BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 170/2017
Nru fuq il-Lista: 1

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), Gioele Galea (K.I. 492765M) u Vincenza Zammit (K.I. 0068339M)

vs

Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick[1] (K.I. 380750M), Roseanne Mairangas (K.I. 595747M), Anne Marie Gauci (K.I. 308746M), Tiara Company Limited (C11569), Simant Trade Co. Ltd (C77898) u permezz ta' digriet tal-10 ta' Lulju 2018 ġew kjamati fil-kawża Symeon Kotsou u Antonis Balakas

Il-Bord;

---

[1] Fl-okkju oriġinali, l-isem huwa mniżżel bħala Roderick Buhagiar iżda waqt ix-xhieda tiegħu a fol 101 *et seq* tal-proċess huwa kkonferma li ismu huwa Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick. B'hekk il-Bord kif qabel presedut, bis-saħħa tal-artikolu 20 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta ikkoreġa l-istess żball permezz ta' digriet tal-14 ta' Jannar 2019.

Ra r-rikors tar-rikorrenti datat it-12 ta' Diċembru 2017[2], fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

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 ċjoè l-predeċessur fit-titolu ta' l-intimati Roderick Buhagiar, Roseanne Mairangas u Anne Marie Gauci, aħwa 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 l-intimati Roderick Buhagiar, Roseanne Mairangas u Anne Marie Gauci, aħwa Buhagiar, issullokaw il-fond hawn fuq imsemmi lill-kumpannija intimata Tiara Company Limited u sussgewentament 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-

[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

29 ta' Ottubru, 1970. Il-kumpannija intimata Tiara Company Limited kienet tiġġestixxi n-negozju tagħha mill-imsemmi fond;

Illi dan l-aħħar l-esponenti indunaw illi inbdew xogħolijiet ta' rinnovazzjoni fil-fond imsemmi li issa, wara li tali xogħolijiet tlestew, qiegħed jiġi operat bħala ħanut mill-kumpannija intimata l-oħra Simant Trade Co. Ltd bl-isem "Deli Greek";

Illi għalhekk il-fond imsemmi reġa' ġie issullokat u/jew assenjat lill-kumpannija intimata Simant Trade Co. Ltd u dana b'mod għal kollox abbużiv u illegali billi jekk tali sullokazzjoni jew assenjazzjoni saret mill-intimati Roderick Buhagiar, Roseanne Mairangas u Anne Marie Gauci, aħwa Buhagiar, din saret bi ksur ta' dak ikkontemplat mill-iskrittura privata ta' nhar id-29 ta' Ottubru, 1970 u jekk saret mill-kumpannija intimata Tiara Company Limited din ma kellha l-ebda jedd illi tagħmel tali sullokazzjoni jew assenjazzjoni u f'kull każ tali sullokazzjoni jew trasferiment tal-kiri saret mingħajr il-kunsens tas-sidien hawn esponenti u għalhekk bi ksur tal-liġi;

Illi l-esponenti infurmaw permezz ta' ittra legali lill-intimati Roderick Buhagiar, Roseanne Mairangas u Anne Marie Gauci, aħwa Buhagiar, fost affarijiet oħra, illi għar-raġunijiet hawn fuq esposti huma ma setgħux jaċċettaw il-ħlas tal-kera lilhom offrut. Min-naħa tagħhom wieġbu biss l-intimati Roseanne Mairangas u Anne Marie Gauci fis-sens illi huma ma għandhomx x'jaqsmu mal-fond imsemmi;

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

Għal dawn ir-raġunijiet l-esponenti umilment jitolbu illi dana l-Onorabbli Bord jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond ossija ħanut illi jinstab fil-pjan terran mibni taħt blokka appartamenti, qabel mingħajr isem illum bl-isem "Deli Greek" u mingħajr numru, li jinstab f'Dock Street kantuniera ma' Msida Seafront, Msida u tordna lill-intimati sabiex jiżgumbraw mill-istess fond fi żmien qasir u perentorju illi jiġi iffissat minn dana l-Onorabbli Bord għal dan il-għan.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tas-16 ta' Jannar 2018[3].

Ra r-risposta tal-intimata Roseanne Mairangas tad-9 ta' Frar 2018[4], fejn *ad litteram* ġie eċċepit is-segwenti:

Illi 1-intimata Roseanne Mairangas qatt ma kienet involuta f'ebda mill-ftehimijiet imsemmija mir-rikorrenti bid-dati 29 ta' Ottubru 1970 u 1-24 ta' April 1990 u kien biss b'dan ir-rikors maghmul minn Anthony Zammit et li saret taf bil-konoxxenza ta' dawn il-ftehimijiet, liema ftehimijiet l-esponenti Roseanne Mairangas safejn taf hi ma ffirmatx u lanqas taf b'dan in-negozju;

Illi l-genituri tal-esponenti kienu Francis u Josephine konjugi Buhagiar u mietu fit-3 ta' Marzu 1981 u 26 ta' Otubru 2006 rispettivament;

Illi fir-rikors taghhom, l-atturi aghmlu referenza ghal zewg skritturi privati li allegatament gew iffirmati mill-intimata, liema skritturi privati huma

[3] A fol 4 tal-proċess.
[4] A fol 6 *et seq* tal-proċess.

datati 29 ta' Ottubru 1970 u 24 ta' April 1990 u liema skritturi privati ma' gewx annessi mar-rikors tal-atturi.

Ghaldaqstant, l-intimata tirrizerva d-dritt li taghti t-twegiba u risposta ulterjuri taghha meta jigu prezentati dawn l-iskritturi privati, sabiex tkun tista' tiddefendu ruhha ahjar ghax bhalissa l-esponenti Mairangas genwinament tinsab fid-dlam minghajr l-inkartament relattiv ghal dak pretiz mir-rikorrenti Zammit et;

Illi sa fejn taf hi, l-esponenti qatt ma rceviet jew hallset ebda kirja jew flejjes ohrajn marbuta mal-iskritturi privati sopracitati;

Illi l-esponenti la taf lill-attur Anthony Zammit u lanqas ukoll ma taf bil-kumpanniji Tiara Company Limited u Simant Trade Company Limited;

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta tas-soċjeta’ intimata Tiara Co. Ltd tat-13 ta’ Marzu 2018[5], fejn *ad litteram* ġie eċċepit is-segwenti:

1. *Illi, preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-fond ossia ħanut de quo, u partikolarment, kif il-proprjeta' tiegħu għaddiet għandhom mingħand is-sidien oriġinali msemmija fil-ftehim ta' kera tad-29 t'Ottubru, 1970;*

[5] A fol 12 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jehtiġilhom juru li li huma l-uniċi komproprjetarji tal-fond de quo u, konsegwentement, illi l-ġudizzju huwa tassew integru;*

3. *Illi fil-mertu, kif ammess mill-istess rikorrenti, il-ftehim ta' kera tad-29 t'Ottubru, 1970 kien jippermetti lill-inkwilini jissullokaw il-fond lil terzi mingħajr il-htiega ta' awtorizżażżjoni tas-sidien, salv ghad-dritt tal-istess sidien li jipperċepixxu "rigal tat-twellija" u żieda fil-kera (ara klawżola 9). Bi skrittura tal-24 tApril, 1990, 1-intimati aħwa Buhagiar issullokaw il-fond lil Tiara Company Limited, kif soġġett ghat-termini u l-kundizzjonijiet kollha msemmija fil-ftehim tad-29 t'Ottubru, 1970, u ċjoe bl-istess drittijiet ta' sullokazzjoni;*

4. *Illi jsegwi għħalhekk illi Tiara Comnpany Limited ghandha kull dritt illi hija tissulloka l-fond lil terzi, diment li tonora l-kundizzjonijiet msemmija fil-Klawżola 9 tal-ftehim tad-29 t'Ottubru, 1970;*

5. *Illi 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 t'Ottubru, 1970 u/jew tal-24 t'April, 1990. Wisq anqas kien hemm il-ħtiega ta' xi permess mis-sidien ghal tali sullokazzjoni;*

6. *Illi ghalhekk it-talba li qed iressqu r-rikorrenti għal żgumbrament hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tiġi miċhuda;*

7. *Salv eċċezzjonijiet ohra permissibbli mil-liġi.*

Ra r-risposta tal-intimati Roderick Buhagiar, Roseanne Mairangas u Anne Marie Gauci tal-21 ta' Marzu 2018[6], fejn *ad litteram* ġie eċċepit is-segwenti:

1. *L-unika sullokazzjoni li ghamlu l-esponenti saret skont it-termini tal-ftehim ta' kera tad-29 ta' Ottubru, 1970 u din is-sullokazzjoni saret bil-konsapevolezza piena tas-sidien u ghat-tenur ta' dak provdut fil-Ftehim tal-kera.*

2. *Jekk sehhet sullokazzjoni ohra mis-sub-inkwilini li lilhom giet koncessa s-sullokazzjoni mill-esponenti bil-konsapevolezza piena tas-sidien, dina saret ghad insaputa tal-esponenti u ghalhekk f'kaz li jirrizulta li din is-sullokazzjoni sehhet u li ma kinitx wahda permessa skont it-termini tal-Ftehim ta' sullokazzjoni esewgit mill-esponenti, l-esponenti ma ghandhomx jwiegbu ghall-agir tas-sub-inkwilin u ghalhekk ghandhom jigi liberati mill-osservanza tal-gudizzju u mehlusa minn hlas tal-ispejjez.kollha.*

3. *Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.u bl-ispejjez*

Ra r-risposta tas-soċjeta' intimata Simant Trade Co. Ltd tal-21 ta' Marzu 2018[7], fejn *ad litteram* ġie eċċepit is-segwenti:

*1. Illi, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-fond ossia ħanut de quo, u partikularment, kif il-proprjetà' tiegħu għaddiet għandhom mingħand is-sidien oriġinali msemmija fil-ftehim ta' kera tad-**29.10.1970;***

[6] A fol 15 tal-proċess.
[7] A fol 16 *et seq* tal-proċess.

2. Illi, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jehtiġilhom juru li huma l-uniċi komproprjetarji tal-fond de quo u, konsegwentement, illi l-ġudizzju huwa tassew integru;

3. Illi, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, stante li l-motivazzjonijiet li fuqhom huma imsejsa it-talbiet attriċi fir-rikors promotur tagħha ma jagħtux lok ex lege għal żgumbrament minn fond lokat jew sullokat u ulterjorment l-azzjoni attriċi hija intempestiva kien jispetta lir-rikorrenti li jagħmlu talba formali għal adeżjoni mal-kuntratt/i ta' lokazzjoni qabel ma jipproċedu fil-kontenzjuż;

4. Illi, fil-mertu u minghajr preġudizzju ghas-suespost, l-eċċipjenti Simant Trade Company Limited ma humiex a konoxxenza tal-kuntratti li allegatament gew iffirmati bejn il-kontendenti l-ohra f'din il-vertenza u f'kwalunkwe każ dawk il-kuntratti jikkostitwixxu , fil-konfront ta' Simant Trade Company Limited xejn ghajr res inter alios acta u ghalhekk isegwi l-uniċi awturi tal-eċċipjenti huma Tiara Company Limited u hadd iktar;

5. Illi, minghajr preğudizzju u subordinatament ghas-suespost, Simant Trade Co. Limited hija regolata biss bil-ftehim li ġie iffirmat bejnha u Tiara Company Limited fil-29.03.2017 u ghaldaqstant 1-kuntratti l-ohra tas-29.10.1970 u tal-24.03.1990 u l-kondizzjonijiet ivi hemm impost gjaladarba mhux parti mil-ftehim ta' lokazzjoni ma' jikkostitwixxux fatt fil-konfront tal-eċċipjenti;

