Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru:- 72/2013

Blackley Company Limited C-5711 (Appellanti)

vs

Edward Schembri K.I. 340663M u Leslie Schembri K.I. 715760M (Appellati)

Il-Ġimgħa, 7 t'Ottubru 2016

B'rikors preżentat fil-25 ta' Ġunju 2013 fil-Bord li Jirregola l-Kera, is-soċjeta` rikorrenti talbet li tiġi awtorizzata ma ġġeddidx il-lokazzjoni tal-ħanut numru 1, Telghet ta' Gwardamangia, Pieta fl-iskadenza li tmiss tal-10 ta' Marzu 2014 billi saret taf li saret ċessjoni tal-kirja jew sullokazzjoni. Dan wara li rċeviet ċekk maħruġ mis-socjeta J.L. & E. Enterprises Limited.

Il-Bord, b'sentenza tat-30 ta' Novembru 2015, ċaħad it-talba, wara li kkunsidra:

"Illi il-kawza odjerna tittratta kirja qabel l-1995 ta' fond illi r-rikorrenti qed jallegaw illi m'ghadux gestit mill-inkwilin ghaliex il-gestjoni tal-fond ghadda ghand kumpanija illi hija entita guridika distinta. Ir-rikorrenti jghidu li tali gestjoni hija bazi legali ghar-ripreza tal-fond.

"Mhux kontestat mill-intimati illi hija l-kumpanija illi qeghda topera mill-imsemmi fond. Pero l-intimati jghidu illi dan ma jaghtix jedd ghar-ripreza tal-fond.

"Illi fil-fatt l-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma jinkludix il-gestjoni ta' fond kummercjali minn terz bhala bazi ghar-ripreza tal-fond mis-sid.

"Illi pero l-Qorti gia kellha okkazzjonijiet li tiddeciedi fuq cirkostanzi bhal dawk in ezami. Huwa ben risaput illi billi nkwilin iqabbad lil min jiggestixxi n-negozju tieghu, dan ma jfissirx illi jkun reha l-kera tal-fond minn idejh jew li ssulloka jew trasferixxa l-fond. Illi l-kawza kkwotata mir-rikorrenti Alfred Mizzi et vs Theresa armla ta' Raymond Navarro ma ghandhiex l-istess fatti jew ghal lanqas fatti simili ghall-kawza odjerna. F'dik il-kawza mill-provi mressqa, l-Bord kien konvint li l-armla ma kien baqaghlha l-ebda kontroll fuq il-gestjoni tan-negozju. U kien ghalhekk li accetta t-talba ghar-ripreza tal-fond. Hekk ukoll il-kawza Concetta Theuma et vs Rev. Dun Giuzeppi Mercieca (App 20.02.1996).

"Fil-kaz odjern in-negozju qed ikun gestit fil-fond mikri minn kumpanija, illi ghalkemm hija persuna distinta, u ghalhekk mhux l-inkwilin, ix-shareholders taghha huma l-intimat u martu u ghalhekk kwalunkwe ntrojtu mill-imsemmi fond ikun a beneficcju tal-inkwilin. Illi l-intimat li huwa l-uniku direttur tal-istess kumpanija li tiggestixxi l-fond ma jistax jinghad li ma baqaghlu l-ebda kontroll fuq l-istess fond, anzi ghall-kuntrarju qua direttur jiehu d-decizjonijiet kollha hu.

"Mill-banda l-ohra r-rikorrenti ma gabu l-ebda prova la ta' trasferiment u lanqas ta' assenjazzjoni u lanqas ta' sullokazzjoni, la verbali u lanqas dokumentata."

Is-soċjeta` rikorrenti appellat mis-sentenza, b'dan l-aggravju:

(i) Għandha tapplika għall-Kap 69 t-tifsira ta' sullokazzjoni mogħtija mill-artiklu 1614 tal-Kodiċi Ċivili introdott bl-Att X.2009.

