn jispjega li huwa kien kera l-fond mertu tal-kawża fis-sena 1990. Waqt din ix-xhieda huwa ġie muri kopja tad-dokument AZ2[32] (eżebit mir-rikorrenti), u kkonferma li hu għandu l-verżjoni oriġinali ta' dan l-istess ftehim, u ntrabat li jeżebieh. Huwa jispjega li dan il-ftehim kien ġie ffirmat ma' Roderick Buhagiar (l-inkwilin) biss, u jikkonferma li r-rikorrenti ma kienux preżenti u ma kienux parti minn dan il-ftehim. Jispjega li

[28] A fol 61 *et seq* tal-proċess tal-kawża konnessa enumerata 170/2017 fl-ismijiet **Anthony Zammit *et* vs. Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick *et.***
[29] A fol 64 *et seq* tal-proċess tal-kawża konnessa enumerata 170/2017 fl-ismijiet **Anthony Zammit *et* vs. Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick *et.***
[30] Xhieda tibda' a fol 65 tal-proċess tal-kawża konnessa enumerata 170/2017 fl-ismijiet **Anthony Zammit *et* vs. Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick *et.***
[31] Xhieda tibda' a fol 70 tal-proċess tal-kawża konnessa enumerata 170/2017 fl-ismijiet **Anthony Zammit *et* vs. Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick *et.***
[32] A fol 48 tal-proċess tal-kawża konnessa enumerata 170/2017 fl-ismijiet **Anthony Zammit *et* vs. Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick *et.***

dan il-ftehim kien wieħed ta' *sub-letting*. Huwa ġie muri wkoll Dokument A[33] (ppreżentat mis-soċjeta' Simant Trade Co. Ltd) u jispjega li dan huwa ftehim li huwa kien għamel ma' Antonios Balakas personalment, u jgħid ukoll li meta kien daħal f'dan il-ftehim huwa kien informa lill-kerrejja li huwa ma kienx is-sid. Jispjega li meta huwa ddeskriva lilu nnifsu bħala '*lessor'* u mhux '*sub lessee*', dan ma sarx b'intenzjoni li jinganna, u meta ddikkjara li huwa il-*lessor* għamilha hekk għaliex fil-fehma tiegħu *'lessor'* ma tindikax li dan huwa s-sid, iżda huwa l-bniedem li għandu l-kirja tal-fond f'idejh. Jispejga li fil-fehma tiegħu, ma ħassx li kien hemm differenza bejn indikazzjoni li huwa '*sub lessor'* jew li huwa '*lessor*', u jekk din hija kwistjoni legali, huwa ma huwiex bniedem tekniku.

Illi xehed **Antonios Balakas** bil-lingwa ingliża, in eżami[34] u jispjega li s-soċjeta' Simant Trade Co. Ltd hija l-kumpanija tiegħu, u din xogħolha huwa li timporta ikel Grieg. Jispjega li dan l-ikel imbagħad jinbiegħ mill-ħanut mertu ta' dawn il-proċeduri.

Illi xehed **PL Quentin Tanti,** bħala rappreżentant tar-Reġistratur tal-Kumpaniji fi ħdan l-MFSA. In eżami[35] jispjega li s-soċjeta' intimata Tiara Co. Ltd kienet ġiet reġistrata fit-12 ta' April 1990, u d-diretturi tagħha kienu Mohan Michael Bharwani u Razu Simon Bharwani. Jispjega li fis-sena 2004 l-ishma ta' Razu Simon Bharwani kienu ġew trasferiti lil Christine Bharwani, u din kienet ukoll daħlet bħala direttur minfloku. Jispjega li s-soċjeta' Simant Trade Co. Ltd kienet ġiet irreġistrata fl-1 ta' Novembru 2016, u d-dretturi tagħha huma Symeon Kotsou u Antonios Balakas.

[33] A fol 33 *et seq* tal-proċess tal-kawża konnessa enumerata 170/2017 fl-ismijiet **Anthony Zammit *et* vs. Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick *et.***
[34] Xhieda tibda' a fol 76 tal-proċess tal-kawża konnessa enumerata 170/2017 fl-ismijiet **Anthony Zammit *et* vs. Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick *et.***
[35] Xhieda tibda' a fol 79 tal-proċess tal-kawża konnessa enumerata 170/2017 fl-ismijiet **Anthony Zammit *et* vs. Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick *et.***

Illi xehed **Dr Michael Camilleri,** bħala rappreżentant tal-Malta Tourism Authority. In eżami[36] jispjega li huma ma għandhom ebda informazzjoni dwar il-fond in kwistjoni.

Illi xehed **Richard magħruf bħala Roderick Buhagiar,** in eżami[37] fejn jispjega li oriġinarjament il-ħanut mertu tal-kawża kien akkwistah missieru mingħand missier ir-rikorrenti Zammit. Jispjega li meta kien miet missieru, huwa kellu testament u kien ħalla l-użufrutt lill-martu. Ikompli jispjega li hu kien imexxieh il-ħanut, u fis-sena 1990 kien issulloka l-fond lill-familja Bharwani, fuq liema ftehim jispjega li huwa kellu prokura biex jidher f'isem ommu. Huwa ġie muri document AZ2[38], u kkonferma li huwa dan il-ftehim li kien għamel mas-sur Bharwani. Jispjega li bħala dettalji ma jiftakarx eżatt x'kien u jekk kienx ta il-permess li l-fond jerġa jiġi sullokat, iżda jgħid li dak kollu li ftehmu qiegħed imniżżel fil-ftehim. Jispjega li meta huwa kien iddeċieda li jissulloka l-fond, huwa kien informa lis-sur Karmenu Zammit, u peress li fil-ftehim oriġinali kien hemm klawżola li jekk il-fond jiġi ssullokat il-kera għandha tiżdied u jkun hemm xi persentaġġ ta' xi rigal, u kien għamel dan, u l-kera kienet tħallset bil-mod li żdiedet. Jgħid li ma jiftakarx jekk kienx tkellem mas-Sur Zammit jekk is-Sur Bharwani jistax jerġa jgħaddi l-fond lil ħaddieħor. Jispjega li milli jiftakar, meta l-fond kien ġie sullokat dan kien jintuża għall-bejgħ tal-għamara, u li dam joperah Bharwani sas-sena ta' qabel. Jgħid li mbagħad huwa kien osserva li kien qed isir xi tibdil f'dan il-fond, u li kien ser jiftaħ xi ħaġa relata mal-*catering*, u għalhekk kien informa lil Michael Bharwani li l-fond ma setgħax jintuża għall-*catering*, u

[36] Xhieda qiegħda a fol 84 tal-proċess tal-kawża konnessa enumerata 170/2017 fl-ismijiet **Anthony Zammit *et* vs. Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick *et.***

[37] Xhieda tibda' a fol 101 tal-proċess tal-kawża konnessa enumerata 170/2017 fl-ismijiet **Anthony Zammit *et* vs. Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick *et.***

[38] A fol 48 *et seq* tal-proċess tal-kawża konnessa enumerata 170/2017 fl-ismijiet **Anthony Zammit *et* vs. Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick *et.***

dan kien infurmah li ma kienx ser isir ebda tisjir fih. Kompla jispjega li Bharwani kien qallu li huwa kien ser jibqa' preżenti, ma kien ser jidħol ħadd iktar u t-titolu ser jibqa' għandu. Jgħid li kien biss meta nfetħu l-proċeduri odjerni li sar jaf bil-preżenza tas-soċjeta' Simant Trade Co. Ltd u ta' Symeon Kotsou u Antonios Balakas fil-fond.