6. Illi, f'kwalunkwe każ u minghajr preġudizzju, l-eċċipjenti dahhlu fi ftehim ta' lokazzjoni mhux sullokazzjoni ma Tiara Company Limited in buonafede u stante li l-kuntatti preċedenti hawn fuq imsemmija huma ta'

natura privata ma kienx hemm ebda mezz, ghajr minghand il-ko-konvenuti Tiara Company Limited, li jkunu mgharrfin bihom u ghaldaqstant l-atturi huma ghal kollox injoti ghal eċċipjenti;

*7. Illi, fir-rigward tat-tielet, ir-raba', il-hames u s-sitt eċċezzjoni, l-eċċipjenti Simant Trade Company Limited qeghda tirriżerva il-pożizzjoni taghha fil-konfront ta' Tiara Company Limited u d-drittijiet spettanti lilha taht il-liġi ghal kwalsijasi danni li tista' ssofri kaġun unikament it-tort taghha u dan b'riżultat tal-kuntratt ta' lokazzjoni suriferiti datat is-**29.03.2017**;*

8. Illi, minghajr preġudizzju u subordinatament ghas-sueċċepit, is-soċjeta' konvenuta Tiara Company Limited dahhlet f'kuntratt ta' lokazzjoni direttament ma' Simant Trade Company Limited u bl-ebda mod ma gharrfitha, jew lid-Diretturi taghha, li:

(a) Ma kellhiex titolu ta' lokazzjoni iżda wiehed ta' sullokazzjoni; u
(b) Kienet obbligata mal-prinċipali taghha a tenur tal-kondizzjonijiet kontenuti fil-kuntratt ta' lokazzjoni oriġinali; u
(c) Bil-kondizzjonijiet imposti fuqha permezz tal-kuntratt oriġinali ta' lokazzjoni li gew imposti fuqha meta l-fond ġie sullokat lilha;

u dan bir-riżultat ta' danni ingenti potenzjali ghas-soċjeta konvenuta Simant Trade Limited sija kawża ta' dawn il-proċeduri u kif ukoll f'eventwali żgumbrament mill-fond lilha lokat gewwa l-Imsida;

9. Illi, dan jikkostitwixxi mala fede minn naha ta' Tiara Company Limited li żammet dawn il-fatti li kienu maghrrfin minnhom, minn Simant Trade Company Limited u dan ghall-iskopijiet qarrieqa u klandestini taghhom;

10. Illi, ghalhekk, b'riżerva ghal kull azzjoni spettanti lill-Simant Trade Company Limited fil-konfront ta' Tiara Company Limited, it-talbiet attriċi ma' humiex misthoqqa stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jiğu mičhuda;

11. Salv eċċezzjonijiet oħra permissibbli mil-liġi.

Ra n-nota tas-soċjeta' Simant Trade Co. Ltd imressqa fl-14 ta' Mejju 2018[8], kontenenti kopja ta' skrittura tad-29 ta' Marzu 2017.

Ra n-nota mressqa mir-rikorrenti fs-16 ta' Mejju 2018[9], kontenenti kopja ta' skrittura tad-29 ta' Ottubru 1970 u oħra tal-24 ta' April 1990.

Ra x-xhieda ta' Oliver Magro[10], Paul Demajo Albanese[11], Michael Bharwani[12], Antonios Balakas[13], PL Quentin Tanti[14] u Dr Michael Camilleri[15], magħmula waqt is-seduta tas-16 ta' Mejju 2018, u d-dokumenti mressqa fl-istess xhieda.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Lulju 2018[16], fejn ingħata digriet mill-Bord kif qabel impoġġi sabiex jiġu kjamati fil-kawża Antonios Balakas u Symeon Kotsou personalment.

---

[8] A fol 32 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 41 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 50 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 65 *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 70 *et seq* tal-proċess.
[13] A fol 76 *et seq* tal-proċess.
[14] A fol 79 *et seq* tal-proċess.
[15] A fol 84 tal-proċess.
[16] A fol 87 *et seq* tal-proċess.

Ra n-nota tal-eċċezzjonijiet ulterjuri ta' Simant Trade Co. Ltd tas-26 ta' Lulju 2018[17], fejn *ad litteram* ġie eċċepit is-segwenti:

1. *Illi, subordinatament ghal dak kontenut fir-risposta taghha tal-, is-soċjetà' eċċipjenti tirrileva li hi m'hijiex il-legittima kontradittriċi f'din l-azzjoni u dana stante li hi m'ghandha ebda relazzjoni ġuridika mal-atturi f'din il-kawża u ghaldaqstant ghandha tiħi eskluża mill-osservanza tal-ġudizzju;*

2. *Salv eċċezzjonijiet oħra permissibbli mil-liġi.*

Ra r-risposta tal-kjamati fil-kawża tas-26 ta' Lulju 2018[18], fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

*1. Illi, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-fond ossia ħanut de quo, u partikularment, kif il-proprjetà' tiegħu għaddiet għandhom mingħand is-sidien oriġinali msemmija fil-ftehim ta' kera tad-**29.10.1970**;*

2. Illi, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jehtiġilhom juru li huma l-uniċi komproprjetarji tal-fond de quo u, konsegwentement, illi l-ġudizzju huwa tassew integru;

3. Illi, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, stante li l-motivazzjonijiet li fuqhom huma imsejsa it-talbiet attriċi fir-rikors promotur tagħha ma jagħtux lok ex lege għal żgumbrament minn fond lokat jew sullokat u ulterjorment l-azzjoni attriċi hija intempestiva

[17] A fol 89 *et seq* tal-proċess.
[18] A fol 91 *et seq* tal-proċess.

kien jispetta lir-rikorrenti li jagħmlu talba formali għal adeżjoni mal-kuntratt/i ta' lokazzjoni qabel ma jipproċedu fil-kontenzjuż;

4. Illi, fil-mertu u minghajr preġudizzju ghas-suespost, l-eċċipjenti Symeon Kotsou u Antonis Balakas ma għandhomx ebda relazzjoni ġuridika mal-kontendenti l-oħra f'din il-vertenza u f'kwalunkwe każ dawk il-kuntratti jikkostitwixxu , fil-konfront ta' tagħhom xejn ghajr res inter alios acta u ghalhekk isegwi l-uniċi awturi tal-eċċipjenti huma Tiara Company Limited u hadd iktar;

5. Illi, minghajr preġudizzju u subordinatament ghas-suespost, Symeon Kotsou u Antonis Balakas hija regolata biss bil-ftehim li ġie iffirmat bejnhom u Tiara Company Limited fil-29.03.2017 u ghaldaqstant l-kuntratti l-ohra tas-29.10.1970 u tal-24.03.1990 u l-kondizzjonijiet ivi hemm impost gjaladarba mhux parti mil-ftehim ta' lokazzjoni ma' jikkostitwixxux fatt fil-konfront tal-eċċipjenti;

6. Illi, f'kwalunkwe każ u minghajr preġudizzju, l-eċċipjenti dahhlu fi ftehim ta' lokazzjoni mhux sullokazzjoni ma Tiara Company Limited in buonafede u stante li l-kuntratti preċedenti hawn fuq imsemmija huma ta' natura privata ma kienx hemm ebda mezz, ghajr minghand il-ko-konvenuti Tiara Company Limited, li jkunu mgharrfin bihom u ghaldaqstant l-atturi huma ghal kollox injoti ghal eċċipjenti;

7. Illi, fir-rigward tat-tielet, ir-raba', il-hames u s-sitt eċċezzjoni, l-eċċipjenti Simant Trade Company Limited qeghda tirriżerva il-pożizzjoni taghha fil-konfront ta' Tiara Company Limited u d-drittijiet spettanti lilha taht il-liġi ghal kwalsijasi danni li tista' ssofri kaġun unikament it-tort

*taghha u dan b'riżultat tal-kuntratt ta' lokazzjoni suriferiti datat is-**29.03.2017**;*

8. Illi, minghajr preġudizzju u subordinatament ghas-sueċċepit, is-soċjeta' konvenuta Tiara Company Limited dahhlet f'kuntratt ta' lokazzjoni direttament mal-eċċipjenti u bl-ebda mod ma gharrfithom li:

(a) Ma kellhiex titolu ta' lokazzjoni iżda wiehed ta' sullokazzjoni; u
(b) Kienet obbligata mal-prinċipali taghha a tenur tal-kondizzjonijiet kontenuti fil-kuntratt ta' lokazzjoni oriġinali; u
(c) Bil-kondizzjonijiet imposti fuqha permezz tal-kuntratt oriġinali ta' lokazzjoni li gew imposti fuqha meta l-fond ġie sullokat lilha;

u dan bir-riżultat ta' danni ingenti potenzjali ghas-soċjeta konvenuta Simant Trade Limited sija kawża ta' dawn il-proċeduri u kif ukoll f'eventwali żgumbrament mill-fond lilha lokat gewwa l-Imsida;

9. Illi, dan jikkostitwixxi mala fede minn naha ta' Tiara Company Limited li żammet dawn il-fatti li kienu maghrrfin minnhom, minn Simant Trade Company Limited u dan ghall-iskopijiet qarrieqa u klandestini taghha;

10. Illi, ghalhekk, b'riżerva ghal kull azzjoni spettanti lill- Symeon Kotsou u Antonis Balakas fil-konfront ta' Tiara Company Limited, it-talbiet attriċi ma' humiex misthoqqa stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jiġu miċhuda;

11. Salv eċċezzjonijiet oħra permissibbli mil-liġi.

Ra x-xhieda ta' Richard magħruf bħala Roderick Buhagiar, imwettqa fis-seduta tal-14 ta' Jannar 2019[19].

Ra x-xhieda ta' Etienne Scicluna[20], l-Perit Alex Spiteri[21] u Aidan Xuereb[22], magħmula waqt is-seduta tat-13 ta' Ġunju 2019, u d-dokumentazzjoni mressqa fl-istess xhieda.

Ra n-nota tar-rikorrenti mressqa fit-2 ta' Marzu 2020[23], kontenenti affidavit[24] tar-rikorrenti Anthony Zammit u dokumentazzjoni oħra.

Ra d-digriet tal-Bord kif qabel impoġġi tal-24 ta' Settembru 2021, fejn intlaqgħet it-talba tar-rikorrenti sabiex jiġu maħtura Membri Tekniċi, u ġew maħtura l-Periti Mario Cassar u Marie Louise Caruana Galea. F'dan l-istess digriet intlaqgħet ukoll it-talba tar-rikorrenti sabiex tiżdied il-kawżali tan-non-uso mat-talbiet tar-rikorrenti.

Ra x-xhieda ta' Roseanne Mairangas[25], u x-xhieda ulterjuri ta' Etienne Scicluna[26], Richard magħruf bħala Roderick Buhagiar[27] u Michael Bharwani[28], mogħtija fit-3 ta' Novembru 2021, u d-dokumentazzjoni mressqa mill-istess xhieda.

Ra r-risposta ulterjuri tas-soċjeta' intimata Simant Trade Co. Ltd u tal-kjamati fil-kawża, tat-18 ta' Novembru 2021[29], fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

---

[19] A fol 101 *et seq* tal-proċess.
[20] A fol 125 *et seq* tal-proċess.
[21] A fol 164 *et seq* tal-proċess.
[22] A fol 168 *et seq* tal-proċess.
[23] A fol 183 tal-proċess.
[24] A fol 184 *et seq* tal-proċess.
[25] A fol 249 *et seq* tal-proċess.
[26] A fol 253 *et seq* tal-proċess.
[27] A fol 257 *et seq* tal-proċess.
[28] A fol 261 *et seq* tal-proċess.
[29] A fol 266 tal-proċess.

