



MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-23 ta' Settembru, 2020

Appell Inferjuri Numru 70/2016/2 LM

Antoinette Gouder (K.I. 256968M), John Muscat (K.I. 375871M), Eleanor Muscat (K.I. 545974M), Virginia Muscat (K.I. 629145M), armla ta' Vincent Muscat u Mary Muscat (K.I. 792039M)

(l-appellanti)

vs.

Ellcee Nautical Supplies Limited (C 16810)

(l-appellati)

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti, hawnhekk "l-appellanti"
Antoinette Gouder (K.I. 256968M), John Muscat (K.I. 375871M), Eleanor

Muscat (K.I. 545974M), Virginia Muscat (K.I. 629145M) armla ta' Vincent Muscat u Mary Muscat (K.I. 792039M) mid-deċiżjoni mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera (minn issa 'l quddiem "il-Bord") fis-17 ta' Settembru, 2019 (minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"), li permezz tagħha l-Bord iddeċieda illi:

"Għal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeċiedi billi filwaqt li jilqa' r-raba', il-ħames, is-sitt u s-seba' eċċezzjonijiet tas-soċjetà intimata, jiċhad it-talbiet tar-rikorrenti.

Bl-ispejjeż a karigu tas-soċjetà rikorrenti, ħlief għal dawk relatati mal-ewwel, u t-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tas-soċjetà intimata li għandhom ikunu a karigu tagħha."

Din il-Qorti semgħet lid-difensuri tal-partijiet jittrattaw dan appell, fejn il-Qorti giet infurmata li l-mertu ta' dan l-appell gie eżawrit in segwitu għal sentenza li għaddiet in ġudikat, u li ddeċidiet li l-fond inkwistjoni għandu jiġi ritornat lura lis-sidien. Dak li fadal x'jiġi deċiż huwa l-kap tal-ispejjeż.

Fatti

2. Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-fond bin-numru 9, li jinsab fi Msida Road, il-Gżira, liema fond inkera lis-soċjetà intimata permezz ta' skrittura privata li ġgib id-data tat-13 ta' Frar, 1985, bil-kera miftiehma ta' LM638.75 fis-sena għall-ewwel ħames snin, bil-qbil li dan l-ammont ta' kera għandu jiġi rivedut wara l-ewwel ħames snin, skont l-għoli tal-ħajja. L-inkwilin originali, Lawrence

Camilleri, ingħata d-dritt li jċedi d-drittijiet u l-obbligi kollha provenjenti minn dan il-ftehim ta' kera għal darba waħda biss, bil-patt li f'każ ta' ċessjoni, l-inkwilin il-ġdid iħallas kumpens għal darba waħda biss ekwivalenti għal sena kera; li l-kera tiżdied awtomatikament bi ħmistax fil-mija (15%); li l-inkwilin il-ġdid ma jkollux dritt ta' ċessjoni tal-kirja; u li f'każ ta' kumpannija, kull trasferiment ta' *shares inter vivos* jew id-dħul tal-azzjonisti godda, jitqies bħala ċessjoni. Wara xi żmien, Lawrence Camilleri ċeda l-lokazzjoni lis-soċjetà intimata Ellcee Nautical Supplies Limited, u sa Diċembru tal-2015, l-azzjonisti l-godda kienu martu, Luella Camilleri, u wliedu, Kenneth u Robert Camilleri. Fit-22 ta' Diċembru, 2015, kemm Luella Camilleri kif ukoll Robert Camilleri, ittrasferew l-ishma tagħhom favur Kenneth Camilleri, fatt dan li skont ir-rikorrenti jammonta għal ksur ta' dak stipulat fil-kuntratt ta' lokazzjoni, u jekwivali għal ċessjoni tal-lokazzjoni bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja. Kien għalhekk li r-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex jiddikjara li s-soċjetà intimata kisret il-kundizzjonijiet ta' lokazzjoni, u tawtorizzahom jirriprenđu pussess tal-fond, filwaqt li tordna l-iżgumbrament tas-soċjetà intimata mill-fond.

Mertu

3. L-intimati eċċepew li t-talbiet tar-rikorrenti ma jaqgħux fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, u li l-kwistjoni dwar jekk hemmx vjolazzjoni tal-ftehim ta' lokazzjoni għad trid tiġi determinata mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili.

L-intimati talbu wkoll is-soprasessjoni tal-proċeduri quddiem il-Bord minhabba li kien għad hemm proċeduri oħra pendent, fejn l-iskrittura privata inkwistjoni kienet qiegħda tiġi impunjata. L-intimati sostnew li l-inkwilina tal-fond baqgħet Ellcee Nautical Supplies, kemm qabel kif ukoll wara t-trasferiment tal-ishma, u dawn l-ishma ġew trasferiti in vista tad-diviżjoni tal-eredità ta' Lawrence Camilleri. L-intimati sostnew li r-rikorrenti qegħdin jabbużaw mill-proċess u mid-dritt.

Il-Bord ikkunsidra li sa Settembru tal-2009, is-soċjetà intimata kellha total ta' 5,500 sehem, 3,000 sehem f'isem Lawrence Camilleri, u 2,500 sehem f'isem Luella Camilleri. Permezz ta' *Notice of Transfer of Shares* datata 24 ta' Mejju, 2010 u rreġistrata mar-Registratur tal-Kumpanniji fl-1 ta' Ġunju, 2010, l-ishma li kellu Lawrence Camilleri ġew trasferiti *causa mortis* lil ulied u mart Lawrence Camilleri, Kenneth, Robert u Luella ilkoll Camilleri. Fis-17 ta' Diċembru, 2015, ir-Registratur tal-Kumpanniji ġie mgħarraf li sar trasferiment tal-ishma kollha ta' Luella Camilleri u ta' Robert Camilleri lil Kenneth Camilleri, u li kien hemm tibdil fil-*Memorandum and Articles of Association* tal-kumpannija, bl-*istatus* tagħha jinbidel għal *single member company*. Il-Bord sema' lill-awditur Joseph Gauci jixhed kif l-ishma tal-omm ġew trasferiti lil Kenneth Camilleri permezz ta' skrittura ta' donazzjoni tal-11 ta' Diċembru, 2015, filwaqt li l-ishma li kellu Robert Camilleri ġew mibjugħa lil Kenneth Camilleri permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Smith La Rosa tal-11 ta' Diċembru, 2015, bil-prezz ta' sitta u sittin elf, sitt mija u ħamsa u disgħin Euro (€66,695).

Is-Sentenza Appellata

4. Permezz ta' sentenza mogħtija fis-17 ta' Settembru, 2019, il-Bord iddeċieda din il-vertenza billi filwaqt li laqa' r-raba', il-ħames, is-sitt u s-seba' eċċezzjonijiet tas-soċjetà intimata, ċaħad it-talbiet tar-rikorrenti. Il-Bord iddeċieda wkoll li l-ispejjeż tal-kawża għandhom ikunu a karigu tar-rikorrenti, għajr għal dawk marbuta mal-ewwel, mat-tieni u mat-tielet eċċezzjonijiet tas-soċjetà intimata, li għandha tagħmel tajjeb għalihom l-istess soċjetà intimata. Il-Bord wasal għad-deċiżjoni tiegħu wara li kkonsidra illi:

“Fir-rikors promutur, ir-rikorrenti ppremettew li huma s-sidien tal-fond 9, Msida Road, Gżira, liema fond huwa mikri lis-soċjetà intimata.

Jirriżulta mill-atti li permezz ta' skrittura privata datata 13 ta' Frar, 1985 li Vincent Muscat pro et nomine kkonċeda l-fond kummerċjali numru 9, Msida Road, Gżira, b'titolu ta' lokazzjoni lil Lawrence Camilleri bil-kera pattwita ta' LM638.75 fis-sena matul l-ewwel ħames snin u wara l-ewwel ħames snin il-kera tiżdied proporzjonalment skont l-għoli tal-ħajja ppubblikat għall-finijiet tal-Att 23 tal-1979. Il-lokazzjoni setgħet tiġġedded skont kif maqbul bejn il-partijiet fuq l-istess skrittura.

Permezz tal-istess skrittura l-inkwilin originali kellu d-dritt iċedi din il-lokazzjoni taħt il-kundizzjonijiet skont l-istess skrittura. Infatti wara xi żmien Lawrence Camilleri ċeda l-lokazzjoni lis-soċjetà intimata.

Permezz tal-proċeduri odjerni r-rikorrenti qegħdin jallegaw li nkiser il-patt riżoluttiv u ċioe dak li hemm dispost fl-artikolu 10 tal-iskrittura tat-13 ta' Frar, 1985 billi jsostnu li saret it-tieni ċessjoni tal-lokazzjoni.

Jirriżulta wkoll mill-atti li kien hemm u għad hemm diversi proċeduri pendenti bejn il-partijiet.

Mill-atti jirriżulta li meta Lawrence Camilleri ċeda l-lokazzjoni lill-kumpannija intimata, sa qabel Diċembru 2015 is-shareholders tal-kumpannija kienu:

<i>Kenneth Camilleri</i>	1375 ordinary shares
<i>Luella Camilleri</i>	2750 ordinary shares
<i>Robert Camilleri</i>	1375 ordinary shares

Fit-22 ta' Diċembru 2015 ġew reġistrati żewġ trasferimenti ta' ishma li kienu ta' Luella Camilleri u Robert Camilleri għal fuq Kenneth Camilleri, biex b'hekk Kenneth Camilleri huwa l-uniku shareholder u l-kumpannija saret a single member company.

Luella hija mart Lawrence Camilleri u omm Kenneth u Robert.

Fix-xhieda tiegħu, Joseph Gauci, awditur u managing partner tad-ditta KSI Malta xehed li għall-aħħar ħmistax-il sena żgur id-ditta kienet awditur tal-kumpannija intimata. Huwa spjega li meta kien miet il-missier ħalla nofs l-ishma lil martu u 25% kull wieħed lil uliedu. Billi Kenneth Camilleri dejjem kien imexxi huwa, l-omm tat donazzjoni tal-ishma tagħha lil binha permezz ta' kuntratt pubbliku u ħuh ittrasferielu l-ishma. Ma kienx hemm kwistjoni ta' negozjati għax il-business kien kontrollat minn Kenneth. Il-valur ġie determinat billi ttieħdet il-goodwill ta' sentejn u tgħaqqad miegħu l-valur tan-net assets. Hu Kenneth jgħix barra minn Malta, ma kellux interess fil-business. Inkwantu għal ħuh kien hemm biss dokument.

Fis-seduta tal-5 ta' Novembru 2018, dan ix-xhud esebixxa share transfer agreement li ġie redatt min-Nutar Joseph Smith La Rosa li sar bejn Robert Camilleri u Kenneth Camilleri fejn ġie dikjarat li kienu qed jiġu trasferiti 1375 shares li kellhom valur ta' €66,695.

Kenneth Camilleri, Managing Director tal-kumpannija intimata, jispjega li missieru miet fl-20 ta' Ottubru 2008. Ħalla 50% tal-ishma fil-kumpannija lil ommu, 25% lil u 25% lil ħuh Robert. Wara li għadda tul ta' żmien fejn hu dejjem kien Managing Director tal-kumpannija, madwar sentejn qabel ommu permezz ta' donazzjoni għaddietlu 50% tal-ishma tal-kumpannija. Ir-raġuni wara dan kien li ommu hija mara anzjana u marida; mentri ħuh jaħdem barra minn Malta u ma riedx ikollu x'jaqsam mal-problemi.

Ikkunsidra

Illi l-ewwel tliet eċċezzjonijiet preliminari mressqa mis-socjetà diġà ġew trattati billi dwar l-ewwel eċċezzjoni diġà ġiet deċiża definittivament, l-ewwel permezz ta' sentenza ta' dan il-Bord mogħtija fit-8 ta' Ġunju 2017, li ġiet appellata u deċiża fit-28 ta' Lulju 2017. It-tieni u t-tielet eċċezzjoni ġew deċiżi bl-istess sentenza tat-8 ta'

Ġunju 2017. Dan il-Bord ċaħad it-talba tal-kumpannija intimata permezz ta' digriet tat-12 ta' Lulju 2017 sabiex l-istess soċjetà tappella miż-żewġ kapi tas-sentenza li jirreferu għat-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet eċċepiti minnha.

Illi għalhekk fadal li jiġi deċiż il-mertu tal-proċeduri odjerni. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil dan il-Bord sabiex jiddikjara li s-soċjetà intimata kisret kundizzjoni tal-iskrittura ta' lokazzjoni u għalhekk jirriprenđu l-pussess tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni in segwitu għall-iżgumbrament tas-soċjetà intimata.

It-talba tagħhom hija bbażata fuq klawsola numru 10 tal-iskrittura ffirmata bejn il-partijiet Vincent Muscat f'ismu proprju u bħala kuratur u f'isem ħutu u Lawrence Camilleri personalment li kien l-inkwilin oriġinali li a bażi tal-istess skrittura kellu dritt iċedi l-lokazzjoni. Fil-fatt wara xi żmien Lawrence Camilleri ċeda l-lokazzjoni lill-kumpannija intimata. Il-klawsola numru 10 tal-iskrittura tistipula:

“L-inkwilin oriġinali, ċioe Lawrence Camilleri ikollu dritt iċedi din il-lokazzjoni taħt il-kundizzjonijiet u bl-obbligi kollha indikati f'din l-iskrittura. Huwa jkollu dritt jieħu kumpens ta' din iċ-ċessjoni. F'każ ta' ċessjoni, l-inkwilin il-ġdid irid iħallas lil-lokatur, kumpens għal darba waħda biss ekwivalenti għal sena kera bir-rata viġenti maċ-ċessjoni. Barra dan, il-kera tiżdied immedjatament bi ħmistax fil-mija – dan bla preġudizzju għall-kundizzjonijiet l-oħra ta' din l-iskrittura partikolarment tal-paragrafu tnejn (2) riferibbilment għaž-żieda skont l-inflazzjoni, jew iż-żieda fil-paga minima nazzjonali taħt il-paragrafu 2. L-inkwilin il-ġdid ma jkollux dritt ta' ċessjoni hawn fuq imsemmi, għalhekk salv l-eċċezzjoni fir-rigward tal-ewwel inkwilin, ċioe Lawrence Camilleri, l-inkwilin ma jistax jissulloka jew iċedi d-drittijiet tiegħu taħt din l-iskrittura. F'każ ta' kumpannija kummerċjali kull trasferiment ta' shares 'inter vivos', jew id-dħul ta' shareholders ġodda jitqies bħala ċessjoni u għalhekk in vjolazzjoni tal-projbizzjoni taċ-ċessjoni.”

Kif jirriżulta mill-annual return tad-29 ta' Settembru 2009 li ġiet registrata mar-Registatur tal-Kumpanniji fl-1 ta' Frar 2010, dak iż-żmien il-kumpannija kellha 5500 shares li kienu:

*3000 ordinary shares fuq Lawrence Camilleri u
2500 ordinary shares fuq martu Luella Camilleri*

Sussegwentement permezz ta' notice of transfer or transmission of shares li gie ffirmit fl-24 ta' Mejju 2010 u registrat mar-Registratur tal-Kumpanniji fl-1 ta' Ġunju 2010, l-ishma li kienu registrati fuq Lawrence Camilleri ġew trasferiti causa mortis.

1375 ordinary shares fuq ibnu Kenneth

1375 ordinary shares fuq ibnu Robert u

2250 fuq martu Luella Camilleri

Għaldaqstant in segwitu għat-trasferiment causa mortis surriferit,

Luella Camilleri kellha 2750 shares

Robert u Kenneth Camilleri kellhom 1375 shares kull wieħed.

Mhux kontestat li fit-22 ta' Diċembru 2015 ġew registrati żewġ trasferimenti ta' ishma lil Kenneth Camilleri billi ommu għaddietlu l-ishma tagħha permezz ta' donazzjoni, mentri hih Robert ittrasferixxa wkoll l-ishma tiegħu lill-istess Kenneth Camilleri. Għalhekk il-kumpannija saret a single member company.

Ma ġiex lanqas kontestat mir-rikorrenti li Kenneth Camilleri kien dejjem huwa li kellu l-kontroll u t-tmexxija tal-kumpannija f'idej għalkemm ma kellux il-maġġoranza tal-ishma.

Ir-rikorrenti jissottomettu li tali trasferimenti jivvjolaw l-artikolu 10 tal-iskrittura lokatizja. Min-naħa tagħha s-socjetà intimata tinvoka l-applikabilità tal-artikolu 1614 tal-Kodiċi Ċivili hekk kif emendat bl-Att X tal-2009.

Dan il-Bord se jirreferi għall-artikolu 1614 tal-Kodiċi Ċivili qabel ma ġie emendat permezz tal-Att XXIII tas-sena 2017 għaliex l-aħħar emendi daħlu fis-seħħ wara l-prezentata tal-kawza u konsegwentement wara li kien hemm it-trasferiment in dizamina. L-artikolu 1614 rilevanti għall-każ odjern jaqra hekk:

“(1) Il-kerrej ma għandux il-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-sub-titolu, l-għoti ta' kuntratt ta' ġestjoni jew kull forma ta' ftehim ieħor li permezz tiegħu inkwilin jerħi f'idejn terzi l-pussess tal-fond jew tal-kummerċ ġestit minn fond kummerċjali, għandu jitqies bħala sullokazzjoni.

(3) Meta inkwilin tkun kumpannija b'responsabbiltà limitata jew kull forma ta' kumpannija oħra, it-trasferiment inter vivos kumulattiv ta' ħamsin fil-mija tal-ishma, ukoll jekk magħmul permezz ta' aktar minn trasferiment wieħed u, jew

tas-setgħa jew kontroll attwali ta' ġestjoni ta' dik il-kumpannija jew tal-kummerċ ġestit mill-fond, għandu jkun meqjus bħala sullokazzjoni:

Izda 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."

Fuq naħa waħda, ir-rikorrenti jinvokaw il-prinċipju ta': (i) pacta sunt servanda; (ii) isostnu li l-ftehim huwa ċar u m'hemmx lok ta' interpretazzjoni billi l-istess skrittura tirravizza żewġ sitwazzjonijiet kemm ta' dħul ta' shareholders ġodda u kif ukoll ta' trasferimenti ta' ishma bejn l-istess shareholders. Isostnu li kieku ma kienx hekk, l-iskrittura kienet tinkiteb differentement izda l-fatt li hemm il-kelma "Jew" ifisser li meta l-iskrittura titkellem dwar trasferiment ta' shares inter vivos kienet qed taħseb ukoll f'sitwazzjoni fejn is-shares jiġu trasferiti bejn l-istess shareholders; (iii) jsostnu wkoll li l-artikolu 1614 tal-Kodiċi Ċivili ma japplikax għall-kirja in ezami billi l-kirja bdiet fis-sena 1985 u jirreferu għall-artikolu 1531B tal-Kapitolu 16 in sostenn ta' dan.

Min-naħa l-oħra, is-soċjetà intimata ssottomettiet: (i) li l-emendi tas-sena 2009 fl-artikolu 1614 tal-Kodiċi Ċivili kellhom l-effett prospettiv li jirregolaw u jipprevalu anke fuq ftehim u skrittura eżistenti; (ii) mingħajr preġudizzju, fil-kuntest u l-istorja tal-familja Camilleri, it-tarsferimenti li saru ma jikkostitwixxux vjolazzjoni tal-artikolu 10 tal-ftehim lokatizju.

F'dan l-istadju jeħtieġ jiġi rilevat li l-prinċipju ta' pacta sunt servanda huwa prinċipju assodat u dwar dan żgur li ma jistax ikun hemm dubju. Madankollu huwa minnu wkoll li f'każijiet eċċezzjonali l-legislatur permezz ta' emendi (li ma jkunux saru minħabba l-każ speċifiku) jkun qiegħed jintervjeni jew jaffettwa dak li jkunu kitbu u ftiehem dwaru l-partijiet bħal ma ġara fil-liġijiet tal-kera jew akkomodazzjoni soċjali. Uħud minn tali emendi imbgħad ġieli taw lok għall-kawzi kostituzzjonali. Dan il-Bord ma jridx jiftiehem b'xi mod li qiegħed jesprimi xi opinjoni dwar intervent legislattiv li jolqot ftehim bejn il-partijiet, izda sempliciment qiegħed jirrileva fatti li ġieli seħħew.

Inkwantu għall-argument li l-artikolu 1614 tal-Kapitolu 16 mhux applikabbli għall-każ odjern dan mhux korrett. L-artikolu 1531 D tal-Kodiċi Ċivili kkwotat mir-rikorrent jstipula liema liġi hija applikabbli għall-kirjiet li saru fuq diversi perijodi hemm indikati. Fil-każ odjern l-iskrittura saret fl-1985 u għalhekk il-liġi applikabbli għaliha

jibqa' l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikoli li ġew emendati fil-Kodiċi Ċivili msemmija fl-artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili.

*Referenza ssir għas-sentenza fl-ismijiet **Blackley Company Limited vs Edward Schembri et**, fejn il-Qorti wara li rreferiet għall-artikolu 1614 tal-Kodiċi Ċivili, li ġie supracitat, billi l-appellanti f'dawk il-proċeduri rreferew għall-istess artikolu u ġie ritenut hekk:*

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

“Il-kirjiet li kienu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 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 għal dak li jinsab fid-dispożizzjonijiet 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 tal-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 jittratta dwar kirja li saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.”

Kwindi mhix prekluzja l-applikabilità tal-artikolu 1614 tal-Kodiċi Ċivili kif emendat. Il-kwistjoni f'dan il-każ tibqa' li hemm skrittura li tirregola l-kirja bejn il-partijiet. Meta l-iskrittura ġiet redatta, il-Kapitolu 69 bħala l-liġi viġenti kien jistipula li l-inkwilin ma kellux id-dritt li jċedi l-kirja jew jissulloka. Permezz tal-iskrittura ffirmata, l-inkwilin originali ossija Lawrence Camilleri ingħata d-dritt li jissulloka darba biss. Huwa ċeda lill-kumpannija intimata li tagħha huwa kelli nofs l-ishma, u n-nofs l-oħra kienu ta' martu. Huwa evidenti li s-sid tal-fond filwaqt li ta dritt li l-lokazzjoni tiġi ċeduta, iżda ried jissalvagwardja l-pożizzjoni tiegħu u għalhekk ġie introdott l-artikolu 10 tal-istess ftehim. Fil-fehma tal-Bord hemm żewġ punti x'jiġu rilevati, l-artikolu 10 nnifsu mhux daqstant ċar daqs kemm sostnew ir-rikorrenti billi jista' jagħti lok għall-interpretazzjoni tiegħu. Minn dak li jirriżulta hija l-interpretazzjoni mogħtija mill-kumpannija intimata li hija dik li tirrifletti dak li riedu jagħtu effett għalih il-kontraenti: ossia li l-projbizzjoni ma kinitx għal dawk it-trasferimenti inter vivos bejn il-membri eżistenti tal-kumpannija. Ir-raġuni hija illi l-intendiment tagħha kien li tapplika għal trasferiment inter vivos li jsiru ma' terzi persuni li huma estraneji għall-

persuni eżistenti u li mhumiex membri tal-familja. F'dan il-każ it-trasferiment saru bejn persuni li wirtu lil Lawrence Camilleri li kien l-inkwilin oriġinali.

Inoltre lanqas ma jista' jiġi injorat id-dispost tal-artikolu 1614(3) tal-Kodiċi Ċivili li jkopri t-trasferiment in kwistjoni. L-ispirtu ta' dan is-subartikolu huwa proprju biex trasferimenti bħal dak li sar fil-każ odjern ma jitqisux bħala sullokazzjoni meta n-negożju jkun baqa' f'idejn il-familjari. D'altronde huwa ovvju li l-iskop tal-klawsola 10 kien li l-fond minn fejn jitmexxa n-negożju jibqa' fil-pussess tal-inkwilin oriġinali jew tal-inkwilina attwali li hija l-kumpannija intimata u li għet rikonoxxuta mir-rikorrenti għalkemm għal diversi snin hemm proċeduri ġudizzjarji għaddejjin fil-konfront ta' xulxin. Bħala stat ta' fatt il-fond in kwistjoni li minnu topera l-kumpannija intimata huwa fil-fatt fil-kontroll tal-istess kumpannija liema kumpannija hija fil-kontroll u mmexxija, kif dejjem kienet għal dawn l-aħħar snin, minn Kenneth Camilleri.

Decide

Għal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeċiedi billi filwaqt li jilqa' r-raba', il-ħames, is-sitt u s-seba' eċċezzjonijiet tas-soċjetà intimata, jiċċhad it-talbiet tar-rikorrenti.

Bl-ispejjeż a karigu tas-soċjetà rikorrenti, ħlief għal dawk relatati mal-ewwel, u t-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tas-soċjetà intimata li għandhom ikunu a karigu tagħha."

Ir-Rikors tal-Appell

5. L-appellanti ressqu għadd ta' aggravji għall-konsiderazzjoni ta' din il-Qorti, fejn fost l-oħrajn spjegaw li huma jhossuhom aggravati peress li l-Bord interpreta l-ftehim tal-kirja, meta ma kien hemm l-ebda lok għal dan, billi l-ftehim kien jaħseb għal żewġ sitwazzjonijiet speċifiċi. Żiedu jgħidu li l-Bord

kellu joqgħod fuq dak espressament miktub u japplikah, u f'dan il-każ jirriżulta li kien hemm trasferiment *inter vivos* bejn l-omm u t-tifel, kif ukoll bejn iż-żewġ aħwa subien, ulied l-inkwilin originali Lawrence Camilleri. L-appellanti sostnew li dan sar in vjolazzjoni tal-ftehim li kellhom bejniethom il-partijiet.

It-tieni aggravju mressaq mill-appellanti huwa dwar l-applikabilità tal-artikolu 1614(3) tal-Kodiċi Ċivili għall-każ odjern, peress li dan jikkonċerna kirja kummerċjali li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. L-appellanti sostnew li l-Bord applika dan l-artikolu tal-liġi f'sitwazzjoni fejn ma kellux jiġi applikat.

L-appellanti sostnew ukoll li f'każ li l-ewwel żewġ aggravji ma jiġux milqugħa, l-artikolu 1614(3) tal-Kodiċi Ċivili ma kellux jiġi applikat għaliex imur espressament kontra l-pattijiet u kundizzjonijiet tal-lokazzjoni, u ladarba kien hemm patt espress bejn il-partijiet, dan kellu jissorvola dak li jipprovdi l-artikolu 1614(3) tal-Kap. 16.

Ir-risposta tal-appell

6. Fir-risposta tagħha għall-appell imressaq mill-appellanti, is-soċjetà appellata wiegħbet li l-intenzjoni wara l-ftehim bejn Lawrence Camilleri u missier l-appellanti kienet li l-projbizzjoni tkun tapplika għal trasferimenti *inter vivos* sabiex ma jidhrlux persuni esterni fil-kirja, u l-partijiet għall-kirja originali riedu li jiġi evitat il-mekkanizmu li jkun hemm ċessjoni ta' azzjonijiet bħala mezz indirett sabiex issir sullokazzjoni. Żiedet tgħid li l-projbizzjoni relattiva

kienet maħsuba biex tħares għal meta jkun hemm trasferimenti ta' ishma bejn persuni li mhumiex membri tal-familja, u f'dan il-każ it-trasferiment tal-ishma seħħ prinċipalment għaliex kien hemm wirt u għalhekk is-soċjetà appellata baqgħet imexxija mill-familja Camilleri. In vista ta' dan, saħqu l-appellati, id-deċiżjoni tal-Bord kienet korretta.

Waqgħet it-trattazzjoni tal-appell, il-Qorti għet infurmata li kien hemm deċiżjoni tal-Qorti (87/2012 jew 88/2012), liema deċiżjoni għaddiet in għudikat, fejn gie deċiż li l-intimati għandhom jżgumbraw mill-fond u l-fond gie ritornat lura lis-sidien tiegħu. L-avukati difensuri tal-partijiet qablu li dan ifisser li l-mertu tal-appell gie eżawrit, u l-unika ħaġa li kien fadal li tiġi deċiża kienet il-kap tal-ispejjeż.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Il-Bord iddeċieda l-kawża billi ċaħad l-eċċezzjonijiet preliminari tal-intimati appellati, filwaqt li laqa' r-raba', il-ħames, is-sitt u s-seba' eċċezzjonijiet tas-soċjetà intimata, u ċaħad it-talbiet tar-rikorrenti, appellanti f'dan l-istadju. Minkejja dan, xorta waħda l-eżitu ta' din il-vertenza kien li l-appellati kellhom jżgumbraw mill-fond u jirritornawh lura lis-sidien tiegħu.

Il-kap tal-ispejjeż huwa regolat bl-artikolu 223 tal-Kap. 12, li s-subincizi 1 u 3 tiegħu jagħtu direzzjoni lill-Qorti dwar kif għandhom jiġu allokati l-ispejjeż.

Bħala principju huwa t-tellief li ibati l-ispejjeż tal-kawża, però meta kull waħda mill-partijiet hija telliefa f'xi punt tal-kawża, kull parti għandha tbatu l-ispejjeż skont it-telf tiegħu. L-artikolu 223 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jgħid hekk:

“(1) Kull sentenza definittiva għandha tikkundanna lit-tellief għall-ispejjeż.

...

(3) Fil-każijiet kollha, il-Qorti tista' tordna li kull parti għandha tbatu l-ispejjeż tagħha, meta kull waħda mill-partijiet tkun it-telliefa f'xi punt tal-kawża, jew meta jindaħlu kwistjonijiet diffiċli tal-liġi, inkella għal xi raġuni tajba oħra.”

Il-Qorti tqis li l-Bord kien diġà ta d-deċiżjoni tiegħu f'dan is-sens, fejn ordna li l-appellanti jħallsu l-ispejjeż tal-kawża, għajr għall-ispejjeż relatati mal-ewwel, mat-tieni u mat-tielet eċċezzjoni preliminari mressqa mis-soċjetà intimata, liema eċċezzjonijiet ma ġewx milqugħa. Il-Qorti kkonsidrat li minkejja li d-deċiżjoni tal-Bord tat raġun lill-pożizzjoni tas-soċjetà intimata, li ma ġietx ordnata tiżgombra mill-fond, fir-realtà ġara li kien hemm deċiżjoni separata tal-Qrati tagħna, liema deċiżjoni għaddiet in ġudikat, li bis-saħħa tagħha l-fond inkwistjoni ġie ritornat lura lis-sidien attwali tiegħu u għalhekk ma baqax f'idejn l-intimati.

In vista ta' dan, din il-Qorti sejra tiddeċiedi li kull parti f'dawn il-proċeduri għandha tbatu l-ispejjeż tagħha.

Decide

Għar-raġunijiet hawn fuq premessi, din il-Qorti tordna li kull parti għandha tbat i-ispejjeż tagħha.

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef**

**Rosemarie Calleja
Deputat Registratur**