Illi xehed **Etienne Scicluna, Assistent Reġistratur tal-Qrati**[39]. Dan ressaq kopja ta' tlett ċedoli[40] u ittra uffiċjali[41] mibgħuta mis-soċjeta' intimata Tiara Co. Ltd, lill-inkwilini Roderick Buhagiar, Roseanne Mairangas u Anne Marie Gauci. Ressaq ukoll ittra uffiċjali[42] mibgħuta mill-inkwilini Roderick Buhagiar, Roseanne Mairangas u Anne Marie Gauci lis-soċjeta' intimata Tiara Co. Ltd. Ressaq ukoll kopja ta' att ġudizzjarju bin-numru 79/2018[43]. In kontro-eżami, jispjega li ċedoli qabel is-sena 2018 mis-sistema ma rriżultawx.

Illi xehed **il-Perit Alex Spiteri**, in eżami[44] jispjega li huwa kien ġie nkarigat minn Simant Trade Co. Ltd, partikolarment minn Symeon Kotsou u Antonios Balakas. Jispjega li dawn kienu daħlu fil-kirja tal-fond mertu tal-kawża, u riedu jbiddlu parti minnu għal Class 4C, ċioe' fi stabbiliment ta' ikel u xorb, fejn ma jsir ebda tisjir. Jispjega li huwa kien infurmahhom li peress li l-fond kien mikri lilhom, huwa kellu bżonn id-dettalji tas-sid biex ikun jista' jinformah bl-applikazzjoni li kienet ser issir, u għalhekk dawn kienu tawh id-dettalji ta' Mohan Michael

---

[39] Xhieda tibda' a fol 125 tal-proċess tal-kawża konnessa enumerata 170/2017 fl-ismijiet **Anthony Zammit *et* vs. Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick *et.***
[40] A fol 128 *et seq* tal-proċess tal-kawża konnessa enumerata 170/2017 fl-ismijiet **Anthony Zammit *et* vs. Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick *et.***
[41] A fol 135 *et seq* tal-proċess tal-kawża konnessa enumerata 170/2017 fl-ismijiet **Anthony Zammit *et* vs. Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick *et.***
[42] A fol 137 *et seq* tal-proċess tal-kawża konnessa enumerata 170/2017 fl-ismijiet **Anthony Zammit *et* vs. Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick *et.***
[43] A fol 144 *et seq* tal-proċess tal-kawża konnessa enumerata 170/2017 fl-ismijiet **Anthony Zammit *et* vs. Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick *et.***
[44] A fol 164 *et seq* tal-proċess tal-kawża konnessa enumerata 170/2017 fl-ismijiet **Anthony Zammit *et* vs. Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick *et.***

Bharwani. Jispjega li huwa ma Bharwani kien tkellem fuq it-telephone biex jgħatih verifikazzjonijiet fuq *Trading Licenses* eżistenti fuq il-ħanut, iżda fuq *ownership* ma tkellmu qatt. In kontro-eżami, kkonferma li kienu Symeon Kotsou u Antonios Balakas li kienu nfurmawh li Bharwani kien is-sid, u għalhekk huwa kien informa lilu. Il-kompetenza tiegħu ma kinitx li jivverifika min huwa s-sid. Jispjega li kien wara mbagħad li kien irċieva l-ittra ta' oġġezzjoni tar-rikorrenti.

Illi xehed **Aidan Xuereb, in rappreżentanza ta' APM Investments Limited**. In eżami[45], jispjega li huwa l-Manager tal-uffiċju ta' Reimax tal-Mosta. Jispjega li Reimax għandha *central database* ta' Malta kollha, u l-fond mertu tal-kawża kien ġie mdaħħal fis-sistema tagħhom minn uffiċju differenti. Jgħid li Michael Bharwani kien iffirma karta sabiex dan il-fond jidħol fis-sistema tagħhom biex ikun jista' jinkera, u l-aġent li kien daħħlu fis-sistema kien Simon Bharwani. Jispjega li aġent li dak iż-żmien kien jaħdem miegħu, Clive Thong, kien innotta dan il-fond għall-kiri fis-sistema u għalhekk kien laqqa' lill-Symeon Kotsou u Antonios Balakas sabiex ikun jista jsir ftehim. Jgħid li f'Ġunju tas-sena 2017 kellha tibda' tiskatta din il-kirja, iżda rriżulta li sakemm waslu sa Ġunju, Michael Bharwani, li sa dak iż-żmien kienu mingħalihom li huwa s-sid, kien qalilhom li nqalgħu xi problemi, u meta staqsieh xi problem kienu nqallgħu Bharwani kien qallu li hu ma kienx is-sid, iżda hu kien jikri mingħand ħaddieħor, u dawn ma kienux qablu ma kif saret din l-affari.

Illi xehed ir-rikorrenti **Anthony Zammit**, bl-affidavit[46], li hu, flimkien ma martu Mary Louise Zammit, oħtu Carmen Muscat, u n-neputijiet tiegħu Noel Galea, Carmel Galea u Gioele Galea huma s-sidien tal-fond mertu tal-kawża. Jispjega li oħtu Vincenza Zammit hija l-użufruttwarja ta' dan il-fond. Jispjega li dan il-fond

---

[45] Xhieda tibda' a fol 168 tal-proċess tal-kawża konnessa enumerata 170/2017 fl-ismijiet **Anthony Zammit *et* vs. Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick *et.***

[46] A fol 184 *et seq* tal-proċess tal-kawża konnessa enumerata 170/2017 fl-ismijiet **Anthony Zammit *et* vs. Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick *et.***

kien proprjeta' ta missieru, li miet fit-28 ta' Ottubru 1995. Jgħid li fid-29 ta' Ottubru 1970, missieru, flimkien mal-ko-proprjetarji l-oħra ta' dak iż-żmien, ċioe' Eucharist Zammit u Ace Group Limited, kienu ffirmaw skrittura privata fejn kienu taw dan il-fond lil Frank Buhagiar b'titolu ta' kera. Jispjega li wara l-mewt ta' Frank Buhagiar, l-kirja kienet għaddiet għand uliedu. F'din l-iskrittura kienu ftehmu li l-inkwilin kellu dritt li jissulloka l-ħanut, b'dana li s-sidien ikollhom dritt jirċievu 25% tar-rigal tat-twellija u l-kera għandha tiżdied bi tlett mitt Lira Maltin (Lm 300) fis-sena. Saħansitra, fl-24 ta' April 1990, Roderick Buhagiar, f'ismu u f'isem ommu, u ħutu, kien issulloka l-ħanut lis-soċjeta' intimata Tiara Co. Ltd. Jispjega li missieru ma kienx iffirma dan il-ftehim iżda jaf li l-klawżola ta' sullokazzjoni kienet ġiet segwita kif miftiehem. Jispjega li wara dan, il-ħanut kien beda jiġi operat minn Tiara Co. Ltd, taħt l-isem 'Tikams', fejn kienu jbiegħu għamara, u dan baqa' hekk għal ħafna snin. Jispjega li peress li oħtu Vincenza Zammit hija l-użufruttwarja, l-inkwilin Roderick Buhagiar kien iħallas il-kera lilha, u għalkemm kien sar tibdil fil-Liġi, sabiex tiġi awmentata l-kera, Roderick ma ħallasx l-awment kif kontemplat mil-liġi.