1. *Illi primarjament ghal dak li ghandu x'jaqsam mas-socjeta' Simant Trade Co. Ltd qieghed jerga' jigi ribadit illi din 'is-socjeta'mhijiex il-legittima kontraditrici fdawn il-proceduri stante illi l-koncessjoni lokatizja, li wara rrizulta li kienet biss sullokazzjoni, tal-fond in kwistjoni giet moghtija mis-socjeta' Tiara Company Limited lill-kjamati in kawza Symeon Kotsou u Antonis Balakis;*
2. *Illi minghajr pregudizzju, 1-kjamati in kawza m'ghadx ghandhom titolu ta' kirja fuq il-fond mertu tal-kawza u dan fid-dawl tal-fatt illi l-istess kjamati in kawza taw lura c-cavetta tal-fond lis-socjeta' Tiara Company Limited, li kienet kriet lilhom 1-istess;*
3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, stante illi kjamati in kawza m'ghadx ghandhom titolu lokatizju huma mhux qed jaghmlu uzu mill-fond in kwistjoni; tant ill minhabba din il-kawza lintimati kellhom jaghlqu listess negozju stante telf li huma soffrew;*
4. *Illi mingħajr preġudizzju għas*-suespost, *il-kawżali tan*-non *uso m'għandha għalhekk tiġi rivolta versu ħadd mill*-esponenti.

Ra r-rapport peritali tat-3 ta' Novembru 2022[30].

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[31].

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[32].

[30] A fol 282 *et seq* tal-proċess.
[31] A fol 302 tal-proċess.
[32] A fol 303 *et seq* tal-proċess.

Ra n-nota tal-intimata Roseanne Mairangas tas-7 ta' Lulju 2023[33] kontenenti affidavit tagħha stess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-30 ta' Ottubru 2023[34], fejn xehed Michael Bharwani[35] u ppreżenta affidavit[36] tiegħu stess.

Sema' x-xhieda ta' Mario Borg[37] u Michael Bharwani[38], mogħtija waqt is-seduta tas-16 ta' Jannar 2024.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti mressqa fit-13 ta' Mejju 2024[39].

Ra n-nota responsiva tas-soċjeta' intimata Tiara Co. Ltd imressqa fit-30 ta' Awwissu 2024[40].

Sema' t-trattazzjoni orali tad-difensuri tal-partijiet fis-seduta tad-19 ta' Settembru 2024[41].

Ra d-digriet tal-14 ta' Jannar 2025[42] fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

---

[33] A fol 310 *et seq* tal-proċess.
[34] A fol 313 *et seq* tal-proċess.
[35] A fol 315 *et seq* tal-proċess.
[36] A fol 318 *et seq* tal-proċess.
[37] A fol 346 *et seq* tal-proċess.
[38] A fol 360 *et seq* tal-proċess.
[39] A fol 375 *et seq* tal-proċess.
[40] A fol 405 *et seq* tal-proċess.
[41] A fol 417 *et seq* tal-proċess.
[42] A fol 424 *et seq* tal-proċess.

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 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[43]. 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[44].

---

[43] 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."*

[44] 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 xehed **Oliver Magro**, bħala rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar. In eżami[45] 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 mill-kjamat fil-kawża, 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[46]. 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. Ressaq ukoll kopja ta' ittra oħra li kienet intbgħatet mill-Awtorita' tal-Ippjanar, din id-darba lis-sidien Anthony Zammit, Mary Louise 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[47]. Jikkonferma li kienet saret oġġezzjoni mill-istess sidien fis-26 ta' Frar 2018, li kopja tagħha ġiet immarkata bħala dokument OM3[48].

---

[45] Xhieda tibda' a fol 50 tal-proċess.
[46] A fol 55 *et seq* tal-proċess.
[47] A fol 61 *et seq* tal-proċess.
[48] A fol 64 *et seq* tal-proċess.

Illi xehed **Paul Demajo Albanese**, bħala rappreżentant tad-Dipartiment tal-Kummerċ. In eżami[49] 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[50] 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[51] (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 mal-intimat Roderick Buhagiar biss, u jikkonferma li r-rikorrenti ma kienux preżenti u ma kienux parti minn dan il-ftehim. Jispjega li dan il-ftehim kien wieħed ta' *sub-letting*. Huwa ġie muri wkoll Dokument A[52] (ppreżentat mis-soċjeta' intimata Simant Trade Co. Ltd) u jispjega li dan huwa ftehim li huwa kien għamel mal-kjamat fil-kawża 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.

---

[49] Xhieda tibda' a fol 65 tal-proċess.
[50] Xhieda tibda' a fol 70 tal-proċess.
[51] A fol 48 tal-proċess.
[52] A fol 33 *et seq* tal-proċess.

Illi xehed **Antonios Balakas** bil-lingwa Ingliża, in eżami[53] 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[54] 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' intimata Simant Trade Co. Ltd kienet ġiet irreġistrata fl-1 ta' Novembru 2016, u d-diretturi tagħha huma l-kjamati fil-kawża Symeon Kotsou u Antonios Balakas.

Illi xehed **Dr Michael Camilleri,** bħala rappreżentant tal-Malta Tourism Authority. In eżami[55] jispjega li huma ma għandhom ebda informazzjoni dwar il-fond in kwistjoni.

Illi xehed **Richard magħruf bħala Roderick Buhagiar,** in eżami[56] 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 testment 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[57], u kkonferma li huwa dan il-ftehim li kien għamel mas-sur

[53] Xhieda tibda' a fol 76 tal-proċess.
[54] Xhieda tibda' a fol 79 tal-proċess.
[55] Xhieda qiegħda a fol 84 tal-proċess.
[56] Xhieda tibda' a fol 101 tal-proċess.
[57] A fol 48 *et seq* tal-proċess.

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 imnizżel 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 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 tal-kjamati fil-kawża fil-fond.

Illi xehed **Etienne Scicluna, Assistent Reġistratur tal-Qrati[58]**. Dan ressaq kopja ta' tlett ċedoli[59] u ittra uffiċjali[60] mibgħuta mis-soċjeta' intimata Tiara Co. Ltd, lill-intimati Roderick Buhagiar, Roseanne Mairangas u Anne Marie Gauci. Ressaq ukoll ittra uffiċjali[61] mibgħuta mill-initmati Roderick Buhagiar, Roseanne Mairangas u Anne Marie Gauci lis-soċjeta' intimata Tiara Co. Ltd. Ressaq ukoll kopja ta' att ġudizzjarju bin-numru 79/2018[62]. In kontro-eżami, jispjega li ċedoli qabel is-sena 2018 mis-sistema ma rriżultawx.

---

[58] Xhieda tibda' a fol 125 tal-proċess
[59] A fol 128 *et seq* tal-proċess.
[60] A fol 135 *et seq* tal-proċess.
[61] A fol 137 *et seq* tal-proċess.
[62] A fol 144 *et seq* tal-proċess.

Illi xehed **il-Perit Alex Spiteri**, in eżami[63] jispjega li huwa kien ġie nkarigat minn Simant Trade Co. Ltd, partikolarment mill-kjamati fil-kawża, 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 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[64], 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-kjamati fil-kawża 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-

[63] A fol 164 *et seq* tal-proċess.
[64] Xhieda tibda' a fol 168 tal-proċess.

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[65], 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 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-intimat 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

[65] A fol 184 *et seq* tal-proċess.

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, 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. Iżid li Tiara Co. Ltd kellha biss titolu ta' sullokazzjoni u qatt ma setgħat

tagħti titolu ta' kera lil terzi. Ukoll, jamplifika billi jtenni li 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-intimati kollha 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 intimati 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 jintuża 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[66], 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'konnessjoni għandhom, jekk għandhom, ħutha, jew jekk kellhom il-ġenituri tagħha ma' dan il-fond.

Illi reġa' xehed **Etienne Scicluna, Assistent Reġistratur tal-Qrati[67]**. Dan ikkonferma li mis-sistema sab tminn ċedoli mibgħuta mis-soċjeta' intimata Tiara Co. Ltd, lill-intimati Roderick Buhagiar, Roseanne Mairangas u Anne Marie

[66] Xhieda tibda' a fol 249 tal-proċess.
[67] Xhieda tibda' a fol 253 tal-proċess.

Gauci, u ppreżenta lista[68] li turi dan. Ressaq ukoll ittra uffiċjali mibgħuta mill-initmati 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.

Illi reġa' xehed l-intimat **Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick**, in eżami[69], 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-ċwievet tal-fond mhux qegħdin għandu u ma jafx għand min qegħdin, 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[70], u jispjega li l-kjamati in kawża 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 l-kjamati fil-kawża minnu, ċioe' ftit iktar minn sena.

Illi fir-rapport tagħhom, il-**Periti Marie Louise Caruana Galea u Mario Cassar**[71] irrelataw illi aċċedew fil-fond mertu tal-kawża, li jikkonsisti f'outlet kummerċjali. Jirrelataw li fir-rigward ta' parti żgħira minn dan il-fond, kienet ġiet

[68] A fol 256 tal-proċess.
[69] Xhieda tibda' a fol 257 tal-proċess.
[70] Xhieda tibda' a fol 261 tal-proċess.
[71] A fol 282 *et seq* tal-proċess.

sottomessa applikazzjoni għal *Change of Use*, liema applikazzjoni ġiet rifjutata. Jgħid wkoll li viżwalment fil-fond ma jidhirx li saru alterazzjonijiet strutturali, iżda, sabiex ikunu jistgħu jikkonstataw sarx tibdil ieħor tul is-snin jirrikjedu li 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[72], u hija terġa ttenni li tikkonferma dak li qalet fir-risposta tagħha, u ċioe' li hija la taf lir-rikorrenti, u lanqas lis-soċjetajiet intimati, Simant Tade Co. Ltd jew Tiara Co. Ltd, u kien biss meta nfetħet il-kawża odjerna 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 bagħtitlu 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 tbagħti spejjeż.

Illi xehed **Michael Bharwani.** Fl-affidavit[73], jispjega 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-klawżola li tippermetti sullokazzjoni), is-sid

[72] A fol 311 *et seq* tall-proċess.
[73] A fol 318 *et seq* tal-proċess.

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-klawżola ta' sullokazzjoni oriġinali kienet tippermetti sullokazzjonijiet multipliċi. Jerġa jsosstni dak li kien qal, u ċioe' li meta hu rrefera fil-ftehim tal-2017, mal-kjamati fil-kawża, 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 kaġun ta' *language barrier*. Ikompli jgħid li fis-sena 2020, l-kirja bejn il-kumpannija tiegħu u l-kjamati fil-kawża 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 l-kjamati fil-kawża, 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 qegħdin 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 xehed **Mario Borg**, in eżami[74]. 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 magħrraq bl-ilma, u minn żmien il-pandemija l'hawn hu installa l-*airconditions*, għamel xogħol biex għola l-ħanut

[74] Xhieda tibda' a fol 346 tal-proċess.

sabiex 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-kjamati fil-kawża 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[75]. 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 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-kjamati fil-kawża 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

[75] Xhieda tibda' a fol 360 tal-proċess

jirċievi ħlas ta' kera ta' dan l-użu. Jgħid li mhux ċert jekk il-ftehim li kien għamel fuq il-fond mal-kjamati fil-kawża 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-kljamati fil-kawża kien nformahom 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 mal-kjamati fil-kawża, 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 l-kjamati fil-kawża fil-fond, il-ħanut jinsab wieqaf. In ri-eżami, jispjega li hu ma jiftakarx min kien kiteb il-kuntratt ta' mal-kjamati fil-kawża, 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:

<u>Daħla Preliminari</u>

Illi din hija talba mir-rikorrenti għat-terminazzjoni tal-kirja mogħtija lill-intimati Roderick Buhagiar, Anne Marie Gauci u Roseanne Mairangas (minn issa l'quddiem riferiti bħala l-aħwa Buhagiar), u tas-sullokazzjoni mogħtija mill-aħwa Buhagiar lis-soċjeta' intimata Tiara Co. Ltd, u dan abbażi tal-fatt li s-soċjeta sub-inkwilina Tiara Co. Ltd trasferiet b'titolu ta' kera l-fond mertu tal-kawża mingħajr permess. Konsegwentement qiegħed jintalab sabiex l-istess intimati

jirrilaxxaw il-pussess vakanti tal-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. Barra minn hekk ir-rikorrenti jitolbu li dan il-Bord japplika wkoll il-klawżola tan-*non-uso*.

