Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell Civili numru:- 13/09 AE

May Agius (ID 456617M) f'isimha proprju u ghan-nom u in rapprezentanza ta' huha assenti Walter Agius, u Lilian Agius (ID 309119M)

vs

Maria Gialanze (ID 527436M) ghan-nom u in rapprezentanza ta' Maka Limited (C7954);

Mark Gialanze (ID 55069M) ghan-nom u in rapprezentanza ta' M.E. Limited (C4532);

Franco Portelli (ID 315375M) ghan-nom u in rapprezentanza ta' Nara (Malta) Limited (C43732) u Giovanna Bajada (ID 401430(M) armla ta' Vincent Bajada, Connie Muscat u Mary Paris, it-tnejn ahwa Bajada.

L-Erbgha, 27 t'April 2016.

Permezz ta' rikors fil-Bord Li Jirregola l-Kera, ir-rikorrenti talbu li jigu awtorizzati jiehdu lura tal-pussess tal-ħanut 156 Melita Street u l-uffiċċju parzjalment sovrappost għall-istess ħanut, numru 42A Zachary Street. Huma ppremettew li kienu krew il-ħanut lill-familja Bajada, li fit-3 ta' Diċembru 1977 tawha d-dritt tissulloka għal darba waħda biss u fil-fatt ġie sullokat lis-soċjeta` intimata M.E. Limited. L-uffiċċju kien mikri lis-soċjeta` intimata Maka Limited. Ilmentaw li saru xogħlijiet strutturali li biddlu n-natura taż-żewġ fondi b'mod li fil-fond 42A, Zachary Street, Valletta hemm ħanut. Dak li kien uffiċċju sar aċċessibbli biss mill-ħanut ta' Melita Street u ġie wkoll konvertit f'parti mill-istess ħanut, store u uffiċċju. Il-fondi, issa wieħed, ġew sullokati u/jew assenjati lis-soċjeta` intimata Nara (Malta) Limited bla permess tas-sidien.

Is-soċjetajiet Maka Limited u M.E. Limited eċċepew li:-

(i) għandu jiġi ppruvat il-mandat favur ir-rikorrenti May Agius.
(ii) Il-fatti esposti fir-rikors mhumiex fil-kumpless tagħhom korretti.
(iii) ma saret l-ebda sullokazzjoni u/jew assenjazzjoni.

L-intimati Giovanna Bajada, Connie Muscat u Mary Paris wieġbu li:

(i) mhux spedjenti li b'rikors wieħed isiru żewġ kawżi għal żgumbrament minn żewġ fondi differenti.

(ii) l-esponenti huma leġittimi kontraditturi biss dwar il-ħanut 156 Melita Street.
(iii) l-awtur tagħhom fit-titlu, Vincent Bajada, ingħata l-jedd li jissulloka.
(iv) in-natura tal-istess ħanut ma nbidlitx.
(v) it-tibdil li sar fih ma jippreġudikax id-drittijiet tas-sidien.
(vi) f'każ li l-eċċeżżjonijiet precedent jiġu miċħuda, il-kirja għandha tkompli billi kwalunkwe nuqqas mhux imputabbli għalihom.

Is-soċjeta` Nara (Malta) Limited eċċepiet:

(i) li mhix leġittima kontradittriċi għax mhix tokkupa l-fondi b'titolu ta' sullokazzjoni u/jew assenjazzjoni.
(ii) l-inkompetenza *rationae materiae* tal-Bord, a tenur tal-Artikolu 47(3) tal-Kap 12.
(iii) it-titlu tagħha huwa mħawwad mal-kirjiet lil Maka Limited u M.E. Limited.
(iv) mhix responsabbli għal tibdil strutturali.

B'sentenza tat-30 ta' Mejju 2013 il-Bord ċaħad it-talba tar-rikorrenti wara li kkunsidrat li:

(i) May Agius ma ppruvatx li hija mandatarja ta' ħuha u għalhekk kien hemm nuqqas ta' integrita` tal-ġudizzju.