Ikompli jgħid li lejn it-tieni nofs tas-sena 2017, hu u r-rikorrenti l-oħra, peress li dan jinsab fi triq promenenti, kienu nnutaw li qed isir tibdil f'dan il-ħanut, u ftit wara nnutaw li kien sar *refurbishment* u kien qed jopera mill-ġdid bl-isem 'Deli Greek', u fuq it-tabella kien hemm miktub li kien qed jiġi operat mill-kumpannija Simant Trade Co. Ltd. Jispjega li wara li tkellem mar-rikorrenti l-oħra, irriżulta li ħadd minnhom ma kien infurmat mill-inkwilini jew sub-inkwilina li kellu jsir xi tibdil, jew xi sullokazzjoni jew trasferiment ieħor. Jispjega li f'dan il-punt hu u r-rikorrenti l-oħra ddeċidew li jieħdu l-passi meħtieġa sabiex jissalvagwardjaw l-interessi tagħhom, u kien għalhekk li kienet intbgħatet ittra uffiċjali lill-Roderick Buhagiar, Roseanne Mairangas u Anne Marie Gauci. Jgħid li risposta formali għal dan qatt ma rċevew, iżda kienu rċevew biss żewġ *emails* mingħand Roseanne Mairangas u żewġha. Jgħid li meta raw li ma rċevew ebda risposta formali, huma

kienu mexxew bil-kawża enumerate 170/2017 fl-ismijiet **<u>Anthony Zammit *et* vs Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick *et*</u>**, u ma kienux baqgħu jaċċettaw il-ħlas tal-kera. Jgħid li anke wara li nfetħet din il-kawża, hu xorta kien baqa' jsegwi x'kien qed jiġri fil-ħanut, u kien innota li wara ftit kien hemm ukoll '*site notice'* tal-Awtorita' tal-Ippjanar mal-faċċata tiegħu, u din kienet f'isem Simant Trade Co. Ltd, bi proposta għal *part change of use to Class 4c to existing Class 4b establishment*. Jispjega li minn hemm, fis-26 ta' Frar 2018, huma kienu għamlu oġġezzjoni għal din l-applikazzjoni, u kienu talbu lill-avukat tagħhom biex jikteb lid-Direttur ta' l-Ippjanar, lill-Antonios Balakas, Symeon Kotsou u lill-Perit Alex Spiteri, f'dan l-istadju kienet ġiet irtirata din l-applikazzjoni. Jispjega li huma fetħu din il-kawża għaliex kull forma ta' sullokazzjoni jew trasferiment ta' dan il-ħanut saret b'mod abbużiv u illegali, u meta fetħu l-kawża lanqas kienu għadhom jafu favur min kien ingħata l-pussess tal-ħanut, u fil-kawża kienet ġiet imdaħħla Simant Trade Co. Ltd biss għax isimha kien imniżżel fuq it-tabella, u tramite l-avukat tagħhom kienu kkonfermaw li Michael Bharwani ma kellux konnessjoni ma' din il-kumpannija. Jispjega li kien biss waqt is-smiegħ tal-kawża li saru jafu li Tiara Co. Ltd kienet tat titolu ta' kera lil Antonios Balakas u Symeon Kotsou.

Jgħid li dan huwa aġir abbużiv u illegali peress li l-ewwel nett, Tiara Co. Ltd qatt ma setgħat tagħti il-ħanut b'titolu ta' kera peress li hija biss sub-inkwilina, u mhix is-sid, It-tieni nett, Tiara Co. Ltd kellha biss titolu ta' sullokazzjoni u qatt ma setgħat tagħti titolu ta' kera lil terzi. It-tielet nett, Tiara Co. Ltd qatt ma kellha dritt tikri, tissulloka jew taghmel ebda trasferiment għaliex dan kien dritt li ingħata mill-predeċessuri tagħhom lil Buhagiar u Buhagiar ma ingħatawx dritt li jgħaddu dawn id-drittijiet lis-sub-inkwilini tagħhom. Fir-raba' lok huma ma kienux mgħarrfin b'dan it-trasferiment u qatt ma taw il-kunsens tagħhom, u fil-ħames lok, ai termini tal-liġi kif emendata, min kellu titolu ta' sullokazzjoni bħas-soċjeta' intimata Tiara Co. Ltd, tali sub-inkwilinat jiskadi fil-31 ta' Mejju 2018,

u l-kirja li tat hi lil terzi tmur ferm oltre din id-data. In vista ta' dan, huwa jisħaq li d-drittijiet tal-inkwilini u sub-inkwilina fuq il-ħanut in kwistjoni għandhom jiġu terminati, għar-raġunijiet diġa elenkati, u għaliex ukoll Roseanne Mairangas stess tgħid li hi u oħtha ma għandhom ebda interess f'dan il-fond, oltre minn hekk l-aħwa inkwilini Buhagiar ippermettew li jsir trasferiment u anke meta saru jafu b'dan it-trasferiment abbużiv waqfu biss jaċċettaw il-kera mingħajr ma ħadu passi legali kontrihom. Jikkonkludi billi jgħid li minn ritratti li eżebixxa jirriżulta li l-ħanut lanqas qiegħed jinfetaħ jew jinuża u ġie ukoll abbandunat, u hu u r-rikorrenti l-oħra għandhom interess li dan ma jibqax f'dan l-istat.

Illi xehdet l-intimata **Roseanne Mairangas**, in eżami[47], fejn hija ssostni dak li tenniet fir-risposta tagħha, u ċioe' li hija ma għandha l-ebda konnessjoni, jew interess fil-ħanut mertu tal-kawża, qatt ma rċeviet ħlasijiet ta' kera. Tispjega wkoll li ma tafx x'konessjoni għandhom, jekk għandhom, ħutha, jew jekk kellhom il-ġenituri tagħha ma' dan il-fond.

Illi reġa' xehed **Etienne Scicluna, Assistent Reġistratur tal-Qrati[48]**. Dan ikkonferma li mis-sistema sab tminn ċedoli mibgħuta mis-soċjeta' intimata Tiara Co. Ltd, lill-inkwilini Roderick Buhagiar, Roseanne Mairangas u Anne Marie Gauci, u ppreżenta lista[49] li turi dan. Ressaq ukoll ittra uffiċjali mibgħuta mill-inkwilini Roderick Buhagiar, Roseanne Mairangas u Anne Marie Gauci lis-soċjeta' intimata Tiara Co. Ltd, u ressaq ukoll kopja tar-risposta għal din l-ittra. Hu kkonferma wkoll li ċedoli minn Roderick Buhagiar et kontra r-rikorrenti Zammit ma rriżultawlux.