Ikkunsidra:

L-Ewwel Eċċezzjoni tas-soċjeta' intimata Simant Trade Co. Ltd fir-risposta ulterjuri– Leġittimu Kuntradittur

Illi huwa bil-wisq ovvju li l-ewwel ħtieġa hija investigazzjoni ta' din l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta intimata Simant Trade Co. Ltd. Permezz ta' din il-linja difensjonali, is-soċjeta' intimata tgħid li hija m'għandha l-ebda relazzjoni mar-rikorrenti. Fi kliem ieħor, qiegħda tattakka l-interess ġuridiku meħtieġ mir-rikorrenti biex dawn imexxu fil-konfront tagħha u bl-istess mod il-fatt li huma ma jistgħux jirrispondu għal-lanjanzi mressqa mir-rikorrenti[76]. Huma jibbażaw dan l-argument fuq il-fatt r-relazzjoni ġuridika tar-rikorrenti hija eżistenti biss mal-kjamati fil-kawża personalment għaliex skont hi, s-soċjeta' intimata Tiara Co. Ltd. kienet ikkuntrattat magħhom personalment u mhux magħha.

[76] Fis-sentenza fl-ismijiet **Focal Maritime Services Company Limited vs Top Hat Company Limited,** (App Ċiv Nru: 289/2006/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-9 ta' April 2008 ġie mfakkar hekk: *" In linea ta' principju generali huwa, bla dubju, indiskuss illi d-deduzzjoni ta' konvenut f'gudizzju trid, necessarjament, titwieled minn rapport guridiku, sija jekk dan jemani minn kuntratt, lezjoni ta' dritt minn intervent delittwuz jew akwiljan, ope successionis jew minn sitwazzjonijiet strutturalment komuni (ad ezempju, f'kondominju jew ilkrejazzjoni ta' certi servitujiet). Li jfisser, b'konsegwenza, illi kawza ma tkunx tista' tikkonsegwi l-iskop taghha jekk mhux fil-konfront ta' dak li mieghu l-attur, ghal xi wahda mill-konnessjonijiet accennati, ghandu relazzjoni guridika. Naturalment, l-accertament ta' din ir-relazzjoni jrid isir fuq il-bazi tal-petitum u, cjoe, tar-rizultat persegwit fil-gudizzju mill-attur bit-talba tieghu".*

Illi huwa ben aċċettat li l-interess ġuridiku[77], irid jeżisti u jiġi mħares minn kull minn jipproponi azzjoni[78]. Huwa stabbilit ukoll fil-ġurisprudenza, illi l-interess ġuridiku jrid ikun dirett, leġittimu u attwali[79]. Fjankat ma dan il-kunċett hemm il-kwistjoni tal-leġittimita' attiva jew passiva, skont il-każ.

---

[77] Illi ssir referenza għas-sentenza deċiża mill-Qorti tal-Appell nhar it-13 ta' Frar 1953 fl-ismijiet **Manché vs. Montebello** (Koll. Vol. XXXVII.I.56*)* fejn ġie mfisser hekk*"Illi biex tali interess ikun tutelat minn karattru ġuridiku, irid ikun iwassal għal riżultat ta' utilità u vantaġġ għal min irid jeżerċita l-jedd" "b'mod li jekk l-azzjoni ma tistax twassal biex tipproduċi tali riżultat għal min jibdiha, dik l-azzjoni ma tistax treġi"* (ara s-sentenza **Camilleri vs Sammut** tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-7 ta' Jannar 1953) kif ċitati fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony P. Farrugia vs L-Onor. Prim Ministru et** tal-Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) deċiża fis-7 ta' Novembru 2011.

[78] F'dan is-sens ara dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony P. Farrugia vs L-Onor. Prim Ministru et** tal-Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) deċiża fis-7 ta' Novembru 2011 fejn intqal is-segwenti; *"Illi ġie stabbilit ukoll mill-Qrati li dak li jfisser l-interess tal-attur għandu jkun jidher mill-att tal-kawża nnifisha, u għalkemm il-mottiv tal-interess mhux meħtieġ li jkun imsemmi fl-att li bih il-kawża tinfetaħ, għandu għalinqas jirriżulta mill-provi jekk kemm-il darba jiġi kuntrastat."* Ara wkoll dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Kevin Chircop vs Joseph Chircop** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-28 ta' Jannar 2004; "*Il-karenza tal-interess fl-attur ġie sollevat mill-Qorti marte proprio billi ħasset li din kienet kwistjoni ta' ordni pubbliku li l-ġudikant hu obbligat li jirrileva ex officio. Dan in omaġġ għall-prinċipju superjuri anke għall-interess tal-partijiet, illi l-ġustizzja mhux sempliċiment tiġi amministrata, iżda anki li din tkun qed tiġi amministrata sew u skont il-liġi. Il-prinċipju tal-interess ġuridiku, dirett, leġittimu u attwali f'kull min jipproponi azzjoni, irid jiġi allura skupolożament imħares bis-solennità proċedurali kollha, anke jekk mhux sollevat mill-parti kuntrarja fil-ġudizzju. In tema legali jinsab stabbilit fid-dritt ġudizzjarju ċivili li l-interess hu l-miżura talazzjoni (Vol. XXXVII.II.608) u r-rekwiżit tal-interess hu indispensabbli għal proponibilità ta' domandi fi kwalunkwe sedi ta' ġurisdizzjoni kontenzjuża (Vol. XXVII.I.507). L-interess hu l-bażi tal-azzjoni (Vol. XXIX.I.891); u ma jistax ikun hemm azzjoni jekk ma jkunx hemm interess (Vol. XXX.I.317). L-attur fil-ġudizzju jrid ikollu interess jistitwixxi l-azzjoni u jottjeni l-akkoljiment tagħha. Jekk l-azzjoni tkun inkapaċi li tipproduċi riżultament vantaġġjuż jew utili għal min jipproponiha, dik l-azzjoni ma tistax tiġi protetta, u l-interess irid ikun ġa twieled, u jrid ikun attwali, biex tiġġustifika l-azzjoni (Vol. XXXIII.I.108). Biex wieħed jipproponi domanda f'ġudizzju kif ukoll biex imantniha, hemm bżonn illi jkollu interess fiha; jiġifieri hemm bżonn li d-domanda ġġiblu riżultat utili; liema interess irid ikun leġittimu u konkret (App. Pietro Paolo Borg vs. Giuseppe Caruana – 03.12.1984 – Vol. LXVIII.II.233).*

[79] Ara dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fl-ismijiet **Joseph Fenech vs Peter Mifsud *et*** deċiża nhar il-11 ta' Jannar 2005 "*B' kumment generali introduttiv ghat-tematika ta' l-interess guridiku ghall-proponiment ta' azzjoni, fl-assenza ta' disposizzjoni ad hoc fil-Kodici ritwali taghna, huwa ritenut mill-awturi, in referenza ghall-artikolu 100 tal-Kodici Taljan tal-Procedura, illi "l' interesse ad agire, prevvisto quale condizione dell' azione dall' art 100, con disposizione che consente di distinguere fra le azioni di mera iattanza e quelle oggettivamente dirette a conseguire il bene della vita consistente nella rimozione dello stato di giuridica incertezza in ordine alla sussistenza di un determinato diritto, va identificato in una situazione di carattere oggettivo derivante da un fatto lesivo, in senso ampio, del diritto e consistente in cio che senza il processo e l' esercizio della giurisdizione l' attore soffrirebbe*

Illi huwa ġeneralment aċċettat li teżisti preżunzjoni ġenerali li persuna tkun qiegħda tikkuntratta f'isimha u mhux f'isem ħaddieħor[80]. Min jallega li jkun qiegħed jidher f'xi vesti rappreżentattiva għandu l-oneru li jipprova li jkun għarraf lill-persuna l-oħra b'dan il-fatt[81] .

---

un danno" ("Commento breve al Codice di Procedura Civile", Carpi e Taruffo, Ediz. Cedam, Raba' Edizzjoni, 2004, pagna 408); Minn dan jikkkonsegwi illi l-interess guridiku jrid necessarjament ikollu l-karatteristici maghrufa, jigifieri li dak l-interess irid ikun dirett, legittimu u attwali. Flispjegazzjoni provvduta mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili filkawza fl-ismijiet "Wing Commander James Maxwell Watson -vs- Leonardo Sacco et", 20 ta' Jannar 1950, "linteress jinghad li hu dirett meta jkun personali jew talpersuna rapprezentata, u cjoe meta jappartjieni lillbniedem proprio jew membru tas-socjeta`, barra millkazijiet eccezzjonali ta' l-azzjoni popolari. Jinghad 'legittimu' meta huwa konformi ghad-dritt ta' min ikun ghamel il-kawza, u ma jridx jeccedi jew johrog mill-mizura tad-drittijiet tal-persuna li tkun qeghda tagixxi sabiex jidhol u jinvadi l-isfera tad-drittijiet ta' haddiehor. Fl-ahharnett, linteress irid ikun attwali, u cjoe jrid jezisti fil-mument meta tigi proposta l-azzjoni, cjoe jrid jirrigwarda l-prezervazzjoni ta' dritt li jkun diga` jezisti, anki jekk dak id-dritt ikun jiddependi minn xi kondizzjonijiet jew ikun jirrigwarda anke danni eventwali" (Kollez. Vol. XXXIV P II p 453)."

[80] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Avukat Renato Cefai bħala mandatarju tad-ditta estera All. Co. S.p.a vs J & M Aluminium Ltd**, (App Ċiv Nru: 796/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-1 ta' Frar 2008.

[81] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Demanuele vs Gagliano *et***, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar id-19 ta' Mejju 1995. Ukoll il-Bord iqis li għandu jiċċita *in extensio* mis-sentenza fl-ismijiet **Mirabel Distributors Limited vs Emanuel Zammit**, (App Ċiv Nru: 1519/1999/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-16 ta' Diċembru 2002. F'dik is-sentenza, saret referenza eżawstiva għall-ġurisprudenza fuq din il-materja u ġie ritenut hekk: "*Saru frekwenti l-kawzi fejn persuna azzjonata ghal hlas titrincera ruhha wara l-eccezzjoni li ma hiex illegittimu kontradittur. Kif gie osservat "certi kazijieit huma ovvji, ohrajn mhux daqstant ovvji. Fejn hemm dubbju pero', wiehed kellu jippresumi illi l-persuna li qed tikkontratta kienet hekk qed taghmel f'isimha proprju" – "Lawrence Formosa et noe –vs- Silvio Felice", Appell, 6 ta' Ottubru 1999. Issokta jigi sostenut illi "biex ikun diversament kien jispetta lill-appellanti li jipproducu provi konklussivi in sostenn talpretensjoni taghhom proprju biex jistabilixxu illi dak li kellu jigi prima facie prezunt miccirkostanzi materjali li fihom sar in-negozju …… ma kienux jirrispekkjaw il-verita' ghaliex filverita' n-negozju kien sar ma' haddiehor" – "John Vella nomine –vs- Anthony sive Mario Anthony Vella et", Appell, 3 ta' Dicembru 1999. Bhal fil-kaz tal-konkluzjoni raggunta fiddecizjonijiet flismijiet "Joseph Chetcuti nomine -vs- Peter Paul Camilleri", Appell, 4 ta' Dicembru 1988; "Anthony Caruana et –vs- John Magro et", Appell, 6 ta' Ottubru 1999, u lohrajn referenzjati fihom, "din il-Qorti jidhrilha li l-konvenut m rnexxilux jipprova sodisfacentement li hu mhux obbligat personalment li jhallas il-kreditu tas-socjeta' attrici. Fi kliem iehor ma jirrizultax sodisfacentement li meta l-konvenut innegozja mas-socjeta' attrici 'a tempo vergine' hu gab a konjizzjoni taghha li hu kien qieghed jixtri ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' u li din is-socjeta' biss kienet obbligata ghal hlas."*

Fil-każ odjern, ir-rikorrenti fir-rikors promotorju jippremettu illi meta kienu ntebħu li kienu qegħdin isiru xogħlijiet ta' rinovazzjoni fil-fond mertu tal-kawża, u tali xogħlijiet kienu tlestew, minn fuq it-tabella tal-ħanut kienu skoprew li l-ħanut kien qed jiġi operat bħala ħanut mill-kumpannija intimata Simant Trade Co. Ltd bl-isem "Deli Greek". Kif irriżulta mix-xhieda ta' Antonios Balakas[82] , id-diretturi u l-azzjonisti tal-imsemmija kumpannija huma l-kjamati fil-kawża, u ċioe' il-firmatarji tal-iskrittura privata mas-soċjeta' intimata Tiara Co. Ltd, oltre minn hekk ikompli jikkonferma wkoll li l-ħanut in kwistjoni huwa operat kemm mill-kjamati fil-kawża personalment u anke mis-soċjeta' intimata Simant Trade Co. Ltd.