(ii) l-intimati Giovanna Bajada, Connie Muscat u Mary Paris m'humiex leġittimi kontraditturi rigward 42A, Zachary Street, Valletta. Huma ssullokaw kif kellhom dritt jagħmlu. Jekk saret sullokazzjoni ulterjuri m'għandhomx x'jaqsmu.

(iii) ma saret l-ebda sullokazzjoni favur Nara (Malta) Limited imma sempliċiment iddaħħal soċju fil-ġestjoni tan-negozju mingħajr ma dak is-soċju jipparteċipa bħala inkwilin jew sub-inkwilin.

(iv) il-ġurisprudenza tippermetti t-tibdil strutturali illi sar.

Is-sidien appellaw mis-sentenza. Il-motivi ewlenin tal-aggravju huma li :

(i) il-Bord ma kellux jiddikjara li r-rikorrenti May Agius ma kellhiex il-mandat ta' ħuha, meta dawk fost l-intimati stess li qanqlu din l-eċċezzjoni ma nsistewx fuqha. Anke fuq l-iskritturi ta' lokazzjoni l-istess rikorrenti dehret għan-nom ta' ħuha l-imsiefer bla ma pproduċiet prokura. Il-kera dejjem tħallset lil May Agius. Li kieku mhix prokuratriċi ta' ħuha, l-iskritturi kollha huma nulli.

(ii) il-Bord ma messux daħal fil-mertu wara li ddeċieda li l-ġudizzju mhux integru.

(iii) mhux minnu li l-partnership/management agreement ma jiksirx l-obbligi lokatizji.

(iv) it-tibdil strutturali jikkostitwixxu *"ħsara kbira"*.

Fis-sustanza, id-difiża fir-risposta tal-appell ta' Maka Limited u M.E. Limited hija li:-

(i) ġaladarba tqanqlet l-eċċezzjoni kien jinkombi fuq ir-rikorrenti li tipproduċi l-prova tal-mandat tagħha.
(ii) kienet fid-diskrezzjoni tal-Bord jitrattax il-mertu jew le.
(iii) ġie deċiż mill-Qrati tagħna li ma hemm xejn mhux plawsibbli li wieħed jgħaddi t-tmexxija tan-negozju lil terz filwaqt li jżomm il-kera fuqu.
(iv) it-tibdil strutturali hu permess mill-ftehim ta' sullokazzjoni tas-6 ta' Lulju 1979 dwar il-ħanut 156 Melita Street; kif ukoll fil-ftehim ta' lokazzjoni tal-fond 42A Zachary Street tat-13 ta' Marzu 1986. Ma kien hemm l-ebda preġudizzju għall-integrita` strutturali tal-fondi; ma tbiddlitx id-destinazzjoni u t-tibdil kien għall-aħjar ġestjoni tal-fond.

<u>Fatti</u>.