---

[47] Xhieda tibda' a fol 249 tal-proċess tal-kawża konnessa enumerata 170/2017 fl-ismijiet **Anthony Zammit *et* vs. Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick *et.***

[48] Xhieda tibda' a fol 253 tal-proċess tal-kawża konnessa enumerata 170/2017 fl-ismijiet **Anthony Zammit *et* vs. Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick *et.***

[49] A fol 256 tal-proċess tal-kawża konnessa enumerata 170/2017 fl-ismijiet **Anthony Zammit *et* vs. Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick *et.***

Illi reġa' xehed l-inkwilin **Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick**, in eżami[50], u jispjega li meta huwa kien ittrasferixxa l-fond lil Michael Bharwani, dan kien għamlu bil-kunsens ta' missier ir-rikorrenti Zammit. Jispjega li hu kien jirċievi ħlas ta' kera mingħand is-sur Bharwani, u hu kien iħallas kera lir-rikorrenti Vincenza Zammit. Jispjega wkoll li ċ-ċweievet tal-fond mhux qiegħdin għandu u ma jafx għand min qiegħdin, u l-kera li suppost jirċievi hu x'aktarx qiegħda tiġi depożitata l-Qorti, u għal din ir-raġuni hu mhux qiegħed iħallas il-kera dovuta lir-rikorrenti.

Illi reġa' xehed **Michael Bharwani**, in eżami[51], u jispjega li Antonios Balakas u Symeon Kotsou telqu mill-ħanut mertu tal-kawża billi battluh, ma' ħallsux spejjeż u kontijiet u telqu mill-pajjiż. Jispjega li dawn kienu għaddew iċ-ċavetta tal-fond lill-avukat tagħhom, u wara żmien twil din ingħatat lilu. Jgħid li sa fejn jista' jiftakar kien ingħata riċevuta ta' din iċ-ċavetta u ntrabat li jeżebixxi kopja tagħha. Jispjega li dan il-ħanut ilu magħluq minn meta kienu telqu Symeon Kotsou u Antonios Balakas minnu, ċioe' ftit iktar minn sena.

Illi fir-rapport tagħhom, il-**Periti Marie Louise Caruana Galea u Mario Cassar**[52] irrelataw illi aċċedew fil-fond mertu tal-kawża, li jikkonsissti f'outlet kummerċjali. Jirrelataw li fir-rigward ta' parti żgħira minn dan il-fond, kienet ġiet sottomessa applikazzjoni għal *Change of Use*, liema applikazzjoni ġiet rifjutata. Irrelataw ukoll li viżwalment fil-fond ma jidhirx li saru alterazzjonijiet strutturali, iżda, sabiex ikunu jistgħu jikkonstataw sarx tibdil ieħor tul is-snin jirrikjedu li

[50] Xhieda tibda' a fol 257 tal-proċess tal-kawża konnessa enumerata 170/2017 fl-ismijiet **Anthony Zammit *et* vs. Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick *et.***

[51] Xhieda tibda' a fol 261 tal-proċess tal-kawża konnessa enumerata 170/2017 fl-ismijiet **Anthony Zammit *et* vs. Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick *et.***

[52] A fol 282 *et seq* tal-proċess tal-kawża konnessa enumerata 170/2017 fl-ismijiet **Anthony Zammit *et* vs. Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick *et.***

jkollhom kopja tal-permess u pjanti oriġinali. Żiedu wkoll li l-fond jinsab vojt u mingħajr ebda tip ta' għamara, u ma hemm ebda ħsara fuq il-finituri, iżda l-ħitan tal-faċċata ta' barra hemm bżonn li jinżebgħu peress li hemm kliem miżbugħ fuqhom.

Illi xehdet **Roseanne Mairangas**, bl-affidavit[53], u hija terġa ttenni li tikkonferma dak li qalet fir-risposta tagħha, u ċioe' li hija la taf lir-rikorrenti, u lanqas lis-soċjetajiet, Simant Tade Co. Ltd jew Tiara Co. Ltd, u kien biss meta nfetħet il-kawża enumerata 170/2017 li saret taf bihom. Issostni li hi qatt ma kienet involuta fl-ebda ftehim konċernat f'dawn il-proċeduri, tant li meta skopriet bil-ftehim tas-sena 1990 li ħuha kien għamel, u deher f'isimha hija kienet bgħatitlu ittra uffiċjali. Tispjega li lanqas kienet taf li l-ġenituri tagħha kellhom xi tip ta' pussess tal-ħanut in kwistjoni, u saħansitra tisħaq li hija m'għandhiex tbgħati spejjeż.

Illi xehed **Michael Bharwani,** bl-affidavit[54], li hu wieħed mid-diretturi u azzjonisti tas-soċjeta' intimata Tiara Co. Ltd, u fis-sena 1990 kien iffirma kuntratt ta' sullokazzjoni ta' Roderick Buhagiar, Josephine Buhagiar, Anne Marie Gauci u Roseanne Mairangas. Jispjega li skont il-ftehim li kien għamel, hu kien daħal fid-drittijiet kollha tal-kerrej, li kellu fil-kuntratt oriġinali tas-sena 1970, u dan skont il-klawżola fejn igħad, *"Subject to all terms and conditions set out in the original lease agreement of the 29th October, 1970 Document Y attached."* Jispjega li dan il-ftehim ta' sullokazzjoni sar skont kif permess fil-ftehim oriġinali. Jispjega li meta hu, skont kif miftiehem, l-kumpannija tiegħu ġiet biex tuża l-klawżola numru 9 (ċioe' il-kalwżola li tippermetti sullokazzjoni), is-sid kien waqaf jaċċetta l-kera, li qabel dejjem kienet ġiet aċċettata u qed tiġi depożitata l-Qorti. Isosstni li hu ma jistax jifhem għaliex ġara hekk meta l-

---

[53] A fol 311 *et seq* tall-proċess tal-kawża konnessa enumerata 170/2017 fl-ismijiet **Anthony Zammit *et* vs. Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick *et.***
[54] A fol 318 *et seq* tal-proċess tal-kawża konnessa enumerata 170/2017 fl-ismijiet **Anthony Zammit *et* vs. Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick *et.***

klawżola ta' sullokazzjoni oriġinali kienet tippermetti sullokazzjonijiet multipliċi. Jerġa jsosstni dak li kien qal, u ċioe' li meta hu rrefera fil-ftehim tal-2017, ma' Symeon Kotsou u Antonios Balakas, li huwa il-*Lessor* din għamilha biss għaliex ħaseb li din tirreferi għall-persuna li qiegħda tikri fond lil ħaddieħor u mhux għax ried jagħti impressjoni li huwa kien is-sid, u jgħid li jekk hemm xi forma ta' nuqqas, dan huwa kaġunt ta' *language barrier*. Ikompli jgħid li fis-sena 2020, l-kirja bejn il-kumpannija tiegħu u Symeon Kotsou u Antonios Balakas ġiet terminata wara li telqu u kien biss sena wara li hu rċieva ċ-ċavetta mingħand l-avukat tagħhom. Jispjega wkoll li fis-snin li s-soċjeta' intimata Tiara Co. Ltd kellha l-pussess tal-fond, hi għamlet diversi spejjeż biex żammitu fi stat ta' manutenzjoni aħjar minn dak mogħti lilha fis-sena 1990, u anke wara li telqu Symeon Kotsou u Antonios Balakas, kellha tagħmel diversi xogħlijiet u manutenzjoni, li ġew ukoll delungati kaġun tal-pandemija tal-COVID-19. Jispjega li fost ix-xogħlijiet li diġa saru, jonqos li jsiru xogħlijiet oħra, u jżid jgħid li qiegħdin ukoll jaħdmu sabiex isolvu problema ta' ingress ta' ilma. Jagħlaq billi jgħid li l-pjan hu li la darba jitlestew dawn ix-xogħlijiet il-kumpannija tiegħu tkun tista' terġa tibda topera minn dan il-ħanut, u dan peress li hi sofriet dannu serju meta ma tħallietx tissulloka l-fond kif oriġinarjament permess, u jgħid li l-perjodu sakemm saru ix-xogħlijiet neċessarji m'għandhomx jitqiesu bħala nuqqas ta' użu.