Illi għalhekk fil-waqt li l-iskrittura ġiet iffirmata mill-kjamati in kawża f'isimhom personali, u mhux għan-nom tas-soċjeta' intimata Simant Trade Co. Ltd., in vista tal-fatt illi t-tabella tal-ħanut tirrimarka li l-ħanut kien qed jiġi operat mis-soċjeta' Simant Trade Co. Ltd., fil-fehma tal-Bord hija raġuni valida sabiex il-proċeduri odjerni jkunu istitwiti wkoll f'isimha, b'mod partikolari fir-rigward tat-talba għall-iżgumbrament mill-fond in kwistjoni[83], u għalhekk għall-integrita' tal-ġudizzju l-preżenza tagħha hija neċessarja fil-proċeduri odjerni.

Illi għalhekk din l-eċċezzjoni m'hijiex mistħoqqa u qiegħda tiġi miċħuda.

<u>Mertu – Ripreża tal-Fond u żgumbrament</u>

Illi b'hekk, imiss li dan il-Bord jagħrbel il-provi li għandu quddiemu u jqis jekk is-soċjeta' intimata Tiara Co. Ltd, ċioe' is-sub-inkwilina, kellhiex il-jedd li titrasferixxi il-fond ossija l-ħanut illi jinstab fil-pjan terran mibni taħt blokka

[82] A fol 77 *et seq* tal-proċess.
[83] U dan qed jingħad peress li, fil-waqt li fil-mori kienu ġew ritornati ċ-ċwievet lis-soċjeta' sub-inkwilina, meta ġew istitwiti l-proċeduri, hija kienet għada fil-pussess tal-fond in kwistjoni.

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-kjamati fil-kawża, Antonios Balakas u Symeon Kotsou.

Illi in vista tal-fatt li f'din il-kawża r-rikorrenti qiegħdin jitolbu r-ripreża tal-fond lokat lill-aħwa Buhagiar, sullokat minnhom lis-soċjeta' Tiara Co. Ltd, fuq il-premessa li din tal-aħħar ikkonċediet b'titolu ta' kera lill-kjamati fil-kawża, mingħajr il-kunsens tas-sidien – għalhekk din il-kawżali tirrientra f'waħda minn dawk iċ-ċirkostanzi elenkati fir-raġunijiet għar-ripreża ravviżati fl-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ċioe' fejn jipprovdi għas-sanzjoni kontra sullokazzjoni jew trasferiment mingħajr il-kunsens tal-sid.

Illi ndubjament hemm differenza bejn sullokazzjoni u ċessjoni/trasferiment ta' kirja. Tajjeb jiġi stabbilit hawnhekk illi sullokazzjoni, kuntrarju għaċ-ċessjoni ta' kirja, hija sitwazzjoni fejn jinħoloq kuntratt ġdid ta' kiri, minn liema kuntratt, sid il-kera jkun totalment estranju, u liema ftehim ikun ukoll nettament separat u distint mill-kuntratt prinċipali li jkun sar ma' sid il-kera[84]. Għalhekk kif ġie

---

[84] 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,o 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-*

kemm-il darba ribadit mill-qrati tagħna, is-sub-inkwilin, fil-konfront tas-sid, huwa terza persuna peress li f'sitwazzjoni bħal din, 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[85], u dan għad-differenza f'sitwazzjoni fejn tkun seħħet ċessjoni ta' kirja, fejn ir-relazzjoni bejn sid il-kera u l-inkwilin oriġinarju tmut, u tinbet relazzjoni ġdida bejn sid il-kera u l-inkwilin il-ġdid f'idejn min ikun ġie ċedut/trasferit it-titolu ta' lokazzjoni, u għalhekk il-kera tibda titħallas dirrettament lis-sid.

Illi fil-każ tagħna, jirriżulta li l-kwistjoni ċentrali ta' dan il-każ titratta sullokazzjoni, stante li kif konfermat mix-xhieda hawnhekk m'hawnx sitwazzjoni fejn sidien il-kera rrikonoxxew direttament lis-soċjeta' intimata Tiara Co. Ltd u qiegħdin jirċievu ħlas ta' kera diretta mingħandha, iżda hawn sitwazzjoni fejn is-soċjeta sub-inkwilina Tiara Co. Ltd tħallas il-kera dovuta lill-aħwa Buhagiar,

---

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 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).*"

[85] 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.*"

ċioe' l-inkwilini, u l-aħwa Buhagiar iħallsu l-kera dovuta minnhom lil sidien il-kera.

Illi l-kontenzjoni tal-lum hija waħda sempliċi, jiġifieri jekk is-soċjeta' sub-inkwilina, Tiara Co. Ltd., kellhiex id-dritt li tissulloka l-fond mertu tal-kawża favur terzi, mingħajr il-kunsens tas-sidien rikorrenti, kif din tikkontendi li kellha, naxxenti minn skrittura ta' sullokazzjoni bejnha u bejn l-inkwilini aħwa Buhagiar. Dwar il-provenjenza tat-titolu rigward din il-lokazzjoni, jidher li oriġinat minn skrittura privata bid-data tad-29 ta' Ottubru 1970[86], fejn Carmel Zammit (missier ir-rikorrenti Zammit), Eucharist Zammit u ACE Group Limited, is-sidien ta' dak iż-żmien, kienu taw b'titolu ta' kera l-fond mertu tal-kawża lil Frank Buhagiar (missier l-intimati aħwa Buhagiar). Mill-atti rriżulta li permezz ta' att pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph R. Grech tat-30 ta' Diċembru, 1972[87], Carmel Zammit kien akkwista l-bqija tal-ishma ta' Eucharist Zammit u ACE Group Limited, u għalhekk sar is-sid uniku tal-fond in kwistjoni. Jirriżulta li meta miet Frank Buhagiar, dan kien innomina bħala eredi universali lill-uliedu, l-intimati aħwa Buhagiar, fil-waqt li kien innomina lil martu bħala użufruttwarja. Għal din ir-raġuni, it-titolu ta' kera li kellu Frank Buhagiar kien iddevolva fuq l-intimati aħwa Buhagiar.

Illi fil-klawżola enumerata disgħa (9) tal-iskrittura tas-sena 1970, kien ġie ddikjarat li *"L-inkwilin għandu dritt li jissulloka l-istess lokal, in toto jew in parte, isda is-sidien ikollhom dritt li jipperċepixxu ħamsa u għoxrin (25%) fil-mija tar-rigal tat-twellija, **u kull meta jsir trasferiment**[88] il-kera jiżdied bi tlett mitt liri fis-sena."* Saħansitra bi skrittura tal-24 ta' April 1990[89], l-intimati aħwa Buhagiar kienu ssullokaw il-fond lis-soċjeta' intimata Tiara Co. Ltd, u għalhekk kien ġie

[86] A fol 45 *et seq* tal-proċess.
[87] A fol 210 *et seq* tal-proċess.
[88] Enfasi tal-Bord.
[89] A fol 48 *et seq* tal-proċess.

segwit dak miftiehem fil-klawżola numru 9 tal-ftehim tas-sena 1970. Jingħad li kemm ir-rikorrenti, jew l-ante-kawża tagħhom, kienu estranei għal dan il-ftehim. F'din l-iskrittura kien ġie ddikjarat mill-inkwilini aħwa Buhagiar li din is-sullokazzjoni hija "*Subject to all terms and conditions set out in the original lease agreement of the 29th October, 1970 Document Y attached."* Mill-atti jirriżulta li fid-29 ta' Marzu, 2017[90], is-soċjeta sub-inkwilina Tiara Co. Ltd daħlet fi ftehim ta' kera mal-kjamati fil-kawża Antonios Balakas u Symeon Kotsou, fejn hija krietilhom dan il-fond.

Illi l-kwistjoni kollha tippernja fuq id-domanda jekk is-soċjeta' sub-inkwilina Tiara Co. Ltd kellhiex id-dritt li tissulloka jew le, bl-istess fakolta' li kellhom l-inkwilini aħwa Buhagiar fil-ftehim prinċipali tas-sena 1970. Ir-rikorrenti jikkontendu li dan id-dritt ta' sullokazzjonijiet multipliċi kien ingħata biss lill-inkwilini aħwa Buhagiar, u ċioe' jekk f'dan il-każ *ex gratia argomenti* kien ġie terminat is-subinkwilinat tas-soċjeta' Tiara Co. Ltd., l-intimati aħwa Buhagiar kellhom id-dritt li jerġgħu jissullokaw il-fond a bażi tal-istess kundizzjonijiet elenkati/ddikjarati fil-klawżola numru disgħa (9) tal-ftehim oriġinarju tal-1970, jiġifieri billi l-kera tiżdied bi tlett mitt lira fis-sena. Min-naħa l-oħra s-soċjeta' intimata Tiara Co. Ltd. tifhimha mod ieħor, u ssosstni li meta fit-tieni klawżola tal-iskrittura tagħha mal-aħwa Buhagiar tal-24 ta' April 1990 ġie ddikjarat li, dan il-ftehim qed isir "*Subject to all terms and conditions set out in the original lease agreement of the 29th October, 1970",* dan awtomatikament kien ifisser li l-intimati aħwa Buhagiar kienu ttrasferew lilha d-dritt illi tissulloka l-fond in kwistjoni lil terzi.

Illi eżaminati l-iskritturi kollha eżebiti kif hawn fuq riassunti, jemerġi li l-Bord jeħtieġlu jagħrbel u jara, bejn iż-żewġ interpretazzjonijiet posti quddiemu, liema

[90] A fol 33 *et seq* tal-proċess.

minnhom hija l-iżjed verosimili mal-oġġett tal-ftehim[91], u l-iżjed attinenti għal dak li riedu jfissru l-partijiet.