1. Ir-rikorrenti (illum appellanti) huma s-sidien tal-fondi 156, Triq Melita, Valletta u 42A, Triq Zakkarija, Valletta.
2. Ir-rikorrenti krew il-fond 156 lill-awtur tal-appellati Bajada.
3. Fit-3 ta' Diċembru 1977, ir-rikorrenti May Agius tat il-permess lil Vincent Bajada, li kien inkwilin, sabiex ghal darba waħda jissulloka l-ħanut kif ukoll biex il-fond ikun jista' jintuża ghal skop kummerċjali in ġenerali.
4. Permezz ta' skrittura privata tas-6 ta' Lulju 1979, Bajada ssullokaw il-fond lil M.E. Ltd rappreżentata minn Joseph Gialanze. Is-subinkwilina ngħatat il-jedd li tuża' l-fond ghall-kummerċ in ġenerali. Fil-kuntratt jingħad espressament li: *"L-inkwilin ma jistax jissulloka jew iwilli l-fond fl-interezza tiegħu jew parti minnu lil terzi."*
5. Permezz ta' skrittura tat-13 ta' Marzu 1986 (fol. 100) li għaliha kienu parti r-rikorrenti, il-kirja tal-fond 42a, Triq Zakkarija, Valletta giet assenjata lis-socjeta Maka Limited rapprezentata minn Joseph Gialanze. Fil-kuntratt saret riferenza ghall-kuntratt ta' lokazzjoni tal-10 ta' Jannar 1953, li pero ma jirriżultax li ġie preżentat. Ir-rikorrenti kienu parti għall-kuntratt fejn ġie dikjarat: *"In the second place the Landlords are recognizing as their new lessee of the above mentioned premises the Tenant and this under the following terms and conditions"*. Fl-istess kuntratt ġie ddikjarat li: *"(iii) the Tenant has the right to carry out structural alterations in the said premises provided that such works are carried out under the supervision of a qualified architect"*, kif ukoll li l-inkwilin ma jistax jissulloka pero jista' jassenja l-kirja lil terzi f'liema eventwalita' obbligu ruħu li jħallas Lm1,000 ghal kull ċessjoni.
6. B'kuntratt tal-20 ta' Marzu 2008 (fol. 103), l-inkwilini M.E. Limited u Maka Limited flimkien ma' Nara (Malta) Limited (rapprezentata minn Franco Portelli) holqu: *".... a partnership between them (hereinafter referred to as the Partnership) in order to carry on business"*, fil-proprjeta oġġett tal-kawza.

7. Fir-rigward tal-fond 156, Triq Melita, Valletta l-appellanti baqgħu jirċievu l-kera mingħand il-familja Bajada[1], filwaqt li fir-rigward tal-fond 42A, Triq Zakkarija, Valletta baqgħu jirċievu l-kera mingħand Maka Limited wara li bil-kuntratt tat-13 ta' Marzu 1986 irrikonxxewha bħala l-inkwilina l-ġdida[2].

Konsiderazzjoni.

1. Hu minnu li għalkemm l-intimati M.E. Limited u Maka Limited eċċepew li r-rikorrenti May Agius kellha tagħti prova li hi mandatarja tar-rikorrent Walter Agius (fol. 6), il-partijiet għaddew mill-ewwel sabiex jitrattaw il-meritu. Il-mandat m'hemmx għalfejn ikun bil-miktub (Artikolu 1857 tal-Kodiċi Ċivili). Ħadd mill-intimati ma ppropona eċċezzjoni fis-sens ta' nuqqas ta' integrita' ta' ġudizzju. Eċċezzjoni li jidher li ġiet sollevata mill-Bord fis-sentenza, mingħajr ma tat l-opportunita' lill-partijiet li jagħmlu sottomissjonijiet dwarha. F'kull każ mhux verosimili li May Agius kellha l-mandat ta' ħuha biex iffirmat il-kuntratti tat-13 ta' Marzu 1986 u tat il-permess ta' sullokazzjoni, iżda ma kellhiex ukoll l-awtorita' sabiex għan-nom ta' ħuha tiftaħ kawża ħalli tipproteġi l-jeddijiet tiegħu wkoll. Saħansitra f'ittra legali datata 9 ta' Ġunju 2008 li ntbagħtet lil Mark Gialanze, li dak iż-żmien kien direttur tal-appellati M.E. Limited u Maka Limited, kien ġie nfurmat li sar kuntatt mar-rikorrent assenti u l-aħwa Agius kienu jaqblu li l-proprjeta tinbiegħ bil-prezz tas-suq ta' dak iż-żmien. Indikazzjoni oħra li l-assenti kien inkariga lill-oħtu biex tidher għalih fil-kwistjoni li nqalgħet mal-imsemmija kumpanniji. Fl-esekuzzjoni tal-mandat, il-mandatarju jista' jaġixxi ġudizzjarjament (Artikolu 1865 tal-Kodiċi Ċivili).

2. It-tibdil strutturali kien permess bil-miktub fid-dikjarazzjoni tal-15 ta' Ġunju 1979 li ffirmat sid il-kera May Agius[3] dwar il-fond 156, Triq Melita, kif ukoll fl-iskrittura ta' cessjoni tal-kirja tal-fond 42A Zachary Street tat-13 ta' Marzu 1986 fejn jingħad: *"2A(iii) The Tenant has the right to carry out structural alterations in the said premises provided that such works are carried out under the supervision of a qualified architect"*[4]. Inoltre, l-ġurisprudenza tippermetti t-tniffid bejn fond mikri u bini ieħor[5]. Għalhekk dan l-aggravju hu miċħud.

---

[1] Ara affidavit tal-appellanti May Agius (fol. 37) u ta' Giovanna Bajada (fol. 85). Antonia Wadeed Tawfik Iskander, mandatarja ta' Giovanna Bajada, xehedet li minn meta fl-2005 ingħatat prokura mingħand Bajada, *"…. Hadt ħsieb li jsir il-ħlas tal-kirja tal-post illum 156, Melita Street, il-Belt lil May Agius u jiena bqajt nirċievi ħlas tas-sullokazzjoni mingħand il-familja Gialanze."* (fol. 119). Ara wkoll kopja tar-riċevuti tal-kera a fol. 124-134, l-aħħar waħda datata 6 ta' Jannar 2008.

[2] Id-difensur tal-appellanti xehed: *"Fil-frattemp, Mark Gialanze bagħat il-kera tal-fond 42A, Zachary Street, Valletta lill-klijenti tiegħi u jiena irritornajt lura dina l-kera lilu flimkien mal-ittra tad-9 ta' Gunju 2008."* (fol. 46).

[3] Fol 98 tal-proċess quddiem il-Bord

[4] fol 101 tal-proċess quddiem il-Bord.

[5] ara Litterio **Runza v Sarex Ltd** 10.10.2011 li l-Bord għamel riferenza għaliha.

3. Il-motiv ewlieni tal-aggravju tal-appellanti hu li l-Bord naqas li japprezza l-vera portata tal-ftehim tal-20 ta' Marzu 2008, bejn M.E. Limited, Maka Limited u Nara (Malta) Limited, li l-partijiet li dehru fuqu sejħulu *"Partnership Agreement"*. M'hemm xejn xi jxekkel lil kerrej milli jiġġestixxi n-negozju permezz ta' ħaddiehor jew li jdaħħal miegħu sieħeb u sħab fin-negozju li jeżerċita mill-fond mikri, għax b'daqshekk ma jkunx qiegħed jissulloka jew iċedi l-kirja li anzi tista' tkun hija stess il-kontribut jew parti mill-kontribut li huwa jkun qiegħed jikkontribwixxi lill-*partnership*[6]; *"Dak li jsir, pero`, irid isir b'mod ġenwin u mhux bħala paraventu biex dak li jkun jaħbi jew jimmaskra dak li hu projbit li jsir bil-kuntratt jew bil-liġi"*[7]. Għaldaqstant, meta jsir xi ftehim ta' dan it-tip, *"Il-Qorti ghandha thares mhux lejn il-forma ta' barra izda lejn it-tifsira tassew tan-negozji guridici bejn l-inkwilin u t-terz biex effettivament tikkonsidra x'rabta fadallu, jekk fadallu, l-inkwilin mal-fond mikri. Jekk minn din l-analizi l- Qorti issib li l-kerrej effettivament qata' r-rabta mal-fond mikri ghax ceda n-negozju, ghalkemm mhux ukoll formalment il-kiri, lil terzi, mela ghandha ssib ukoll illi effettivament, ghalkemm mhux formalment, ceda l-kiri wkoll. Dan ma jfissirx illi kerrej ma jistax iqabbad lil haddiehor bhala institur biex imexxilu n-negozju,* ***izda n-negozju, bir-riskji u l-beneficcji tieghu, ghandu jibqa' tal-kerrej. Jekk in-negozju jghaddih lil haddiehor, tkun biss interpretazzjoni artificjali u formalistika li tghid li mieghu ma ghaddiex ukoll l-interess fil-kiri tal-fond fejn dak in-negozju jkun gestit…Sakemm jibqa' stabbilit l-interess personali ta' l-intimat fin-negozju u fil-hanut fejn dan hu gestit, u jirrizulta wkoll element ta' kontroll fuq il-gestjoni, ma tista' tirrizulta ebda sullokazzjoni. A contrario sensu, fejn dak l-interess personali ma hemmx, il-konkluzjoni tkun bil-maqlub.***"[8]