Illi fir-rapport tagħhom, il-**Periti Marie Louise Caruana Galea u Alexei Pace**[55] irrelataw illi aċċedew fil-fond mertu tal-kawża, li jikkonsisti f'outlet kummerċjali, li huwa *finished*, iżda mhux qed jopera. Jirrelataw li fir-rigward ta' parti żgħira minn dan il-fond, kienet ġiet sottomessa applikazzjoni għal *Change of Use*, liema applikazzjoni ġiet rifjutata. Irrelataw ukoll li l-valur preżenti tas-suq tal-fond huwa dak ta' seba' mitt elf Ewro (EUR700,000), u rrelataw li dan il-

[55] A fol 76 *et seq* tal-proċess.

fond fis-sena 2023 kellu potenzjal ta' dħul ta' kera ta' sitta u erbgħin elf u tminn mitt Ewro (EUR46,800) fis-sena.

Illi xehed **Mario Borg**, in eżami[56]. Jispjega li hu jagħmel xogħol ta' żebgħa u affarijiet oħra, u tul dawn l-aħħar tlett snin u nofs kien qed jaħdem lis-Sur Bharwani fil-ħanut mertu tal-kawża. Jispjega li meta daħal l-ewwel darba f'dan il-ħanut, dan kien fi stat diżastruż u kien magħraq bl-ilma, u minn żmien il-pandemija l'hawn hu installa l-*airconditions*, għamel xogħol biex jgħola l-ħanut biex ma jibqax jidħol ilma, biddel id-dawl, id-*drains*, drenaġġ tat-toilet u madum. Jispjega li baqalu jagħmel diversi xogħlijiet, iżda waqaf jaħdem hemm daqs xahrejn qabel. Jispjega li hu ma kienx jaħdem fil-fond kuljum, iżda kien imur bejn darbtejn jew tlett darbiet fil-ġimgħa għal *circa* dawn l-aħħar tlett snin. Ikompli jispjega li l-problema tal-ingress tal-ilma xorta għadha mhux solvuta. In kontro-eżami jispjega li fil-waqt li hu ma kienx laħaq lill-Symeon Kotsou u Antonios Balakas fil-ħanut in kwistjoni, hu kien qala' t-tabella tal-ħanut. Jgħid li meta kien daħal fil-fond kien hemm għamara, iżda llum il-fond jinsab vojt. Jispjega li x-xogħlijiet li hu kien għamel fil-fond huma xogħlijiet ta' ħsara li ġiet ikkawżata mill-ingress tal-ilma minn barra t-triq, u tul il-perjodu li hu kien qed jaħdem fih il-ħanut ma kienx qed jintuża. Jispjega wkoll li f'dan il-każ hu ma kienx ħareġ kont, iżda kien jitħallas bis-siegħa mingħajr ma jindika x-xogħol ikun għamel, kollox sar b'mod informali. Mistoqsi li mhux minnu li kien qed jagħmel xogħol fl-aħħar sena u nofs, jgħid li dan mhux minnu għax kien anke kellu permessi għall-iskips mill-kunsill lokali, u jisħaq li ilu tlett snin jaħdem hemm.

Illi xehed **Mohan Bharwani**, in kontro-eżami[57]. Jispjega li meta hu kien issulloka l-fond mingħand Buhagiar, dan kien għamlu skont il-kundizzjonijiet oriġinali u kien anke jinkludi dritt li jerġa jissulloka, u jgħid li dan joħroġ mit-tieni klawżola

---

[56] Xhieda tibda' a fol 91 tal-proċess.
[57] Xhieda tibda' a fol 105 tal-proċess

tal-ftehim tas-sena 1990 fejn jingħad li *"Subject to all terms and conditions set out in the original lease agreement of the 29th of October 1970"*. Itenni li hu ma kellux għalfejn jitkellem mas-sidien dwar sullokazzjoni u dan peress li hu kien irċieva l-fond mingħand Buhagiar, u għalhekk hu jaf biss lil Buhagiar u l-kera kien iħallasha lilu u mhux lis-sid. Mistoqsi jekk hux minnu li lill- Symeon Kotsou u Antonios Balakas kien tahom titolu ta' kirja u mhux ta' sullokazzjoni hu jispjega li hu mhux bniedem tekniku biex ikun jaf x'inhi d-differenza u dak li jista' jgħid hu hija li hu kien daħal f'arranġament ma xi ħadd ieħor biex jidħol juża l-fond u kien qed jirċievi ħlas ta' kera ta' dan l-użu. Jgħid li mhux ċert jekk il-ftehim li kien għamel fuq il-fond ma' Symeon Kotsou u Antonios Balakas kienx għal tlett snin, iżda wara ftit dan il-ftehim kien ġie terminat. Jgħid ukoll li ma jiftakarx jekk kienx hemm *estate agent* involut, iżda jsosstni li hu lill- Symeon Kotsou u Antonios Balakas kien infurmahhom li hu ma kienx sid il-ħanut, u anke tahom kopja tal-ftehim tal-1990 li hu kellu ma' Buhagiar, u jgħid li anke parir legali kienu ħadu fuq dan. Jispjega li meta kien sar il-ftehim ma' Symeon Kotsou u Antonios Balakas l-ispejjeż fil-fond kienu saru mis-soċjeta' rappreżentata minnu, u jgħid li meta kien ħa l-fond oriġinarjament fl-1990, il-ħanut kien differenti ħafna. Dwar il-fatt li fl-affidavit tiegħu jiddikkjara li wara dan kollu s-soċjeta' Tiara Co. Ltd tixtieq terġa tibda topera minn dan il-ħanut, hu jispjega li mhux minnu li din il-kumpannija kienet f'riskju li tiġi *deregistered*, jgħid li bħalissa hi mhux qiegħda tagħmel bejgħ, iżda bejn is-sena 2017 sal-pandemija, hija kienet tbiegħ minn maħżen f'Santa Venera. Jgħid li hu minnu li bħalissa, sa minn meta telqu Symeon Kotsou u Antonios Balakas mill-fond, il-ħanut jinsab wieqaf. In ri-eżami, jispjega li hu ma jiftakarx min kien kiteb il-kuntratt ta' ma' Symeon Kotsou u Antonios Balakas, jgħid ukoll li r-raġuni għaliex il-ħanut mhux qed jintuża huwa, għaliex kien hemm ħafna xogħlijiet xi jsiru, u oltre minn hekk peress li qed jistennew l-eżitu tal-kawża qabel jerġgħu jibdew joperawh.