Illi jiġi ribadit li l-ewwel regola fundamentali rigwardanti l-interpretazzjoni ta' klawżoli kuntrattwali hija ċara – fejn il-kliem utilizzat fil-konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-imsemmi kuntratt, huwa ċar, ma hemmx lok għall-interpretazzjoni[92]. Għalhekk l-interpretazzjoni tal-kliem użat fil-konvenzjoni għandu jittieħed mis-sens tal-att innifsu, u mhux minn provi estraneji għalih[93], u dan partikolarment meta tali interpretazzjoni hija relattiva għall-kwistjoni prinċipali. In oltre, t-tieni prinċipju fundamentali għall-kwistjoni odjerna jistipula li f'sitwazzjonijiet fejn is-sens letterali tal-kelma ma tkunx tekkwivali mal-intenzjoni li tirriżulta fil-pattijiet ta' bejn il-partijiet, f'dawn iċ-ċirkostanzi għandha tipprevali l-intenzjoni[94]. Dwar dawn ir-regoli, fis-sentenza fl-ismijiet **MAC Properties Limited vs Madliena Village Limited**, mogħtija mill-Qorti tal-Appell nhar is-27 ta' Ottubru, 2017, intqal is-segwenti:

> "*Il-prinċipju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li lvinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettat u li hi l-volontà tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tiġi osservata. Pacta sunt servanda". (A.Ċ. 5 ta' Ottubru, 1998 -* ***Gloria mart Jonathan Beacom et v. L-Arkitett u Inġinier Ċivili Anthony Spiteri Staines****). Tkompli tgħid din is-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta'l-Appell: "Illi l-ġurisprudenza nostrali hi kostanti filli rriteniet li ma hiex ammissibbli li prova testimonjali kontra jew in aġġunta għall-kontenut ta' att miktub u hi*

[91] Artikolu 1005 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.
[92]Artikolu 1002 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.
[93] F'dan is-sens qiegħda ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Clementino Caruana vs Emanuela Agius** (App. Ċiv. Nru. 124/2000/1) deċiż mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-22 ta' Novembru 2002
[94] Artikolu 1003 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

*talvolta ammessa biex tikkjarifika l-intenzjoni tal-partijiet meta din hi espressa b'mod ambigwu" (**Vol. XXXIV, P. III., p. 746**). Jintqal inoltre illi "Il-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruħhom ċar jew posterjorment għall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bħala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx ġiet preveduta u li kien hemm bżonn li tiġi maqtugħa, u din għandha tiġi primarjament interpretata skont l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu ħadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher ċar mill-kumpless talkonvenzjonijiet" (**Vol.XXIV, P. I., p.27**) (ikkwotata fis-sentenza* **Beacom v. Spiteri Staines - ibid; Suzanne Xuereb v. Gilbert Terreni** *- P.A. RCP. 12 ta' Lulju 2001;* **Anton Spiteri v. Alfred Borg** *- P.A. RCP. 30 ta' Novembru 2000;* **Emanuel Schembri v. Leonard Ellul** *- P.A. RCP 30 ta' Ottubru 2001)."*[95]

Illi fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni ta' klawżoli kuntrattwali, ma hijiex l-interpretazzjoni tal-partijiet għall-kliem użat jew is-sens divers li jagħtu huma li jkun ta' sostanza, iżda huwa l-qari oġġettiv tal-ġudikant li jagħti lil kliem is-sens ordinarju tiegħu fil-kuntest tal-mod kif tali kliem ikun ġiet utilizzat mill-kontraenti li għandu jkun jiswa.[96]

Illi jiġi osservat illi f'kull każ ta' trasferiment ta' jeddijiet fuq kirja u ta' sullokazzjoni huwa pertinenti li jkun hemm il-kunsens tas-sid sakemm tali kunsens ma jkunx ġie permess lill-inkwilin bħala waħda mill-kundizzjonijiet espressi tal-ftehim[97]. Kif ġie mfisser sew mill-qrati nostrani, l-kunsens tas-sid

---

[95] Jiġi senjalat li dan l-istess insenjament ġie wkoll segwit fis-sentenza riċenti fl-ismijiet **Mercury p.l.c. [C-27497] vs Ian Galea *et*** (App. Ċiv. Nru. 270/2017/1TA) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) nhar is-6 ta' Frar 2025.

[96] F'dan is-sens qiegħda ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Paul Ciantar *et* vs Louis Pace *et*** (App. Ċiv. 224/21/2GM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) nhar is-7 ta' Novembru 2024.

[97] Artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

f'ċirkostanzi bħal dawk preżenti jrid ikun wieħed espress[98] u mhux taċitu jew inferit. Jingħad illi kif jirriżulta mill-ġurisprudenza nostrali, anke f'sitwazzjonijiet fejn il-kunsens taċitu jitqies bħala wieħed validu f'dawn iċ-ċirkostanzi, tali kunsens taċitu jrid ikun tant[99] li ma jħalli ebda dubju li sid il-kera verament ried ifisser hekk. Issa m'hemmx dubbju illi l-liġi speċjali tħares b'disfavur lis-sullokazzjonijiet u trasferimenti tal-kirja meta dawn isiru bla kunsens tas-sid. Hu preżunt li l-liġi dan tagħmlu għaliex tqis li hu leġittimu l-interess tas-sid li ma

---

[98] Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Il-Konti Alfred Sant Fournier vs Francis Bezzina Wettinger** (App.Ċiv. Nru. 35/1999/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fl-10 ta' Jannar 2003 fejn intqal is-segwenti: "*fid-decizjoni fl-ismijiet "**Spiridione Ellul –vs- Giuseppe Buttigieg et**", Appell, 12 ta' Mejju 1950, illi "l-ligi precizament biex tevita l-kwistjonijiet u supposizzjonijiet ta' approvazzjoni u kunsens tacitu, trid li l-kunsens ghas-sullokazzjoni jkun espress. Li kieku l-ligi kienet trid li s-semplici kunsens tal-lokatur ikun bizzejjed, kien kif kien, anki tacitu, ma kienx ikun hemm ghalfejn jinghad li l-kunsens mehtieg kien il-kunsens espress. Fil-kaz in kwistjoni l-attur (recte, rikorrent) qatt ma ta lkunsens espress; u l-kunsens argumentat mill-fatt li rceva l-kera wara li fis-sena 1948 l-intimati krew il-hanut ghallokkazjoni tal-festa ta' San Bastjan, seta kien biss kunsens tacitu u qatt espress. Il-ligi mhiex kuntenta b'dan, u ma tipprotegix lis-sullokatur mill-azzjoni tal-lokatur ghalbiex jerga' jiehu l-fond taht idejh. Evidentement il-Bord hallat ilkunsens tacitu mal-kunsens espress li trid il-ligi. Il-fatt li lligi trid espressament il-kunsens espress jeskludi lkunsens tacitu." Fl-istess sens id-decizjoni fl-ismijiet "**Pasquale Grech – vs- Publio Farrugia et**", Appell, 4 ta' April 1997. Fil-fatt ukoll id-disposizzjoni tal-ligi fl-Artikolu 9 tal-Kap 69 li tikkommina d-dekadenza mid-dritt tal-inkwilinat kontra linkwilin li jissulloka l-fond minghajr il-permess espress tassid hija applikabbli anke fejn, bhal ma jidher li hu f'dan ilkaz, is-sullokazzjoni issir biss ghal parti mill-fond u mhux ghal fond kollu. Ara decizjonijiet fl-ismijiet "**Alfred Gauci Borda –vs- Eugenio Caruana et**, Appell, 13 ta' Marzu 1953, "**Carmelo Micallef –vs- Joseph Frendo**", Appell, 14 ta' April 1969.*"

[99] F'dan is-sens qiegħda ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **John Debono vs Giuseppa Ciantar** (App. Ċiv.) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) nhar it-22 ta' Mejju 1967 fejn intqal is-segwenti: "*Illi biex ikun hemm il-kunsens taċitu hemm bżonn essenzjalment ta' żewġ rekwiżiti, ċioe' li dak li jikkonsenti jkun pjenament konsapevoli tal-vera portata u l-effetti tal-att lii jingħad li huwa qiegħed taċitament jakkonsenti jew jaċċetta, u di piu illi l-komportament tiegħu jkun tali li jkun inkonċiljabbli mal-volonta' tiegħu li jżomm fermi d-drittijiet tiegħu, b'mod li l-kondotta tiegħu ma tkunx tista tiġi spjegata b'mod ieħor ħlief li huwa jkun aċċetta l-operat li għalih ikun qed jiġi allegat li akkonsenta. Din l-aċċettazzjoni hija ta' stretta interpretazzjoni, u dan huwa tant aktar veru fil-każ in eżami billi l-art. 10 tal-Kap. 109, li jagħti d-dritt lis-sid li jieħu lura l-fond bit-terminazzjoni tal-lokazzjoni f'każ ta' trasferiment tal-inkwilinat, jitkellem fuq meta l-inkwilin ittrasferixxa "l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera." Huwa veru illi ġie kemm il-darba deċiż illi anke meta jkun hemm il-kunsens taċitu u mhux espress, is-sid jiddekadi minn dan id-dritt, iżda l-kliem tal-liġi, li ssemmi l-kunsens espress, jippostula illi dan il-kunsensikun jirriżulta ċar u mhux inekwivoku u minn fatti tant inspjegabili b'mod ieħor, illi l-kunsens taċitu jkun in effetti jekwivali għal kunsens espress;*"

jħallix lill-kerrej tiegħu jispekula u jagħmel profit minn ħwejġu mingħajr l-awtorizzazzjoni tiegħu.

Illi dak li qed jiġi dibattut manadakollu fil-każ in diżamina huwa jekk sidien il-kera, jew il-predeċessuri tagħhom, permezz tal-iskrittura datata d-29 ta' Ottubru 1970, fejn taw lill-inkwilini d-dritt li jissullokaw il-fond in kwistjoni, meta użaw il-kliem "***kull meta jsir trasferiment***", dawn riedux ifissru li s-sub-inkwilin ikollu wkoll id-dritt li jissulloka l-fond, fejn tista' tiġi kkreata katina ta' sullokazzjonijiet mingħajr tmiem. Ir-rikorrenti jargumentaw illi dan il-jedd ma ġiex mogħti, u jkompli jgħidu li dan tant hu hekk illi l-ħlas ta' tlett mitt liri fis-sena bħala żieda, kif titlob il-klawżola 9 tal-ftehim tal-1970 ma tħallasx lilhom u kwindi dana l-fatt waħdu seta' jfisser biss illi l-jedd ma kienx qed jiġi espressament konċess bil-mod kif qed tippretendi s-soċjeta' sub-inkwilina Tiara Co. Ltd.

Illi l-Bord ma jistax ma jaqbilx ma' dak ritenut mir-rikorrenti f'dan ir-rigward, dana stante li minn qari tal-klawżola numru disgħa (9) tal-ftehim tal-1970, huwa ampjament ċar illi l-intenzjoni ta' sid il-kera bil-kliem "***kull meta jsir trasferiment***" ried ifisser illi tali dritt ta' sullokazzjonijiet multipliċi kien qed jingħata espressament lill-inkwilin sabiex jagħmel użu minnu hu, u mhux sabiex kull sub-inkwilin li jiġi wara l-inkwilin ikollu l-jedd li jissulloka l-fond lil terzi kif qed tippretendi li hu l-każ is-soċjeta' intimata Tiara Co. Ltd. Dan ukoll joħroġ ferm aktar ċar mill-aġir tal-intimati aħwa Buhagiar fil-kwistjoni odjerna, ċioe' meta dawn mal-mument li intebħu li s-soċjeta' sub-inkwilina kienet issullokat il-fond lil terzi, f'dan il-każ lill-kjamati fil-kawża, huwa waqfu jaċċettaw il-kera. Jirriżulta illi l-klawżola numru tnejn (2) tal-ftehim bejn l-inkwilini u s-sub-inkwilina tal-24 ta' April 1990, meta ttenni li tali sullokazzjoni qiegħda tingħata "*Subject to all terms and conditions set out in the original lease agreement of the 29th October, 1970*", dina qiegħda tirreferi għat-termini u kundizzjonijiet l-oħra li jikkonsistu f'obbligi li s-subinkwilini jridu jsegwu fis-sullokazzjoni tagħhom

ta' dan il-fond. Fil-fehma tal-Bord, il-klawżola ma tistax bl-ebda mod tiġi interpretata li tfisser illi s-sub-inwkwilini ingħataw il-jedd illi jissullokaw il-fond lil terzi, u dana stante li l-inkwilini ma għandhomx is-setgħa li jgħatu jedd ta' din il-portata bi ħwejjeġ ħaddieħor lil terzi, mingħajr il-permess espress ta' sidien il-kera[100].

Illi riżultat ta' dan il-Bord isib illi meta s-soċjeta' sub-inkwilina ttrasferiet il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lill-kjamati fil-kawża, dan għamlitu bi ksur lampanti tat-termini tal-iskrittura tal-24 ta' April 1990 bejnha u bejn l-inwkilini, u oltre minn hekk, bi ksur ukoll tat-termini u kundizzjonijiet ddikjarati fil-ftehim tad-29 ta' Ottubru 1970, li permezz tat-tieni klawżola fl-iskrittura tagħha tal-1990, hija kienet intrabtet illi ssegwi.