Għalkemm fi klawżola 35 tal-kuntratt tal-20 ta' Marzu 2008 jingħad:

"For all intents and purposes of law the Parties declare and agree that this Agreement does not constitute a sub-lease or an assignment of any tenancy rights,"

Dik id-dikjarazzjoni m'hijiex prova ċerta li fir-realta' seħħet sullokazzjoni.

---

[6] **Portelli v Cordina**, 29.04.1996 Qorti tal-Appell, u **Sant Fournier v Bezzina Wettinger** 10.01.2003 Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri).
[7] **Maltese Cross Co. Ltd. V Mark Schembri et** 12.10.2006, Prim'Awla, per Imħallef Tonio Mallia.
[8] **Richard Borg et v. Emanuel Degiorgio et**, Citaz. Nru. 1151/96GCD deciza mill- Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta' Frar 2002 u **Judas Thaddeus Cassar v. Paul Tabone,** Qorti ta' l-Appell tas-17 ta' Gunju 1999. Ara wkoll is-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) fil-kaz **L-Avukat Dr Anthony Rutter Giappone et vs Energy Limited** tas-7 ta' Diċembru 2009, fejn ġie applikat l-istess insenjament.

4. Fil-każ preżenti, jirriżulta mill-iskrittura tal-20 ta' Marzu 2008 illi s-soċjetajiet M.E. Limited u Maka Limited m'għandhom l-ebda kontroll fuq in-negozju eżerċitat fil-fond minn Nara (Malta) Limited, billi:

(i) skond paragrafu 7(b) *"the Third Party"*(Nara(Malta) Limited) *"shall be in charge of the management of the partnership and shall thus have the right to operate and manage with absolute control the said Premises and the Business to the exclusion of all other parties including the First Party and the Second Party."* Imbagħad paragrafu 7(ċ) jkompli jelabora kif Nara(Malta) Limited għandha d-dritt li *inter alia* bla ndħil tas-sħab l-oħrajn, tixtri u tbiegħ il-merkanzija, tiffissa l-prezzijiet, tingaġġa l-impjegati, tirriklama, u tbiddel ix-xorta tan-negozju. Klawżola li tagħti carte blance lil Nara (Malta) Limited fil-ġestjoni tan-negozju. Skont Artiklu 7(e) *"The First Party and the Second Party shall have no rights whatsoever to the title of any stock, furniture, shop-fit and/or any other items introduced to and which may be at any time is situated in the premises as well as to any rights resulting directly or indirectly from any franchise, distribution, agency or other similar agreement which may be entered by the Third Party with any other third parties in relation to the operation of the Business from the Premises. Such items and rights shall remain fully and exclusively owned and thus property of the Third Party."*.