Kunsiderazzjonijiet Legali:

Illi magħmul dan ir-riassunt, il-Bord issa ser jgħaddi biex jagħmel il-kunsiderazzjonijiet legali relattivi.

Daħla Preliminari

Illi din hija talba mir-rikorrenti, għar-riżarċiment ta' danni kkawżati mis-soċjeta' intimata Tiara Co. Ltd meta ttrasferiet il-fond ossija ħanut illi jinstab fil-pjan terran mibni taħt blokka appartamenti, qabel mingħajr isem illum bl-isem "Deli Greek", u mingħajr numru li jinsab f'Dock Street kantuniera ma' Msida Seafront, Msida, b'titolu ta' kera lill-terzi, mingħajr ma kellha l-jedd li tagħmel dan u mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti sidien.

Ikkunsidra:

It-Tieni Eċċezzjoni

Illi din l-eċċezzjoni titkellem dwar l-intempestivitá tal-azzjoni attriċi għaliex, kif ġie spjegat fin-nota responsiva ta' sottomissjonijiet tagħha, in vista tal-fatt illi d-domanda dwar jekk it-titolu ta' sub-inkwilinat tas-soċjeta' intimata huwiex meqjus bħala wieħed terminat jew le għadha *sub judice*, u għalhekk il-kawża odjerna ġiet intavolata qabel iż-żmien. Isosstnu li qabel ma tista' tiġi deċiża kwistjoni ta' danni, trid l-ewwel tiġi deċiża finalment il-kwistjoni dwar il-validita' tal-kera.

Illi b'mod ġenerali u in vena ġurisprudenzjali jingħad li l-eċċezzjoni tal-intempestivitá hija waħda ta' natura dilatorja[58], u għalhekk huwa ġust li din ġiet

[58] F'dan is-sens wieħed huwa mistieden jara dak li ġie deċiża fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Spiteri vs Luqa Ellul**, deċiża mill-Qorti tal-Kummerċ nhar it-28 ta' Mejju 1965.

imqajjma mis-soċjeta' intimati bħala t-tieni eċċezzjoni. Naturalment, min jeċċepixxi tali eċċezzjoni jimponi fuqu l-ħtieġa u l-obbligu li jipprova tali pretensjoni. Dan huwa sempliċiment kliem ieħor għal dak li trid il-massima *reus in excipiendo fit actor*[59]. Għandu jkun indubitat ukoll li l-effetti f'każ li tintlaqa' eċċezzjoni simili tkun tfisser li l-azzjoni ma tistax tiġi salvata b'mod ieħor. Dan juri li verament il-parti li tutilizza tali eċċezzjoni trid verament tipprova li din tiswa u hija valida[60].

Illi pero' stante li permezz ta' digriet[61] mogħti minn dan il-Bord kif qabel impoġġi, nhar it-12 ta' April 2022, ġiet stabbilita l-konnessjoni ta' din il-kawża ma' dik enumerata 170/2017, (deċiża llum ukoll min dan il-Bord) fl-ismijiet **Anthony Zammit *et* vs Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick *et*,** dawn il-kawżi mxew u qegħdin jiġu deċiżi flimkien. Għal dan il-għan hija l-fehma tal-Bord li llum din l-eċċezzjoni hija ssorvolata.

---

[59] Fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Joseph Tonna vs Philip Azzopardi</u>** (Appell Ċivili Nru: 503/2002/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-12 ta' April, 2007 ġie ritenut hekk: "*irregola tradizzjonali tal-piz tal-provi timponi a kariku tal-parti li tallega fatt l-oneru li ggib ilprova ta' l-ezistenza tieghu. Tali oneru hu ugwalment spartit bejn il-kontendenti, sija fuq lattur li jsostni l-fatti favorevoli li jikkostitwixxu l-bazi tad-dritt azzjonat minnu ('actori incumbit probatio'), sija fuq il-konvenut ghas-sostenn tal-fatt migjub minnu biex jikkontrasta l-pretiza tal-attur ('reus in excipiendo fit actor').*"

[60] Dwar dan issir referenza għas-sentenza għas-sentenza parzjali fl-ismijiet **<u>St. George's Bay Hotel Limited vs Bay Street Holdings Limited *et*</u>**, (Ċit Nru: 85/2001/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-25 ta' Settembru 2003 fejn ġie ritenut hekk: "*Illi tali eċċezzjoni, li hija waħda ta' natura dilatorja u għalhekk i għandha titqajjem u tiġi mistħarrġa fil-bidu talkawża. M'hemmx għalfejn jingħad li f'dan il-każ il-piż tal-prova jaqa' fuq l-imħarrkin fuq ilmassima li reus in excipiendo fit actor, u huma meħtieġa l-istess provi fi grad tali li ssoltu jaqa' fuq attur dwar il-pretensjonijiet tiegħu. Minbarra dan, minħabba li l-effett ta' eżitu favorevoli għal eċċezzjoni ta' intempestivita' huwa dak li jeħles lill-parti mħarrka milli tibqa' iżjed filkawża, bil-jedd tal-parti attriċi li terġa' tibda proċedura meta jgħaddi t-terminu li kien ingħata, l-eċċezzjoni trid tintlaqa' meta tassew tkun pruvata u dan fuq il-massima li azzjoni tiġi salvata jekk dan huwa possibbli. B'żieda ma' dan, huwa wisq possibbli li, f'kwża bħal din li għandha quddiemha l-Qorti llum, jidħlu fis-seħħ ir-regoli tal-Jus Superveniens;" Dan l-insenjament ġie wkoll imħaddan u applikat fis-sentenza riċenti fl-ismijiet Emanuela Bartolo et vs Marthese Caruana et, (Ċit Nru: 383/16/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Awwissu 2021.*"

[61] A fol 57 tal-proċess,

<u>Ir-Raba' Eċċezzjoni</u>

Illi din l-eċċezzjoni, dwar it-titolu tal-attriċi, hija wkoll ssorvolata u dan billi, *inter alia*, fil-kawża konnessa enumerata 170/2017 fl-ismijiet **<u>Anthony Zammit *et* vs. Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick *et*</u>**, il-prova ta' liema kien ġie ddikjarat li jgħoddu wkoll għal-proċeduri odjerni[62], ġew ppreżentati l-atti ta' akkwist[63] ta' missier ir-rikorrenti Zammit, flimkien mat-testment ta' missierhom b'nota fis-smiegħ ta' dawn il-proċeduri. Għalhekk, il-Bord ma għandux aktar xi jżid dwar l-imsemmija eċċezzjoni.

<u>Il-Mertu</u>

Illi dak li qed jiġi mitlub illum huma danni naxxenti minn kuntratt lokatizzju, minħabba okkupazzjoni mhux leċita ta' xi persuna. Jirriżulta li din it-tip ta' kawża tipprospetta sitwazzjoni fejn ir-rikorrent ma jkunx qiegħed jirrikonoxxi titolu validu tal-intimat, jew ta' terz, b'mod li jkun qiegħed jitlob li jitħallas tal-okkupazzjoni tal-fond miżmum illegalment, u okkupat b'mod abbużiv[64] għad-drittijiet tar-rikorrenti.