Illi fil-kontenzjoni tal-lum ir-rikorrenti qegħdin jitolbu li jirriprendu lura l-pussess sħiħ tal-fond, u sabiex jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-istess. Għalhekk dak li qiegħdin jitolbu minn dan il-Bord ir-rikorrenti huwa, li kull forma ta' titolu ta' kera li għandhom l-inkwilini jiġi maqtugħ mill-għeruq tiegħu. Għal din ir-raġuni hawnhekk tqum il-mistoqsija, jekk għan-nuqqas tas-soċjeta' tas-sub-inkwilina Tiara Co. Ltd., jistgħux jinżammu responsabbli l-inkwilini aħwa Buhagiar, jew inkella, kif jargumentaw fit-tieni eċċezzjoni tagħhom, u fl-eċċezzjonijiet ta' Roseanne Mairangas, għandhomx jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju. Ir-risposta hawnhekk hija fl-affermattiv, ċioe' għal dan in-nuqqas l-aħwa Buhagiar għandhom jinżammu responsabbli u qiegħed jingħad dan, għaliex bħala sullokaturi ta' proprjeta' ta' terzi, l-inkwilini aħwa Buhagiar kellhom id-

[100] Hija ta' interess hawnhekk, kemm minħabba l-fatti tal-każ u minħabba r-raġunament hemm magħmul, is-sentenza fl-ismijiet **Guza Grech *et* vs Joseph Agius *et,*** (App Nru: 17/2006/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-24 ta' Settembru 2014.

dmir li jieħdu ħsieb b'mod sħiħ id-drittijiet ta' sidien il-kera, għaliex kellhom dmir jaġixxu *uti bonus pater familias*[101].

Illi il-fehma tal-Bord, l-inkwilini aħwa Buhagiar naqsu milli jwettqu dmirijiethom b'mod sħiħ fil-konfront tar-rikorrenti, stante li meta saru konxji tal-aġir abbużiv u illegali tas-soċjeta' sub-inkwilina, dawn ħadu biss il-pass dgħajjef, ċioe' li waqqfu jaċċettaw il-kera mingħand is-subinkwilina, mingħajr ma ħadu ebda azzjoni konkreta fil-konfront tagħha. In oltre, jingħad ukoll illi kien hemm nuqqas serju ieħor da parti tal-inkwilini, ċioe' li kif xehed l-intimat Roderick Buhagiar stess[102], peress li l-kera tas-sub-inkwilina Tiara Co. Ltd qiegħda tiġi depożitata taħt l-awtorita' tal-Reġistru tal-Qorti, huma bħala inkwilini kienu waqfu wkoll iħallsu dak dovut minnhom, mingħajr qatt ma offrew ħlas ta' dan lir-rikorrenti, u mingħajr qatt ma ddepożitaw tali ħlas taħt l-awtorita' tar-Reġistru tal-Qorti.

Illi f'dan ir-rigward jonqos li jiġu mistħarrġa wkoll l-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimata Roseanne Mairangas, ċioe' li hi qatt ma kienet involuta f'ebda mill-kuntratti relattivi għall-kawża odjerna, u lanqas kienet taf bl-eżistenza tal-kirja

---

[101] Il-Bord hawnhekk jirreferi għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (sedew Superjuri) fl-ismijiet **Bernard Bugeja *et* vs Carmen Lanteri *et*** (App. Ċiv. Nru. 669/91) nhar l-4 ta' April 2001 fejn intqal hekk: "*Fil-fehma ta' din il-Qorti l-gustizzja ta' dawn il-kondizzjonijiet kellha temani mill-fatt illi kien obbligu ta' min kellu f'idejh propjeta' b'titolu temporanju u kien qieghed jikkoncediha lit-terz b'titolu ta' kiri, b'mod li b'tali negozju seta' kien qed jorbot lis-successuri tieghu fit-titolu, illi jagixxi uti bonus pater familias u li jassigura li dak in-negozju ma jkunx pregudizzjevoli ghall-interessi ta' min kellu jissuccedih, f'dan il-kaz ta' latturi. Il-gustizzja tal-kondizzjonijiet kellha wkoll naturalment tkun inter alia rifless tan-natura tan-negozju, tar-rejaltajiet ekonomici ezistenti filmument meta dan jigi konkjuz, taz-zmien meta sar il-ftehim in relazzjoni ma' dak li fih il-lokatur kellu jgawdi l-fond, ta' l-istat ta' dritt li kien jezisti allura u li kien jirregola l-kiri tal-fond tax-xorta taht ezami u li ddefinilu lpotenzjal ekonomiku tieghu. Dan b'mod li wiehed ikun jista' jghid illi min kien qed izomm il-haga b'titolu temporanju kien, bil-ftehim, qieghed jaghmel att ta' amministrazzjoni gusta tal-proprjeta' li fl-ahhar mill-ahhar kienet ta' haddiehor.*" Referenza ssir ukoll għas-sentenza fl-ismijiet **Frank Azzopardi *pro et noe* vs Peter Theuma *et*** (App. Ċiv. Nru. 22/2001/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) tas-26 ta' April 2007.

[102] A fol 257 *et seq* tal-proċess.

tal-fond in kwistjoni lill-ġenituri tagħha, u tisħaq li għal din ir-raġuni ma għandhiex tbgħati spejjeż tal-proċeduri odjerni. Il-Bord huwa tal-fehma li din id-difiża wkoll tfalli u dan stante li kif ikkonfermat l-intimata stess fir-risposta tagħha, l-ġenituri tagħha llum t-tnejn mietu, u kif ħareġ mill-atti tal-kawża, kienu it-tlett ulied aħwa Buhagiar, u għalhekk inkluża magħhom l-intimata Mairangas li kienu ġew istitwiti eredi universali tal-ġenituri tagħhom. In vista tal-fatt li minn imkien mill-atti ma jirriżulta li l-intimata resqet prova li tmur kontra dan, il-Bord qiegħed jiċħad ukoll dawn l-eċċezzjonijiet, u għalhekk għandha flimkien ma ħutha terfħa r-responsabbilita' ta' dawn in-nuqqasijiet.

Illi għalhekk, għar-raġunijiet hawn fuq elenkati, dan il-Bord huwa tal-fehma li dan jammonta għal nuqqas serju da parti tal-inkwilini, liema aġir passiv irriżulta fil-ksur tal-artikolu 1614 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta,

Illi in konklużjoni, jifdal biss li jiġu mistħarrġa l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' Simant Trade Co. Ltd u tal-kjamati fil-kawża, u ċioe, li ż-żewġ skritturi tal-1970 u tal-1990 huma għalihom *res inter alios acta*, u li l-pożizzjoni tagħhom hija waħda regolata biss bil-ftehim iffirmat bejnha u bejn Tiara Co. Ltd fis-sena 2017. F'dan ir-rigward il-Bord jissenjala li kull ftehim ma' terz li sar mill-inkwilin, jew f'dan il-każ mis-soċjeta' sub-inkwilina hi prova għas-sid għal finijiet ta' leżjoni tal-kundizzjonijiet lokatizzji, pero t-terz hu *res inter alios acta* għal finijiet tal-lezjoni tal-ftehim ta' kera bejn is-sid u l-inkwilin tieghu, u tal-ftehim bejn l-inkwilin u sub-inkwilin, u għalhekk iqis li din l-eċċezzjoni għandha mis-sewwa.

Illi għar-raġunijiet hawn fuq mistħarrġa, l-Bord qiegħed jilqa' l-eċċezzjoni tas-soċjeta' intimata Simant Trade Co. Ltd u tal-kjamati fil-kawża, ċioe' li l-l-iskritturi tas-sena 1970 u tas-sena 1990 huma *res inter alios acts* fil-konfront tagħhom, fil-waqt li qiegħed jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti tas-soċjetajiet intimati Tiara Co. Ltd., u kif ukoll l-eċċezzjonijiet ta' Roderick Buhagiar, Anne

Marie Gauci u Roseanne Mairangas, u in oltre, l-ewwel talba qiegħda tiġi milqugħa.

Illi b'riżultat tal-fatt li ġie hawn fuq dikjarat li l-ewwel talba sabiex ir-rikorrenti jirriprendu pussess tal-fond mertu tal-kawża, u ċioe' jiġi terminat l-inkwilinat tal-intimati aħwa Buhagiar, dan konsegwentement iwassal ukoll għat-terminazzjoni tad-dritt ta' sullokazzjoni tas-sub-inkwilin[103]. Għalhekk riżultat ta' dan iwassal

---

[103] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **81 & 82 Limited vs Mario Borg** (App. Ċiv. Nru. 1134/2013/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-21 ta' April 2021 fejn ingħad hekk: "*Dawn il-mistoqsijiet wieġbet għalihom il-Qorti tal-Appell fis-sentenza Wilfred Karl Gollcher et vs Royal Overseas League St. George's Club (fn. 31 - 1.12.2006) f'każ fejn il-kirja oriġinali intemmet b'deċiżjoni ta' dan il-Bord, diversament presjedut, fuq talba tas-sid, u l-fond baqa' okkupat mis-sub-inkwilin. Minħabba r-rassenja ġurisprudenzjali rilevanti riportata, dan il-Bord ser jiċċita l-brani rilevanti minn din is-sentenza, għaliex jgħoddu verbatim għal dan il-każ: "21. Fil-kawża Cecil Pace vs Nutar Dottor Vincenzo Maria Pellegrini, deċiża minn din il-Qorti fid-19 ta' Ottubru, 1962, ġiet segwita l-massima 'cessante jure dantis cessat jus adquirentis': "Jekk is-sub-inkwilin ma jkunx ġie rikonoxxut direttament mil-lokatur oriġinarju, it-titolu tiegħu ta' sub-inkwilin jispiċċa jekk is-sullokatur jabbanduna jew iċedi favur il-lokatur oriġinali d-drittijiet tiegħu ta' lokazzjoni; b'mod li s-sub-inkwilin, li kien jikri mingħandu, ma jistax validament, meta l-lokatur oriġinarju jitlob kontra tiegħu r-ripreża ta' pussess tal-fond, jinvoka favur tiegħu nnifsu dawk ir-regolamenti u jippretendi li għandu lokazzjoni favur tiegħu valida li għandha tiġi rispettata mil-lokatur oriġinarjament, jew mis-sid. Il-Qorti kkonkludiet li: "ladarba spiċċa t-titolu ta' Ellul bħala inkwilin, spiċċa wkoll it-titolu derivattiv tal-appellant bħala subinkwilin mhux direttament rikonoxxut minn Calascione." Imbagħad, din il-Qorti osservat hekk fis-sentenza tagħha fl-ismijiet G.T. Davidson v. J. Azzopardi noe: "Id-dritt tas-sub-inkwilin għad-detenzjoni tal-fond li jiġi sullokat jiddependi mit-titolu tal-lokatur jew sullokatur bħala inkwilin prinċipali, b'mod illi jekk jiġi biex jispiċċa t-titolu ta' sullokatur, jispiċċa wkoll, fil-konfront tas-sid, it-titolu tas-subinkwilin." (App. Kum. 2.3.1962, Koll-Vol. XLVI-I477). 22. Similment, fil-kawża Francis Mamo et vs Avukat Peter Borg Costanzi noe, deċiża fil-11 ta' Marzu, 1994, il-Qorti tal-Kummerċ irriteniet hekk: "Illi għalhekk legalment bejn l-atturi u s-soċjetà konvenuta, anke li kieku għadha sub-konduttur m'għandha ebda wieħed mid-drittijiet li kienu kompetenti lil "Neptune Hotel Company Limited" fil-konfront tas-sidien, jiġifieri l-atturi. Għalhekk bir-rinunzja li saret mill-konduttur is-soċjetà konvenuta lanqas għandha iktar titolu ta' sullokazzjoni. Kif kellha okkażjoni tippronunzja ruħha in materja l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Ara Koll. Vol. XXIX-II 625) … "meta jispiċċa d-dritt tal-konduttur, jispiċċa miegħu dak tas-sub-konduttur." (fn. 32 Enfasi ta' dan il-Bord.)*; Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Mario Borg *et* vs Grech & Co. Limited** (App. Ċiv. Nru. 819/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) nhar it-12 ta' Lulju 2006; kif ukoll għas-sentenza fl-ismijiet **Noel Xuereb *et* vs Georg Sapiano *et*** (App. Ċiv. Nru. 2768/2002/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) nhar l-24 ta' Mejju 2006; u kif ukoll għas-sentenza fl-ismijiet **Patri Ġulju Bonnici *noe* vs. Raymond Mifsud *et*** (App. Ċiv. Nru. 633/1992/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) nhar l-20 ta' Jannar 2003.

għat-terminazzjoni kemm tal-inkwilinat tal-aħwa Buhagiar u kemm tas-sub-inkwilinat tas-soċjeta' Tiara Co. Ltd. Naturalment, dan iwassal ukoll għall-iżgumbrament immedjat tal-partijiet kollha mill-fond mertu tal-kawża, inkluż ukoll tas-soċjeta' intimata Simant Trade Co. Ltd, u tal-kjamati fil-kawża Antonios Balakas u Symeon Kotsou[104].