(ii) skond paragrafu 8(a), Nara(Malta) Limited hija responsabbli għall-ispejjeż kollha tan-negozju b'mod li tassigura li l-partijiet l-oħrajn jingħataw sehemhom mill-qliegh kif stipulat fil-paragrafu 8(b). B'danakollu, jekk id-dħul ma jkunx biżżejjed biex ikopru l-ispejjeż, għandhom jithallsu minn Nara (Malta) Limited. F'dan ir-rigward fil-kawża **Agius vs Mercieca noe**, deciza fis-26 ta` April, 1957, il-Qorti tal-Appell osservat illi: *"jekk l-inkwilin ta` hanut jitlaq l-ezercizzju ta` dak il-hanut lil persuna ohra, li tobliga ruhha li thallas lil dak l-inkwilin sehem mill-profitti,* ***minghajr ma jissemma xejn li dak l-inkwilin ghandu jbati sehem mill-perditi eventwali ta dak il-hanut****, u anzi dik il-persuna l-ohra tirrendi ruhha responsabbli ghall-oggetti li hemm fil-hanut, b`mod li jekk jonqos xi haga, anki bl-uzu jew bi ksur, tkun tenuta ghas-sostituzzjoni taghhom, ma jistghax jigi ritenut li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li jikkostitwixxu socjeta` jew assocjazzjoni bejniethom, izda tirrizulta l-figura tal-lokazzjoni: u r-rata tal-profitti stabbilita favur l-inkwilin tirrapprezenta l-prezz tal-istess lokazzjoni"*. Fil-każ preżenti mhux talli ma jissemma xejn dwar it-telf talli espressament jingħad li tbatih parti waħda biss, ċjoe' Nara (Malta) Limited.

(iii) skont paragrafu 8(b) il-profitti jinqasmu 4% u 1% lill-ewwel żewġ partijiet rispettivament, u 95% lis-soċjeta` Nara (Malta) Limited. B'danakollu, l-ewwel żewġ partijiet kellhom jirċievu minimu ta' €34,940 kull sena fl-ewwel ħames snin u minimu ta'

€46,587 kull sena fit-tieni ħames snin, li jitħallsu kull tlett xhur bil-quddiem. Dawn il-ħlasijiet kellhom isiru anke jekk ma jsirx qliegħ. Fil-fehma tal-Qorti, dawn il-pagamenti jagħtu sembjanza ta' kera pjuttost milli sehem mill-qliegħ.

(iv) jekk Nara (Malta) Limited iġġedded il-ftehim, l-ewwel żewġ partijiet jitħallsu €52,410 kull sena għal perjodu ta' ħames snin, anke jekk ma jkunx hemm qliegħ.

(v) Għalkemm l-ewwel żewġ partijiet għandhom id-dritt jaraw l-*audited accounts* (para 9 u 10), iżda Nara (Malta) Limited hi esklussivament responsabbli għall-*book-keeping* u tista' taħtar l-*accountants* u l-awdituri hi mingħajr indħil.

(vi) Skond klawżola 20A, *"Goodwill created in relation to the Business of the Partnerhsip shall belong to the Third Party and the First and Second Party shall have no right whatsoever over the same."* (fol. 113).

Il-qorti m'għandha l-ebda dubju li minkejja dak dikjarat fi klawżola 35 tal-kuntratt tal-20 ta' Marzu 2008 u għalkemm gie deskritt bħala *partnership*, fir-realta' ma kien xejn ħlief sullokazzjoni. Il-qorti tkompli tosserva li fir-rigward tal-fond:-

i. **156, Triq Melita, Valletta** l-appellati Bajada ma kinux parti ghall-kuntratt tal-20 ta' Marzu 2008. M'hemmx prova li dak il-ftehim sar bil-kunsens tagħhom. Fil-fatt ma kinux parti għalih u Giovanna Bajada xehedet: *"La Vincent Bajada f'ħajtu, la jien Giovanna Bajada, la Mary Paris, la Connie Muscat u lanqas il-mandatarja tiegħi Antonio Wadeed ma taw permess lil Gialanze biex jerga' jissulloka….."* (fol. 85). Saħansitra xehedet ukoll Antonia Wadeed Tawfik Iskander (affidavit a fol. 119) li kkonfermat: *"Jien bhala prokuratriċi ta' Giovanna Bajada qatt ma tajt permess lil Gialanze biex jerġa jissulloka u/jew jagħmel xi alterazzjonijiet fil-fond."* (fol. 119). Verżjonijiet li m'humiex kontradetti. L-appellati Bajada m'ghamlux sullokazzjoni lil Nara (Malta) Limited u anzi fil-kuntratt li għamlu ma' M.E. Ltd tas-6 ta' Lulju 1979, hemm klawżola li tipprojbixxi lil M.E. Ltd milli: *"…. Jissulloka jew iwilli l-fond fl-interezza tiegħu jew parti minnu lil terzi."* Hu magħruf li: *"Is-sullokazzjoni, a differenza ta' cessjoni ta' drittijiet tohloq kuntratt gdid ta' kera, li ghalih sid il-kera principali huwa totalment estraneju, u li huwa nettament distint mill-kuntratt originali tal-kirja u ghalhekk quddiem sid il-kera s-subinkwilin huwa terza persuna."* (**S. Sant Fournier vs F. Bezzina Wettinger**, Qorti tal-Appell (Inferjuri) 10 ta' Jannar 2003). Sidien il-kera ma jistgħux japprofittaw ruħhom minn dak li għamlet M.E. Ltd li magħħa m'għandhom l-ebda relazzjoni ġuridika. Kien ikollhom raġun li kieku kienu l-appellati Bajada li ssullokaw il-fond lil Nara (Malta) Limited. Pero' bejn l-appellanti u M.E. Limited m'hemmx relazzjoni ġuridika. Ġialadarba Bajada ma kienux parti ghall-kuntratt tal-20 ta' Marzu 2008 u ma jirriżultawx li taw il-kunsens tagħhom biex isir, ma

jirriżultax li kisru xi kundizzjoni tal-ftehim lokatiżju li għandhom mal-appellanti.

ii. **42, Triq Zakkarija, Valletta** l-appellati Bajada qatt ma kienu nkwilini tiegħu. Għalhekk sewwa qal il-Bord li fir-rigward ta' dan il-fond ma kinux il-leġittimi kontraditturi. Ġialadarba l-qorti kkonkludiet li fir-realta' l-kuntratt tal-20 ta' Marzu 2008 kien sullokazzjoni minn Maka Limited (l-inkwilina) lil Nara (Malta) Limited u fil-kuntratt li Maka Limited għamlet mal-appellanti (13 ta' Marzu 1986) hemm espressament li Maka Limited ma tistax tissulloka, allura f'dan il-kaz l-aggravju tal-appellanti hu ġustifikat.

Għal dawn ir-raġunijiet:-

1. **Tilqa' l-appell tal-appellanti fir-rigward ta' dak li qal il-Bord dwar in-nullita' tal-proċedura, u fil-fatt tħassar dik il-parti tas-sentenza.**
2. **Tilqa' l-appell tal-appellanti limitatament fir-rigward tal-fond 42a, Triq Zakkarija, Valletta. Ghalhekk tħassar dik il-parti tas-sentenza tal-Bord li ċaħdet it-talba tal-appellanti fir-rigward ta' dan il-fond. Tiffissa terminu sal-aħħar ta' Awissu 2016 għal finijiet ta' żgumbrament.**
3. **Tiċħad l-appell tal-appellanti fir-rigward tal-fond 156, Triq Melita, Valletta.**

L-appellanti għandhom jagħmlu tajjeb għall-ispejjeż tal-appellati aħwa Bajada u M.E Limited. Fir-rigward tal-appellati l-oħra (Maka Limited u Nara (Malta) Limited), kull waħda għandha tagħmel tajjeb ghall-ispejjeż tagħha u nofs l-ispejjeż tal-appellanti[9], filwaqt li l-appellanti għandhom iħallsu nofs l-ispejjeż tagħhom ġialadarba ma ngħatawx raġun fir-rigward ta' wieħed mill-immobbli.

Anthony Ellul

[9] Inklużi dawk tal-ewwel istanza.