---

[62] A fol 85 tal-proċess.

[63] A fol 194 *et seq* tal-proċess tal-kawża konnessa enumerata 170/2017 fl-ismijiet **<u>Anthony Zammit *et* vs. Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick *et.*</u>**

[64] Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Camilla Scerri vs Angela Spagnol,** (Rik Maħluf Nru:98/2013) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-25 ta' Frar 2016 fejn ġie mfisser hekk: *"Illi għal dak li jirrigwarda t-titolu tal-imħarrek fuq il-fond mertu tal-każ, tajjeb li wieħed jifhem x'ikun qiegħed jitfisser meta attur jixli lill-imħarrek li qiegħed iżomm jew jokkupa post bla titolu. Din il-frażi tfisser waħda minn żewġ ħwejjeġ: jew li l-parti mħarrka, sa mill-bidu, ma kellhiex jedd tutelabbli għall-post minnha miżmum; jew ukoll li, f'każ li seta' kellha xi titolu, dan intemm qabel ma tkun infetħet il-kawża li fiha l-ġid jintalab ilħruġ minnu ta' min ikun jokkupah . Il-frażi "bla titolu" għandha titqies li legalment iġġib magħha għamla ta' okkupazzjoni li ma kinitx konsentita, jew għaliex tkun twettqet mingħajr ir-rieda ta' sid il-post li jkun, jew għaliex tkun ittieħdet b'mod abbużiv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-moħbi tas-sid, liema illegalita' tkun issoktat sal-waqt li tinbeda l-kawża. F'każ bħal dan, is-setgħa tal-qorti biex tisma' kawża bħal din tieqaf malli jirriżulta li l-imħarrek kellu tassew xi titolu fuqhiex iserraħ il-każ tiegħu. Kif ingħad, l-istess ħaġa tgħodd fejn jintwera li xi titolu li seta' kien hemm favur l-okkupant ikun intemm qabel ma jinbdew il-proċeduri għat-tneħħija tiegħu;".*

Illi l-illegalita' o meno tal-aġir tas-soċjeta' intimata bit-trasferiment b'titolu ta' kera lill-terzi tal-fond mertu tal-kawża, ġiet diġà deċiża minn dan il-Bord illum ukoll (Rik. Nru 170/2017 fl-ismijiet **Anthony Zammit *et* vs Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick *et***), flimkien mal-kwistjoni odjerna, liema proċeduri huma wkoll imsemmija mir-rikorrenti u l-provi ta' liema, fuq talba tar-rikorrenti, huma wkoll applikabbli għal dan il-ġudizzju.

Illi fil-fatt dan il-Bord, fil-proċeduri konnessi, hawn fuq riferiti, sab illi huwa tassew f'loku l-ilment sollevat mir-rikorrenti, u ċioe' illi s-soċjeta' intimata, li hija s-sub-inkwilina tal-fond mertu tal-kawża qatt ma kellha l-jedd illi titrasferixxi jew tissulloka dan il-fond lil terzi mingħajr il-kunsens tas-sid u dana in vista tal-fatt li dan id-dritt kien ingħata mir-rikorrenti lill-inkwilini **biss**, u ma kienx dritt li setgħa jibqa' jiġġebbed u jintiret mill-inkwilin għal għand is-sub-inkwilin bil-possibilita' li tiġi kkreata katina ta' sullokazzjonijiet mingħajr tmiem. Saħansitra għal din ir-raġuni, f'dawk il-proċeduri ġie mitmum kemm l-inkwilinat ta' Roderick Buhagiar, Anne Marie Gauci u Roseanne Mairangas, u kif ukoll is-sub-inkwilinat tas-soċjeta' hawnhekk intimata, u ġie ordnat l-iżgumbrament mill-istess. Jiġi pero' hawnhekk iċċarat li tali ġudizzju ingħata mhux għax it-titolu fuq il-fond in mertu mill-intimata kien wieħed bla jedd, iżda li dak il-jedd spiċċa, **fid-data meta hi kkuntrattat ma terzi sabiex tittrasferilhom l-okkupazzjoni tal-fond b'titolu ta' kera, fid-29 ta' Marzu 2017,** mhux għax l-intimata ma kellhiex titolu, jew kellha titolu u skada u baqgħet tiddetjeni l-fond illegalment, iżda minħabba ksur rigwardanti t-termini u kundizzjonijiet tas-sullokazzjoni.

Illi għalhekk dak li qegħdin jitolbu r-rikorrenti llum, hija li jiġi dikjarat bl-aġir abbużiv u illegali tagħha meta kkonċediet il-fond in mertu b'titolu ta' kera lill-terzi, hija kkaġunat dannu lir-rikorrenti u għalhekk, għandhom jiġu likwidati u ordnati li jitħallsu d-danni kaġunati riżultat ta' dan.

Illi mill-assjem tal-provi ma jirriżultax effettivament x'inhi ir-rata ta' kera li mal-ftuħ tal-proċeduri odjerni kienet titħallas lis-sidien da parti tal-inkwilini. Iżda jirriżulta li s-soċjeta' sub-inkwilina intimata kienet tħallas lill-inkwilini kera annwali ta' erbat elef, disa' mija u tlett Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (EUR4,903.33)[65], u għalhekk lil dan il-Bord jirriżultalu, anke jekk minn preżunzjoni, li l-kera li kienet titħallas mill-inkwilini lir-rikorrenti kienet waħda iktar baxxa minn din. Mill-atti jirriżulta wkoll illi meta s-soċjeta' sub-inkwilina kienet trasferiet il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lil terzi[66], dan kienet għamlitu bil-patt li titħallas rata ta' kera annwali ta' erbgħin elf, mija u ħamsin Ewro (EUR40,150) għall-ewwel sena, liema rata tiżdied bi tlieta fil-mija (3%) fis-sena għas-snin sussegwenti. Naturalment, jirriżulta li minn dak li qegħdin jirċievu r-rikorrenti bħala sidien mingħand l-inkwilini, għal dak li kienet qiegħda tirċievi s-soċjeta' intimata għall-kirja illegali u abbużiva lill-terzi, hemm qabża fenomenali.

Illi mir-rapport peritali[67] redatt mill-membri tekniċi, jirriżulta li l-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, fil-perjodu rilevanti jammonta għal seba' mitt elf Ewro (EUR 700,000). Il-valur lokatizju għas-sena 2023 mbagħad kellu potenzjal li jilħaq ir-rata ta' sitta u erbgħin elf, u tminn mitt Ewro (EUR46,800) fis-sena.

Illi madanakollu, f'dan il-każ il-kwistjoni m'hijiex sejra tasal dwar liema valur għandu joqgħod fuqu l-Bord, għaliex hemm kunsiderazzjoni prinċipali li xxejjen l-azzjoni tar-rikorrenti.

---

[65] Referenza hawn qiegħda ssir għaċ-ċedoli eżebita a fol 324 *et seq* tal-proċess tal-kawża konnessa enumerata 170/2017 fl-ismijiet **Anthony Zammit *et* vs. Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick *et.***

[66] A fol. 151 *et seq* tal-proċess tal-kawża konnessa enumerata 170/2017 fl-ismijiet **Anthony Zammit *et* vs. Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick *et.***

[67] A fol 76 *et seq* tal-proċess.

Illi kif huwa aċċettat, is-sub-inkwilin, fil-konfront tas-sid, huwa terza persuna peress li f'sitwazzjoni bħal dik tal-lum, is-sub-inkwilin iħallas il-kera dovuta minnu lill-inkwilin, fil-waqt li l-inkwilin jibqa' jħallas il-kera dovuta minnu lil sid il-kera[68]. Għalhekk meta jiġi sullokat fond, dan joħloq kuntratt ġdid ta' kera, minn liema kuntratt sid il-kera ikun totalment estranju, u għalhekk fil-konfront tas-sid, is-sub-inkwilin jibqa' terz[69].

---

[68] F'dan is-sens ara s-sentenza fl-ismijiet **Anton Said *et* vs. John Attard** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-13 ta' Settembru 2007, fejn ingħad hekk: ***"****Fis-sullokazzjoni ma jkunx hemm inkwilin ġdid imma sub-inkwilin li r-relazzjonijiet tiegħu jkunu ma' l-inkwilin u mhux mas-sid. Ara "Pasquale Grech -vs- Publio Farrugia et", Appell, 4 ta' April 1997 u s-sentenzi f' din kompendjati. Isegwi minn dan illi mis-sullokazzjoni jitwieled rapport ulterjuri, b' dan però li dak l-ieħor oriġinat mil-lokazzjoni jibqa' jikkoeżisti. Invece, fil-każ ta' ċessjoni jiġi krejat speċi ta' suċċessjoni partikolari fit-titolu tal-kerrej u għal perfezzjonament tiegħu jrid ikollok il-parteċipazzjoni tat-tliet soġġetti interessati, ossija l-inkwilin-ċendenti, iċ-ċessjonarju u s-sid b' mod li jinħoloq rapport dirett bejn iċ-ċessjonarju li jissubentra għall-inkwilin oriġinarju u s-sid il-fond."*

[69] Fost oħrajn issir referenza għas-sentenza riċenti fl-ismijiet **Anthony Borg *et* vs L-Awtorita' tad-Djar** (App. Iv. 1237/2023/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) nhar is-6 ta' Frar 2025, fejn ingħad hekk: "*Fil-fatt huwa miżmum fil-ġurisprudenza li s-sullokazzjoni toħloq kuntratt ġdid ta' kera, li għalih sid il-kera prinċipali huwa totalment barrani u għalhekk quddiem sid il-kera s-subinkwilin huwa terza persuna (ara Francis Xavier Darmanin v. Brian Camilleri deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Jannar, 2000 u Teresa Chircop v. Salvino Attard deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Jannar, 1966). Anke jekk is-sid ikun ippermetta s-sullokazzjoni, dan xorta waħda ma jbiddel xejn għaliex anke fejn mogħtija espressament il-fakultà fil-ftehim tal-kirja, is-sullokazzjoni ma toħloq ebda relazzjoni bejn sid il-kera u s-subinkwilin, u bl-ebda mod ma tbiddel jew taffettwa l-kundizzjonijiet tal-kiri bejn is-sid u l-kerrej (ara Francesco Fenech v. Generoso Ellul deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fis-16 ta' Lulju, 1980).";* Ara wkoll is-sentenza fl-ismijiet **Giuseppe Tabone *et* vs Ursola Farrugia *et***, (App Ċiv.) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' Diċembru 1950 fejn qalet hekk: *"Illi pero', fis-sullokazzjoni jinħoloq kuntratt ġdid ta' kiri, għalih sid il-kera prinċipali huwa totalment estraneu, u li huwa nettament distint mill-kuntratt oriġinarju tal-kera prinċipali (etr. Abelo, Della Locazione, Vol. I p. 574); u għalhekk, a differenza taċ-ċessjoni, ma hemmx sempliċi trasferiment ta' l-istess drittijiet mis-sublokatur għas-subinkwilin, iżda jinħolqu drittijiet ġodda, li pero'; ma jistgħux jippreġudikaw lil sid il-kera prinċipali. U huwa in forza ta' dawk id-drittijiet il-ġodda li s-subinkwilin jista' jgawdi l-fond u jeżerċita l-azzjonijiet tiegħu. Preċiżament minħabba dan, quddiemu sid il-kera prinċipali s-subinkwilin jista' jgawdi l-fond u jeżerċita l-kundizzjonijiet tiegħu. Preċiżament minħabba dan, quddiem sid il-kera prinċipali s-subinkwilin huwa terza persuna.;* Issir ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Gerald Desira *et* vs Joseph Barbara** (App. Ċiv. 347/2004/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-27 ta' Jannar 2011 fejn ġie ritenut hekk: "*Jinsab assodat illi s-sullokazzjoni, a differenza ta' cessjoni ta' drittijiet, oltre li ma tirrikjedix il-miktub ghassussistenza taghha "tohloq kuntratt gdid ta' kiri ...' (Baruni Gino Galea Trapani Feriol proprio et nomine vs Paolo Deguara et, Appell Inferjuri, 1 ta' Dicembru 2004). Is-sullokazzjoni tirrikorri kull fejn jirrizulta li, ghal zmien determinat jew determinabbli, u ghall-korrispettiv miftihem, 'l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt ... juzufruwixxi middrittijiet*

Illi fil-fehma tal-Bord ir-rikorrenti ma kellhomx il-jedd li jfittxu lis-soċjeta' intimata direttament (jew waħedha) bil-mod kif sar fil-proċeduri preżenti. Peress li r-relazzjoni diretta li għandhom ir-rikorrenti kienet mal-inkwilini Roderick Buhagiar, Anne Marie Gauci u Roseanne Mairangas, u fil-kawża konnessa enumerata 170/2017 ġie stabbilit illi l-ksur tat-termini u kundizzjonijiet tal-kirja seħħ ukoll minn dawn tal-aħħar – din il-kawża semmai kellha ssir direttament kontra l-inkwilini u semmai kienet tiġi kjamata fil-kawża s-soċjeta' sub-inkwilina. Iżda bil-mod kif ġiet promossa l-kawża odjerna, ma jistax jingħata ġudizzju favorevoli għalihom.

Illi biex l-affarijiet ikunu ċari però, il-Bord m'huwiex qiegħed jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti iżda sejjer jgħaddi biss sabiex jillibera lis-soċjetà intimata mill-osservanza tal-ġudizzju, għaliex isib li l-azzjoni hija irritwali.

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jiddeċiedi din il-vertenza billi jilqa' limitatament is-seba' eċċezzjoni tas-soċjeta' intimata u għalhekk jilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju.

Spejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom ikunu a karigu tar-rikorrenti.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

---

lilu kompetenti bhala kerrej u ... kien ghadda dawn l-istess drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija lil haddiehor (Concetta Theuma et vs Ir-Reverendu Dun Gwann Mercieca et Appell, 20 ta 'Frar 1996)."