<u>Mertu – Nuqqas ta' Użu</u>

Illi jifdal biss it-talba għad-dikjarazzjoni ta' **non-uso** tal-fond in kwistjoni, ċioe' l-fatt li skond ir-rikorrenti, il-ħanut m'huwiex qiegħed jinfetaħ.

Illi jingħad li obbligu prinċipali tal-kerrej jew ta' sub-inkwilin huwa li jutilizza l-fond għall-użu miftiehem, b'dana li huwa ben aċċettat li ħanut li jinżamm konsistentement magħluq, jista' jwassal għar-ripresa tiegħu għaliex jitqies bħala ksur tal-obbligazzjoni[105] kuntrattwali assunt mill-inkwilin. Naturalment l-oneru ta' kawżali bħal din taqa' ċomb fuq spallejn min jallega l-istess anke għaliex m'huwiex l-intimat li għandu jipprova l-fatt negattiv[106].

---

[104] Għalkemm mill-atti jirriżulta li s-soċjeta' Simant Trade Co. Ltd, u anke l-kjamati fil-kawża vvakaw mill-fond fil-mori tal-proċeduri.

[105] F'dan is-sentenza issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Helen Schembri vs Lucrezia Montebello</u>** (App. Ċiv. Nru. 49/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) nhar l-24 ta' Mejju 2006, fejn ingħad is-segwenti: "*Hu principju, ormai ben saldat, illi l- fatt li l- post mikri jinzamm maghluq, propjament jikkostitwixxi vjolazzjoni ta' l- obbligu tal- kerrej tal-godiment bhala "bonus pater familias" (<u>Laurent, Principji di Diritto Civile, Vol XXV para 252</u>) izda gie anke retenut li non – uso jista' jammonta ghal kambjament ta' destinazzjoni. (<u>Vol XLVII – 1 – 303</u>)*"

[106] F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Theresa *sive* Tessie Grima *et* vs Joseph Pace</u>**, (App Ċiv Nru: 159/2010) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-21 ta' Ottubru 2016 fejn ġie mfakkar hekk: "*Hu minnu li l-oneru tal-prova qiegħed fuq sid ilkera; "min jallega tibdil ta' destinazzjoni tal-fond minnu mikri ghandu jipprova sew iddestinazzjoni originarja kemm it-tibdil taghha ghax il-provi li jsostnu l-azzjoni jmissu lill-attur u l-konvenut ma ghandux jipprova l-fatt negattiv*"

Illi kull każ għandu l-fattispecie tiegħu. Huwa biss meta sid ikun ipprova dan in-nuqqas ta' użu li mbagħad l-oneru jixxeqleb fuq l-inkwilin, jew anke fuq is-sub-inkwilin fil-każ odjern sabiex jagħti xi forma ta' ġustifikazzjoni[107]. Fil-każ odjern jirriżulta li wara li l-kjamati fil-kawża kienu vvakaw il-fond u rritornaw iċ-ċwievet, il-fond jien baqa' magħluq, fatt li jirriżulta ferm ippruvat mir-rapport peritali[108] redatt mill-membri tekniċi maħtura mill-Bord kif preċedentement kompost u mill-affidavit tar-rappreżentant tas-soċjeta' intimata Tiara Co. Ltd.[109].

Illi s-soċjeta' sub-inkwilina tipprova tiġġustifika l-fatt li tali fond inżamm magħluq billi l-ewwel nett issostni illi kien biss sena wara li l-kjamati fil-kawża kienu rrilaxxaw il-fond in kwistjoni li kienu ġew lura għandha ċ-ċwievet[110], fatt li baqa' mhux pruvat stante li r-rappreżentant tas-soċjeta' intimata kien intrabat illi jeżebixxi kopja tar-riċevuta taċ-ċavetta, iżda din baqgħet qatt ma waslet. It-tieni nett, ir-rappreżentant tas-soċjeta' intimata jkompli jipprova jiġġustifika tali nuqqas ta' użu billi jsostni illi l-fond kellu jinżamm magħluq peress li dan kien

---

[107] Ara f'dan is-sens dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Oliver Degiorgio *noe* vs Albert Stagno Navarro**, (App Ċiv Nru: 31/2010) mogħtija fl-istadju in recissorio mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-24 ta' Mejju 2017 fejn ġie mfakkar li: "*Naturalment kull kaz irid jittiehed skond il-fattispecie tieghu u jinkombi fuq l-inkwilin, li darba li jigi ppruvat in-nuqqas ta' uzu, li dan in-nuqqas jigi gustifikat mill-inkwilin ghal ragunijiet li jaghtu lok ghal tali gustifikazzjoni u ma jekwiparawx ma abbandun tal-fond.*" Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Emanuela *sive* Emily Aquilina vs Ian Griscti**, (Rik Nru: 70/2003/1) mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera nhar is-16 ta' Marzu 2006 fejn saret is-segwenti ġabra: "*Jinghad wkoll "illi l-premessa tan-non uso hi kawzali sostanzjalment ta' fatt. In fatti huwa principju accettat fid-druttrina u l-gurisprudenza kapjuza taghna fuq is-suggett illi lkerrej li ma juzax il-post ma jkunx qed juzah skond id-destinazzjoni tieghu. Dan in bazi ghallinsenjament tal-LAURENT "non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone" ('Borg vs Invicta Ltd', Appell 1 ta' Dicembru, 2004 u sentenzi hemm imsemmija'). "Biex in non uzu jammonta ghall-uzu divers hemm bzonn li jghaddi tul ta' zmien, valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz, u li jkun volontarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli" ('Caruana vs Cauchi', Appell 6 ta' Dicembru, 1968). Il-principju ma japplikax meta jkun hemm gustifikazzjoni xierqa fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u partikolarment meta c-cirkostanzi jkunu tali li, inter alia, verosimilment ma jaghtux lok ghal dak id-deprezzament li hu ghal bazi tal-principju' ('Spiteri vs Zammit' Appell 16 ta' Dicembru, 1968), ara wkoll 'Farrugia noe vs Attard noe', Appell 19 ta' Mejju, 1993 u 'Bezzina vs Rizzo', Appell 17 ta' Gunju, 1994).*"

[108] A fol 282 *et seq* tal-proċess.

[109] A fol 318 *et seq* tal-proċess.

[110] A fol 261 *et seq* tal-proċess.

ġie lura għand is-soċjeta' sub-inkwilina kien hemm ħafna xogħol xi jsir[111], u għalhekk qabel tkun f'pożizzjoni li tkun tista' terġa toperah u terġa tibda' tiġġestixxi n-negozju tagħha minn dan il-fond kellhom isiru diversi xogħlijiet fil-fond, liema xogħlijiet skont ir-rappreżentant tas-soċjeta' intimata ilhom għaddejjin sa minn żmien il-pandemija tal-COVID-19. F'dan ir-rigward is-soċjeta' intimata tellgħet ukoll bħala xhud tagħha lis-Sur Mario Borg li allegatament kien qiegħed jagħmel l-imsemmija xogħlijiet. Issa dan il-Bord kif presedut kellu l-okkażjoni jara l-komportament ta' dan ix-xhud waqt li dan kien qiegħed jiddeponi u mingħajr tlaqliq ta' xejn jgħid li l-istess xhud ma kienx la kredibbli u wisq anqas xhud affidabbli, b'mod aktar speċifiku minħabba l-fatt illi fil-waqt li x-xhud jgħati lista ta' xogħlijiet li allegatament għamel fi żmien erba' (4) snin, mistoqsi jekk huwiex f'pożizzjoni li jippreżenta kopja tal-kontijiet tiegħu, jew tal-inqas lista formali tax-xogħlijiet li għamel, huwa tenna li mhux f'pożizzjoni li jagħmel dan peress li kollox sar b'mod informali u peress li hu jitħallas bis-siegħa ma għandux tali dokumentazzjoni xi jressaq. Fit-tielet lok fl-aħħar xhieda tiegħu[112] ir-rappreżentant tas-soċjeta' sub-inkwilina, jipprova joħroġ b'ġustifikazzjoni oħra, u ċioe' li l-fond s'issa inżamm magħluq ukoll peress li qabel ma jieħu tali pass qed jistenna sabiex jara x'ser ikun l-eżitu tal-proċeduri odjerni.

Illi fil-fehma tal-Bord il-ġustifikazzjonijiet mogħtija mis-soċjeta' sub-inkwilina għaliex dan il-fond ilu jinżamm dawn is-snin kollha magħluq u ma joperax ma humiex affidabbli u ma humiex ġustifikabbli, u għal din ir-raġuni dan il-Bord qiegħed jilqa' ukoll it-tielet talba rikorrenti. Hawnhekk ukoll, tinsab l-istess ħtija fir-rigward tal-intimati inkwilini, għal-istess raġunijiet imsemmija aktar qabel.

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi:

111 A fol 360 *et seq* tal-proċess.
112 A fol 360 *et seq* tal-proċess.

1) Jilqa' l-eċċezzjoni ulterjuri tas-soċjeta' intimata Simant Trade Co. Ltd. u tal-kjamati fil-kawża Antonios Balakas u Symeon Kotsou, u jiddikjara li l-ftehim bejn sidien il-kera u l-inkwilini tad-29 ta' Ottubru 1970, u l-ftehim bejn l-inkwilini u s-soċjeta' sub-inkwilina tal-24 ta' April 1990 huma *res inter alios acta* fil-konfront tagħhom.
2) Jilqa' t-talba tar-rikorrenti u b'hekk jiddikjara li l-intimati Richard Buhagiar magħruf bħala Roderick, Anne Marie Gauci, Roseanne Mairangas u Tiara Co. Ltd. huma responsabbli għall-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kera mertu ta' dawn il-proċeduri u għaliex il-fond m'huwiex qiegħed jintuża u b'hekk jiddikjara li l-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri ġiet mitmuma fid-data tal-ftehim tas-sub-inkwilina mal-kjamati fil-kawża nhar id-29 ta' Marzu 2017; jawtorizzahom jieħdu lura l-pussess tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u jordna li l-intimati kollha jiżgumbraw mill-fond in kwistjoni fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati kollha sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri ħlief dawk ta' Simant Trade Co. Ltd u tal-kjamati in kawża, jitħallsu nofs mill-intimati Richard magħruf bħala Roderick Buhagiar, Anne Marie Gauci u Roseanne Mairangas, u nofs mis-soċjeta' intimata Tiara Co. Ltd. L-ispejjeż tal-Simant Trade Co. Ltd u tal-kjamati in kawża jitħallsu mir-rikorrenti.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur