Fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili

Onor. Miriam Hayman

Imhallef

Rikors Guramnetat Numru: 107/13MH

Fl-ismijiet:

Dr Francis Lanfranco (381250M), Joan Vella Muscat (329855M), Clarissa Formosa(863650M), Michael Formosa Gauci(581958M), Ann Cole (0797753M), Josef Formosa Gauci (68368), Dr Phiulip Manduca (339960M) ghan-nom u in rappresentanza tal-imsefrin Mark St George, James St George, David St George, Christopher St George, Sarah St George, Caroline St George, Laura St George, Henry St George, Katherine St George.

Vs

Malta Tours Limited (C1998), Match Music (Stores) Ltd (C26876) u Victor Grech ghan-nom tal-imsiefer Philip Grech u l-istess Victor Grech jew min minnhom.

Illum, 1 ta' Diċembru, 2021

Il-Qorti,

Rat ir-rikors[1] fejn ġie premess illi:

"l-esponenti rikorrenti huma propjetarji tal-fond/ħanut 53, Triq Santa Luċija Valletta liema fond kien mikri lil aħwa Portanier skond skrittura hawn annessa bħala Dok A l-ewwel skadenza tagħlaq fil-1 ta' Jannar, 2014

Illi l-intimati jew minn minnhom qegħdin jokkupaw l-istess fond illegalment u abbusivament u mingħajr ebda titolu fil-liġi u fil-fatt l-esponenti ilhom ma jaċċettaw l-ebda kera fuq il-fond imsemmi mill-2001.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord prevja dikjarazzjoni li l-intimati jew minn minnhom qegħdin jokkupaw il-fond 53 Triq Santa Luċia, Valletta mingħajr titolu validu fil-liġi, jordna l-izgumbrament ta' l-istess intimati jew minn minnhom mill-imsemmi fond u dan fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat lilhom minn dan l-Onorabbli Bord.

Bl-ispejjes u b'riserva da parti tal-esponenti għad-danni komtra l-intimati."

Rat id-debita tweġiba ta' l-intimati li eċċepew li;-

"1. Illi preliminarjament l-intimati qed jeċepixxu l-inkompetenza ratione materie ta' dana l-Bord u dana peress illi mir-ikors promotur tagħhom jidher illi huma qed jippremettu illi qatt ma kien hemm kirja tal-propjeta' mertu tal-kawza odjerna bejn l-istess rikorrenti u l-intimati jew minn minnhom;

2. illi preliminarjament ukoll ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu li qed jivvantaw fuq il-fond de quo;

[1] Li inizjalment beda quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera

3. illi mingħajr pregudizzju għas-suespost l-intimati Match Music (Stores) Limited Victor Grech u Philip Grech m'humiex il-legittimi kontradditturi f'dina l-kawza stante illi m'għandhom ebda relazjjoni ġuridika mar-rikorrenti u dana peress illi r-relazzjoni odjerna hija mas-soċjeta' Malta Tours Limited;

4. illi mingħajr pregudizzju għas-suespost l-intimati jeċepixxi illi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dana peress illi jezisti titolu validu ta' kera ai fini u effetti kollha tal-liġi għalfejn ir-rikorrenti għandhom jiġu awtorizzati li jirrprendu l-fond in kwistjoni;

5 salv eċċezzjonijiet ulterjuri hekk kif premess mill-liġi."

Rat is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell datata 30 ta' Jannar, 2017 fejn ideċċidiet l-ewwel eċċezzjoni suriferuta billi laqgħet l-istess, qalet li;

"Fil-kaz in ezami l-appellati qegħdin jikkontestaw biss l-okkupazzjoni tal-fond mill-appellanti. Tant hu hekk li fih iddikjaraw li l-intimati qegħdin ***"...jokkupaw l-istess fond illegalment u abbuzivament u mingħajr ebda titilu fil-liġi .." saħansitra r-rikorrenti lanqas maħarrku lill-inkwilini jew werrieta tagħhom. Mill-mod kif saret il-kawza hu evidenti li l-appellanti qegħdin isostnu li m'għandhom l-ebda relazzjoni ġuridika mal-appellati. Mhumiex jirrikonnoxxu li l-appellati jew xi ħadd minnhom hu inkwilin. F'dan ix-xenarju t-talba kif magħmula ma tikkonċernax il-kirja li saret lil Portanier, li m'hemmx prova li ġiet terminata. Għalhekk dak li l-Bord ġie mitlub jiddeċidi dwaru hu estraneju għall-kirja tal-fond 53, Triq Santa Luċija, Valletta li saret fis-27 ta' Novembru, 1969."***

Fuq skorta ta' din id-deċizjoni din il-vertenza ġiet assenjata lil Prim'Awla biex tiddetermina l-vertenza.

Konsegwentement din il-Qorti għaddiet biex tisma d-debita provi u sottomissjonijiet fir-rigward.

Ikkonsidrat.

Illi il-provi mressqa juru illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza fis-27 ta' Novembru, 1969[2] sar ftehim ta' lokazzjoni tal-fond *de quo agitur* a favur Joseph

[2] Folio 11

Lucia u Philip Godwin aħwa Portanier bil-kundizzjonijiet hemm infraskritti. Is-sidien tal-fond *de quo* kienu l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti odjerni.

Kif jirrizulta mix-xhieda ta' parti mir-rikorrenti mressqa l-aħwa Portanier kienu jużaw il-fond *de quo* bħala uffiċju ta' vjaggar u joperaw taħt l-isem " Malta Tours" magħhom qatt ma kellhom ebda problemi.

Din il-kwistjoni nqalgħet meta s-sidien jew minn minhom intebħu bil-bdil fil-generu tan-negozzju li kien qed jiġi gestit mill-fond konċernat.

Joan Vella Muscat fl-affidavit tagħha[3] spjegat li hi flimkien ma ħuta f'sehem ta' tlett kwarti indiviżi flimkien ma Dr. Francis Lanfranco fis-sehem ta' kwart indiviż kienu sidien tal-fond *de quo*. Din il-vertenza bejn il-partijiet inqalgħet meta hi kienet għadejja minn quddiem il-fond u ndunat li nbiddel il-generu ta' negozju tiegħu, bl-isem tiegħu jinbiddel minn Malta Tours għal Match Music, li ma kienx għadu agenzija ta' l-ivjaggar imma li minnu kien qed jinbiegħu ilbies, ħwejjeg. Tgħid li huma, is-siddien qatt ma kienu ġew infurmati b'dan il-kambjament. Ħadet l-iżbriġa li ċċempel lil Malta Tours u tgħid li testwalment ġiet informata illi *"that the outlet is being closed for refurbishment and the genre was being changed to better accomodate the current market"*[4]. Tgħid li f'ebda ħin ma ġiet infurmata lil familja Portanier ma kienetx aktar formanti mill-gestjoni tan-negozju. Żiedet li peress li ma kienetx taf, anzi jafu, minn kien qiegħed issa imexxi dan in-negozzju ta' ħwejjeg ma baqgħux jaċċettaw il-kera.

Mir-riċerki tagħha, tramite l-MFSA sabet kumpanija bl-isem ta' Match Music (Stores) Malta Ltd. Mill-Memorandum and Articles ta' l-istess soċjeta' ir-rikorrenti ntebħu li żewġ soċji tal-kumpanija msemmija kienu Grech Enterprises Ltd ukoll Grech Fashion Limited. Sabu lid-diretturi tas-soċjetajiet kienu erba' aħwa Grech indikati bħala intimati. Għamlet ukoll verifiki taħt l-isem ta' Malta Tours Limited, dejjem minħabba l-isem preċedenti tan-negozju taħt Malta Tours, u sabet li kienet ġiet kostitwita soċjeta' bl-isem ta' Malta Tours Limited u rriżultalha lli l-istess aħwa Grech kienu ukoll azzjonisti ta' din is-soċjeta'.

Tgħid li qua siddien anke avviċinaw lil familja Grech li stqarrew magħhom li bħala negozzju kienu sejrin ħazin u anke talbu permess mingħandhom biex iwellu l-istess fond.

---

[3] Affidavit tagħha a folio 8

[4] Ibid.

Tinsisti li kien minħabba l-użu ta' l-isem taas-soċjeta' Malta Tours Limited mill-aħwa Grech lir-rikorrenti ħassewhom li ġew ingannati fil-bdil ta' l-inkwilini bla ma huma kienu qatt notifikati b'dan.