(ii) Il-Bord injora l-import tas-sentenza **Alfred Mizzi v Teresa armla ta' Raymond Navarro[1],** fejn l-affarijiet tan-negozju ġew kollha trasferiti f'isem bin l-inkwilina ħlief li din baqgħet tippreżenta l-kera lis-sid. Il-Bord sab li kien hemm sullokazzjoni billi svestiet ruħha mill-kontroll tan-negozju. Il-każ preżenti kien jixxiebaħ, bi trasferiment favur kumpannija minflok favur iben l-inkwilin. Huwa ovvju li Leslie Schembri m'għandu l-ebda kontroll fuq il-gestjoni tan-negozju u dan il-kontroll ma jiġix bis-sempliċi manuvra li jpoġġi lilu nnifsu bħala direttur. Il-fatt li l-inkwilin martu huma l-uniċi soċji hija ħaġa inċidentali għax jistgħu jitrasferixxu sehemhom lil terzi meta jridu.

L-intimati wieġbu:

(i) Sewwa ddeċieda l-Bord li ġestjoni minn terza persuna m'hijiex projbita, u lanqas hi meqjusa bħala sullokazzjoni jew trasferiment ta' kirja, skont l-art. 9 tal-Kap 69.

(ii) Il-Bord kien marbut joqgħod għat-termini tar-rikors, li kien skont l-art. 9 tal-Kap 69. Hu legalment żbaljat li l-Bord kellu japplika l-interpretazzjoni tal-Artikolu 1614 tal-Kodiċi Ċivili, għax dan jirregola sitwazzjonijiet differenti minn dawk li jirregola l-Kap 69. *Ubi lex voluit dixit.*

(iii) Sewwa nnota l-Bord li f'dan il-każ m'hemmx svestiment da parti tal-inkwilin minn kull kontroll tal-kirja u għalhekk ir-riferenzi mill-appellanti għal sentenzi fejn kien hemm żvestiment ma japplikawx.

Il-qorti semghet it-trattazzjoni u rat l-atti.

<u>Konsiderazzjoni.</u>

Mhux ikkontestat li n-negozju tal-ħanut beda jiġi ġestit mill-kumpannija J.L. & E. Enterprises Ltd li s-soċji tagħha huma l-inkwilin, li għandu 14,999 sehem, u martu li għandha sehem wieħed. L-appellat hu l-uniku direttur fil-kumpannija. Minn dan huwa ovvju li l-inkwilin żamm kontroll sħiħ tan-negozju. Inoltre, m'hemmx prova li l-appellat qiegħed jirċievi xi korrispettiv mill-kumpannija li jista' jingħad li hi kera jew li rċieva xi korrispettiv għat-trasferiment tal-kirja. Anzi l-appellat xehed: *"Jiena u preċedentement missieri u ħija la qatt irċevejna xi kera kawża ta' sullokazzjoni jew xi rigal; jew kumpens ghall-assenjazzjoni tat-titolu. Lanqas qatt ma saret xi kitba li permezz tagħha seħħet xi assenjazzjoni jew sullokazzjoni."* (fol. 57).

---

[1] Rikors 79/2007 RRB mhux appellata.

F'dan ir-rigward issir riferenza għal xi ġurisprudenza:

Victor Balzan v Kevin Sammut, deċiża fit-8 ta' Mejju 2003 mill-Prim'Awla[2]:

*"Mill-premess, jidher car, li m'hemmx prova li saret xi sullokazzjoni jew cessjoni tal-kirja favur il-kumpanija li holqu l-istess inkwilini. Ghandu jizdied ukoll li, kif qalet l-**Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Cassar vs Tabone"**, deciza fis-17 ta' Gunju, 1999, ma hemmx sullokazzjoni meta inkwilin jghaddi l-lokazzjoni ta' fond lill-kumpanija tieghu stess "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."*

Carmen Sammut vs John P. Debono, deċiża minn din il-qorti[3], 18 ta' Mejju 2005.

*"Issa huwa minnu dak li jsostnu l-appellanti illi socjeta` kummercjali ghandha personalita`guridika distinta minn dik tas-singoli socji. Ifisser allura illi jekk il-gudikant ikun perswaz li mhux biss l-avvjament tan-negozju ghadda f'isem is-socjeta` **imma anke l-inkwilinat** tieghu hemm verament dak it-trasferiment favur persuna guridika diversa li hi s-socjeta`, u allura din bhala aventi kawza tal-kerrej saret is-subinkwilina jew ic-cessjonarja ta' l-affitt tal-fond in kwistjoni. Ara **Kollez. Vol. XXXIII P I p 530**. Jokkorri ghalhekk li jigi investigat jekk l-intimat f'dan il-kaz zvestiex ruhu legalment mill-inkwilinat biex ikkonferih fl-assi socjali tal-kumpanija;*

*"Jispetta qabel xejn li jigi precizat illi, kif konkordament ricevut fil-gurisprudenza, il-ligi ma tipprojbix lill-kerrej jiggestixxi hanut mikri lilu permezz ta' haddiehor jew li jassocja mieghu lil haddiehor fin-negozju ta' dak il-hanut. Ara **Kollez. Vol. XLVI P I p 208, Vol. XLIX P I p 394, Vol. LI P I p 287** u "**John Portelli nomine -vs- Guzepp Cordina**", Appell, 29 ta' April 1996. Trid ghalhekk tinzamm id-distinzjoni netta bejn il-kirja u n-negozju gestit fil-fond mikri."*

L-appellanti għamlu riferenza ghas-sentenza **Alfred Mizzi et vs Teresa Navarro**, deċiża mill-Bord Li Jirregola l-Kera fis-16 ta' Jannar 2014. Ix-xenarju f'dik il-kawża kien li kollox għadda f'idejn u taħt il-kontroll ta' iben l-inkwilina, u isem l-intimata baqa' jidher biss bħala inkwilina sabiex kollox jidher li għadu fil-kontroll tagħħa. Fil-kaz tal-lum, l-appellat jopera n-negozju permezz ta' kumpannija tiegħu fejn kellu u għad l-kontroll u gestjoni assoluta tagħha u tan-negozju eżerċitat mill-fond in kwistjoni.

Fil-każ in eżami m'hemmx provi li jistgħu jwasslu lill-qorti biex tikkonkludi li l-inkwilinat għadda fl-assi tas-soċjeta J.L. & E. Enterprises Limited.

L-appellanti għamlet ukoll riferenza ghall-Artikolu 1614 tal-Kodiċi Ċivili attwali li ġie ntrodott bl-Att X tal-2009, u issa jaqra hekk:

"(1) Il-kerrej ma għandux jedd li jissulloka l-ħaġa, jew li jċedi l-kiri tagħha, jekk din is-setgħa ma tkunx ġiet miftiehma fil-kuntratt.

"(2) Għall-finijiet ta' dan is-subtitlu, l-għoti ta' kuntratt ta' ġestjoni jew kull forma ta' ftehim ieħor, li permezz tiegħu l-inkwilin jerħi f'idejn terzi l-pussess tal-fond jew tal-kummerċ ġestit minn fond kummerċjali, għandu jitqies bħala sullokazzjoni."

---

[2] Imħallef T. Mallia.
[3] Imħallef P. Sciberras.

"(3) Meta inkwilin tkun kumpannija b'responsabilita` limitata… it-trasferiment inter vivos kumulattiv ta' ħamsin fil-mija tal-ishma… jew tas-setgħa jew kontroll attwali ta' ġestjoni ta' dik il-kumpannija jew tal-kummerċ ġestit mill-fond, għandu jkun meqjus bħala sullokazzjoni;

"Iżda ma jkunx hekk meqjus bħala sullokazzjoni, jekk it-trasferiment ikun sar favur ir-raġel jew il-mara li ma jkunx separat jew ma tkunx separata legalment u, jew it-tifel jew tfal tas-sid tal-ishma."

Ghalkemm fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-appellanti saret riferenza ghal dan il-provvediment, fis-sentenza tal-Bord ma ssemmiex. L-Artikolu 39(1) tal-Att X tal-2009 jaqra:

"Il-kirjiet li kienu fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju, 1995, li jkunu għadhom fis-seħħ fl-1 ta' Jannar, 2010, jibqgħu jiġu regolati mil-liġijiet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, ***minbarra ghal dak li jinsab fid-disposizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili****, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, kif emendat b'dan l-Att kif ukoll bir-regolamenti magħmula in forza ta' l-emendi introdotti b'dan l-Att."*

Peress li l-Artikolu 1614 jinsab fit-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, japplika bil-mod kif ġie emendat minkejja li l-każ jitratta dwar kirja li saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.

Mill-atti jirriżulta li b'nota preżentata fil-31 ta' Ottubru 2013 (fol. 20), l-inkwilin Edward Schembri ddikjara:

"Illi huwa m'ghandux aktar nteress fit-tmexxija tal-hanut de quo u lanqas fadallu nteress fil-kirja tiegħu."

Dikjarazzjoni li ghall-qorti tfisser rinunzja tal-kirja min-naħa ta' dan l-inkwilin. Fid-dawl ta' din id-dikjarazzjoni, Leslie Schembri hu l-uniku nkwilin.

Il-qorti hi tal-fehma li l-Artikolu 1614(2) tal-Kodici Civili ma japplikax ghall-każ in eżami. Dak li ġara seħħ fis-sena 1987, meta skond l-appellat twaqqfet il-kumpannija J & L Enterprises Limited. M'hemm l-ebda dubju li s-socjeta J & L Enterprises Limited kienet qeghda tiġġestixxi n-negozju eżercitat minn ġewwa l-fond oġġett tal-kawża, snin twal qabel daħal fis-seħħ l-Artikolu 1614 tal-Kodiċi Ċivili kif emendat bl-Att X tal-2009. Id-disposizzjoni kif inhi llum m'hijiex qegħda hemm biex tippenalizza inkwilin li għamel xi ħaġa leċita qabel daħlet fis-seħħ il-liġi. F'dan ir-rigward hu rilevanti wkoll l-Artikolu 39(3) tal-Att X tal-2009 li jipprovdi:

"(3) B'dan illi fejn b'dan l-Att ġew miżjuda għall-inkwilin obbligi ġodda li qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 ma kinux jinkombu fuqu, in-nuqqas li jwettaq dawk l-obbligi qabel l-1 ta' Jannar 2010 ma jista' bl-ebda mod jesponi lill-inkwilin għal xi danni jew konsegwenzi avversi oħra bħal ma hija azzjoni għat-temm tal-kirja."

Jekk min-naħa l-oħra l-inkwilin, wara li daħlu fis-seħħ l-emendi tal-Att X tal-2009, jagħmel xi ħaġa li bihom jikser obbligi ġodda, allura l-istorja tkun differenti. Hemmhekk sid il-kera jkollu dritt ifittex ghar-rimedju minħabba ksur tal-obbligi li joħorġu mill-emendi li saru fil-liġi tal-kera.

F'kull każ il-qorti m'hijiex tal-fehma li l-Artikolu 1614(2) tal-Kodiċi Ċivili hu ntiż

biex jindirizza sitwazzjoni bħal dik tal-każ in eżami. Għalkemm J & L Enterprises Limited għanda personalita' guridika distinta mill-membri tagħħa, jibqa' fatt li l-ishma huma tal-inkwilin u hi totalment kontrollata u ġestita minnu. Fir-realta' hi kumpannija tal-inkwilin u ħadd iktar mhu nvolut. Fil-fehma tal-qorti l-Artikolu 1614(2) tal-Kodiċi Ċivili hu ntiż biex jindirizza dawk il-każijiet fejn l-inkwilin ma jibqagħlux il-pussess tal-fond jew tan-negozju gestit minn ġewwa l-fond. Fil-każ in eżami din m'hijiex is-sitwazzjoni. L-inkwilin għadu fil-pussess tal-fond u jmexxi n-negozju, pero' tramite kumpannija li qegħda fil-kontroll assolut tiegħu. Il-qorti tifhem li subinċiż (2) ġie ntrodott sabiex jindirizza x-xenarju komuni tal-*management agreements* fil-kirjiet kummercjali, li kien wieħed mill-metodi kif inkwilin jerħi l-pussess tal-fond u l-ġestjoni tan-negozju f'idejn terzi u fir-realta' ma jibqaghlu ebda nteress personali fil-fond u n-negozju. Ovvjament ma' sid il-kera jibqa' jidher bħala l-inkwilin sabiex jipprovaw jevitaw l-iżgumbrament minħabba sullokazzjoni jew cessjoni tal-kirja.

L-appellanti tilmenta wkoll li l-ishma tal-kumpannija jistgħu jiġu trasferiti lil terzi. Dan huwa minnu imma f'każ bħal dan il-kerrej jitlef il-kontroll effettiv fuq in-negozju u l-fond. F'dik l-eventwalita' talbilħaqq tista' tavvera ruħha s-sullokazzjoni. Pero' dak hu xenarju ipotetiku u mhux attwali.

Għaldaqstant l-appell hu miċħud bl-ispejjez kollha kontra s-soċjeta appellanti.

Anthony Ellul.