Senjatament in kontro eżami ir-rikorrenti Joan Vella Muscat ikkonfermat illi il-kera li kienu jħallsu l-aħwa Portanier kienu jħallsuha u minnhom aċċettatat mill-kumpanija Malta Tours Limited. Dan dejjem fi żmien l-inkwilini Portanier. Dan allura qabel is-sena 2001. Hi setgħet tikkonferma li dan il-ħlas kien isir hekk minn meta hi bdiet tieħu ħsieb dan mis-sena 1993. Qalet li huma kienu assumew li l-aħwa Portanier kienu fil-fatt wara is-soċjeta' Malta Tours Limited. Pero nonostante ċioe hi kienet insistenti **li kienu l-aħwa Portanier personali li kienu qegħdin jikru l-propjeta' *de quo***. Anzi tgħid hekk : *"To me the Portanier Brothers and Malta Tours Limited were the same person."* [5]

Kienet anke insistenti lir-rikorrenti kellhom jiġu avżati bic-*change of use* tan-negozju. Qalet ukoll li meta ndunat li kien hemm kambjament fin-natura tan-negozju li kien qed jiġi ġestit mill-fond kienet ċemplet lil Malta Tours Limted u kienu qalulha li kien qed isir *refurbishment.* Baqgħet insistenti lli stante li kien inbiddel l-inkwilin ma baqgħux jaċċettaw kera. Ikkonfermta li hi ma ġabritx aktar kera, fis-sens li ma aċċettatx aktar kera n kwantu mill-MFSA ġiet infuramata illi *"... Malta Tours Limited,..the company had been registered ..on the 9th October 2001, in partnership with Grech Enterprises Limited and Grech Fashion Limited, who were the poeple operating out of Match Music"* [6]

Ikkonfermat ukoll li kull irċevuta li ħarget hi *qua* amministrattur a għal kera riċevuta ħargita f'isem Malta Tours Limited.

Dr. Francis Lanfranco da parti tiegħu xehed li hu dejjem kien jaf lil aħwa Portanier bħala id-diretturi tas-soċjeta' Malta tours Limited. Iżid illi jekk kient inbiddlet is-sitwazzjoni legali huma bħala siddien tal-fond ma setgħux jxommuha għax il-*heading* dejjem baqa' Malta Tours Limited. Hu qies li b'dak li ġara l-aħwa Grech kienu astuti ħafna in kwantu krejaw żewġ holding companies fis-soċjeta' Malta Tours Limited biex b'hekk huma bħala sidien qatt ma setgħu jintebħu li kien inbiddel l-inkwilin għax l-isem tas-soċjeta li baqgħet tħallas il-kera baqa l-istess.

---

[5] Folio 55
[6] Folio 63

Fil-fatt kif anke Dr.Francis Lafranco, saru anke tratttaivi mal-aħwa Grach biex jintlaħħaq kompromess dwar l-ammont ta' kirja li kellha titħallas.

L-istess Dr.Lanfranco ukoll jikkonferma illi il-fond li kien qabel imwilli lil aħwa Portanier u li kien iġib l-isem ta' Malta Tours hu kien induna li kien biddel ismu għal Match Music fis-sena 2001.

Da parti tiegħu **Victor Grech**[7] xehed li hu kien avviċinat minn Portanier li riedu jitilqu min-negozju, iddiskutew biex huma l-aħwa Grech fi kliemu "*jieħdu over*" , jixtru s-shares tal-kumpanija Malta Tours Limited. Qal li huma xtraw l-azzjonijiet tal-kumpanija msemmija, kumpanija li kienet tagħmel xogħol ta' travel agency u li kienet topera mit-triq Santa Lucia bħala inkwilinat. Qal għalkemm huma kellhom ħwienet ta' negozji ta' ħwejjeg xtaqu jiddiversifikaw, pero fin-negozju tal-vjaggar ma marrux tajjeb. Qal li anke l-uffiċini ta' San Gwann li kellhom semmewh Malta Tours u żammew l-istess impjegati mentri mill-Belt bdew jbiegħu l-ħwejjeg. Ikkonferma li Frar, 2001, kien hu li kien presenta mar-Registratur tal-Kumpaniji t-trasferiment tal-ishma. Ikkonferma li kienet Malta Tours Limited li kienet tħallas il-kera, li baqgħet tiddikjara l-Vat u Income returns. Ikkonferma ukoll illi bħala brand name użaw ismijiet varji Malta Tours, Music Match, u oħrajn għar-ragunijiet ta' vijabilta' ta' negozju. Qal li l-istock li kien hemm ġol ħanut tal-Belt kien fil-fatt ta' Malta Tours

Qal li sakemm il-landlords indunaw bil-qbil fil-generu tan-negozju baqgħu jaċċettaw il-kera. Spjega li l-ħanut ta' Malta Tours issa minflokk kien jigestixxi negozzju ta' vjaggar kien ibiegħ ħwejjeg.

Da parti tiegħu il-**PL Quentin Tanti** in rappresentanza tar-Registratur tal-Kumpaniji ippresenta is-segwenti dokumenti; Dok QT1 li juri l-ewwel registrazzjoni tal-*commercial partnership* bl-isem ta' Malta Tours Limited fit-18 ta' Diċembru, 1969[8], Dokument li juri li l-istess kumpanija kienet għal xi żmien biddlet isimha għal Alta Tours Limited u reggħet ġiet bl-isem ta' Malta tours Limited[9].

Inoltre mid-dokument esebit MFSA[10] tirriżulta l-istorja kollha tas-soċjeta' Malta tours Limited. Fil-fatt mill-istess jirriżulta li l-aħwa Portanier irrizenjaw minn

---

[7] Folio 141
[8] Folio 150
[9] Dok QT folio 149
[10] Folio 402

diretturi ta' l-imsemmija soċjeta' sar transfer ta' l-ishma lil-aħwa Grech. Dan okkorra fil-21 ta' Diċembru, 2000.

Dr. Kris Borg da parti tiegħu ddepona lli Portanier li kienu żijitu minħabba xjuħija xtaqu jirtiraw min-negozju u li Grech li kienu interessati fl-istess kienu avviċinawhom. Xehed dwar il-kumpanija li kellha avvjament u l-kirja tal-ħanut de quo. Qal li huma kienu serrħu moħħ lil-aħwa Grech lil kirja kienet f'idejn il-kumpanija Malta Tours minħabba l-irċevuti li kienu joħorgu l-istess sidien f'isem l-istess.

Ikkonsidrat

Illi bla tlaqliq il-Qorti tista tgħid illi din il-konfusjoni inħalqet biss u unikament tortijiet tas-sidien tal-fond *de quo*. Jekk wieħed iħares lejn il-kuntratt kostitutiv ta' din il-kirja din ingħatat lil aħwa Portanier personalment u ma kien hemm ebda ħjiel tas-soċjeta' Malta Tours Limited fl-istess. Kienu l-aħwa Portanier illi bdew jgħaddu il-korrispettiv tal-kera taħt l-intestattura tas-soċjeta indikata, bl-akkwixxenza tas-siddien li ħargu kull riċevuta a favur l-istess imsemmija soċjeta' u dana tista tgħid ġia mill-bidu ta' din il-kirja.

Illi harsa lejn ir-riċevuti esebiti[11] jirrifletti dana kollu li qed tgħid il-Qorti u dan ferm qabel ma daħħlu fin-nofs l-aħwa Grech.

Huwa ċar li mill-kuntratt l-lokazzjoni li sar bejn l-awturi fit-titolu tas-sidien illum u l-inkwilini originali kien hemm kundizzjoni speċifika li ma setgħet isir ebda surlokazzjoni. Ċar hu l-paragrafu 4 tal-ftehim ta' lokazzjoni. [12]

Ġara pero illi mill-bidu tal-kirja jew xi żmien qrib wara, aktar qrib lejn il-bidu tal-lokazzjoni milli llum, almenu mis-sena 1982, li l-irċevuti bdew joħogu żgur fuq is-soċjeta' Malta Tours Limited mill-amministratur hekk inkarigat. U kif issostnu sew l-intimati hekk baqgħu joħorgu sakemm bdew jiddepositaw il-kera l-Qorti.

[11] Dok AC1 sa AC56 folio 75 et. seq.
[12] Folio 12

Il-vertenza hi jekk allura seħħetx surkokazzjoni in vjolazzjoni tal-kundizzjoni għal kontra kif imposta.

F'dan ir-rgward il-Qorti se tislet silta minn deċizjoni tal-Bord fl-ismijiet **Antoinett Gouder et. Vs Ellcee Nautical Supplies Limited**[13]

"Ir-rikorrenti jissottomettu li tali trasferimenti jivvjolaw l-artikolu 10 tal-iskrittura lokatizja. Min-naha taghha s-socjeta' intimata tinvoka l-applikabilita' tal-artikolu 1614 tal-Kodici Civili hekk kif emendat bl-Att X tal-2009.

Dan il-Bord se jirreferi ghall-artikolu 1614 tal-Kodici Civili qabel ma gie emendat permezz tal-Att XXIII tas-sena 2017 ghaliex l-ahhar emendi dahlu fis-sehh wara l-prezentata tal-kawza u konsegwentement wara li kien hemm it-trasferimenti in dezamina. L-artikolu 1614 relevanti ghall-kaz odjern jaqra hekk:

'(1)Il-kerrej ma ghandux il-jedd li jissulloka l-haga, jew li jcedi l-kiri taghha, jekk din is-setgha ma tkunx giet miftehma fil-kuntratt.

(2)Ghall-finijiet ta' dan is-sub-titolu, l-ghoti ta' kuntratt ta' gestjoni jew kull forma ta' ftehim iehor, li permezz tieghu inkwilin jerhi f'idejn terzi l-pussess tal-fond jew tal-kummerc gestit minn fond kummercjali, ghandu jitqies bhala sullokazzjoni.

(3) Meta inkwilin tkun kumpannija b'responsabbilita' limitata jew kull forma ta' kumpannija ohra, it-trasferiment inter vivos kumulattiv ta' hamsin fil-mija tal-ishma, ukoll jekk maghmul permezz ta' aktar minn trasferiment wiehed u, jew tas-setgha jew kontroll attwali ta' gestjoni ta' dik il-kumpannija jew tal-kummerc gestit mill-fond, ghandu jkun meqjus bhala sullokazzjoni:

Izda ma jkunx hekk meqjus bhala sullokazzjoni, jekk it-trasferiment ikun sar favur ir-ragel jew il-mara li ma jkunx separata jew ma tkunx separata legalment u, jew it-tifel jew tfal tas-sid tal-ishma.'

Fuq naha wahda, ir-rikorrenti jinvokaw il-principju ta': (i) pacta sunt servanda; (ii) isostnu li l-ftehim huwa car u m'hemmx lok ta' interpretazzjoni billi l-istess skrittura tirraviza zewg sitwazzjonijiet kemm ta' dhul ta' shareholders godda 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

[13] 70/16 JD deċiża 17/09/19

'Jew' ifisser li meta l-iskrittura titkellem dwar trasferiment ta' shares inter vivos kienet qed tahseb ukoll f'sitwazzjoni fejn is-shares jigu trasferiti bejn l-istess shareholders; (iii) jsostnu wkoll li l-artikolu 1614 tal-Kodici Civili ma japplikax ghall-kirja in ezami billi l-kirja bdiet fissena 1985 u jirreferu ghall-artikolu 1531B tal-Kapitolu 16 in sostenn ta' dan.

Min-naha l-ohra, is-socjeta' intimata ssottomettiet: (i) li l-emendi tas-sena 2009 fl-artikolu 1614 tal-Kodici Civili kellhom l-effett prospettiv li jirregolaw u jipprevalu anke fuq ftehim u skrittura ezistenti; (ii) minghajr pregudizzju, fil-kuntest u l-istorja tal-familja Camilleri, ittrasferimenti li saru ma jikkostitwixxux vjolazzjoni tal-artikolu 10 tal-ftehim lokatizju.

F'dan l-istadju jehtieg jigi rilevat li l-principju ta' pacta sunt servanda huwa principju assodat u dwar dan zgur li ma jistax ikun hemm dubju. Madankollu huwa minnu wkoll li f'kazijiet eccezzjonali l-legizlatur permezz ta' emendi (li ma jkunux saru minhabba l-kaz specifiku) jkun qieghed jintervjeni jew jaffettwa dak li jkunu kitbu u ftehmu dwaru lpartijiet bhalma gara fil-ligijiet tal-kera jew akkomodazzjoni socjali. Uhud minn tali emendi imbaghad gieli taw lok ghall-kawzi kostituzzjonali.

Dan il-Bord ma jridx jinftiehem b'xi mod li qieghed jesprimi xi opinjoni dwar intervent legizlattiv li jolqot ftehim bejn il-partijiet, izda sempliciment qieghed jirrileva fatti li gieli sehhew.

Inkwantu ghall-argument li l-artikolu 1614 tal-Kapitolu 16 mhux applikabbli ghall-kaz odjern dan mhux korrett. L-artikolu 1531D tal-Kodici Civili kkwotat mir-rikorrent jistipula liema ligi hija applikabbli ghall-kirjiet li saru fuq diversi perjodi hemm indikati. Fil-kaz odjern l-iskrittura saret fl-1985 u ghalhekk il-ligi applikabbli ghaliha jibqa' l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-artikoli li gew emendati fil-Kodici Civili imssemija fl-artikolu 1531D tal-Kodici Civili.

Referenza ssir ghas-sentenza fl-ismijiet ***Blackley Company Limited vs Edward Schembri et***[14] *fejn il-Qorti wara li rreferiet ghall-artikolu 1614 tal-Kodici Civili, li gie supracitat, billi l-appellanti f'dawk il-proceduri rreferew ghall-istess artikolu u gie ritenut hekk:*

'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

[14] Qorti tal-Appell (Inferjuri) deciza fis-7 ta' Ottubru, 2016

tat - Titolu IX tat - Taqsima II tat - Tieni Ktieb tal - Kodiċi Ċ ivili , 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. Kwindi mhux prekluza l-applikabilita' tal-artikolu 1614 tal-Kodici Civili kif emendat. Il-kwistjoni f'dan il-kaz tibqa' li hemm skrittura li tirregola l-kirja bejn il-partijiet. Meta l-iskrittura giet redatta, il-Kapitolu 69 bhala l-ligi vigenti kien jistipula li l-inkwilin ma kellux id-dritt li jcedi l-kirja jew jissulloka. Permezz tal-iskrittura ffirmata, l-inkwilin originali ossija Lawrence Camilleru inghata d-dritt li jissulloka darba biss. Huwa ceda lill-kumpanija intimata li taghha huwa kellu nofs l-ishma, u n-nofs lohra kienu ta' martu. Huwa evidenti li s-sid tal-fond filwaqt li ta dritt li l-lokazzjoni tigi ceduta, izda ried jissalvagwardja l-posizzjoni tieghu w ghalhekk gie introdott l-artikolu 10 tal-istess ftehim.

Fil-fehma tal-Bord hemm zewg punti x'jigu rilevati, l-artikolu 10 innifsu mhux daqstant car daqskemm sostnew ir-rikorrenti billi jista' jaghti lok ghal interpretazzjoni tieghu. Minn dak li jirrizulta hija l-interpretazzjoni moghtija mill-kumpanija intimata li hija dik li tirrifletti dak li riedu jaghtu effett ghalih il-kontraenti: ossija li l-projbizzjoni ma kinitx ghal dawk it-trasferimenti inter vivos bejn il-membri ezistenti tal-kumpanija. Ir-raguni hija illi l-intendiment taghha kien li tapplika ghal trasferiment inter vivos li jsiru ma' terzi persuni li huma estraneji ghall-persuni ezistenti u li mhumiex membri tal-familja. F'dan il-kaz it-trasferimenti saru bejn persuni li wirtu lil Lawrence Camilleri li kien l-inkwilin originali.

Inoltre lanqas ma jista' jigi injorat id-dispost tal-artikolu 1614(3) tal-Kodici Civili li jkopri t-trasferiment inkwistjoni. L-ispirtu ta' dan is-subartikolu huwa proprju biex trasferimenti bhala dak li saru fil-kaz odjern ma jitqiesux bhala sullokazzjoni meta n-negozju jkun baqa' f'idejn il-familjari. D'altronde huwa ovvju li l-iskop tal-klawsola 10 kien li l-fond minn fejn jitmexxa n-negozju jibqa' fil-pussess tal-inkwilin originali jew tal-inkwilina attwali li hija l-kumpanija intimata u li giet rikonoxxuta mir-rikorrenti ghalkemm ghal diversi snin hemm procedure gudizzjarji ghaddejjin fil-konfront ta' xulxin. Bhala stat ta' fatt il-fond inkwistjoni li minnu topera l-kumpanija intimata huwa filfatt fil-kontroll tal-istess kumpanija liema kumpanija hija fil-kontroll mmexxijja, kif dejjem kienet ghal dawn l-ahhar snin, minn Kenneth Camilleri. ".

Dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali jwasslu lil Qorti tara lli fil-fatt kienu l-istess partijiet kontraenti li biddlu n-natura tal-ftehim kontrattat minnhom għax ma żammewx ma dak minnhom mitiehem. Tant li l-aħwa Portanier bdew iħallsu l-kera f'isem Malta Tours Ltd. u l-amministratur tas-sidien bdiet toħrog id-debita riċevuti għal-istess. U hekk baqgħet is-sitwazzjoni sakemm kemm Dr.Lanfranco u ix-xhud Joan Vella Muscat indunaw li kien inbiddel l-isem tal-ħanut għal Match Music u saru d-debita riċerki mar-Registratur tas-Soċjetajiet. Minn hawn 'l hemm, allura issa meta ndunaw bl-involviment ta' l-aħwa Grech rrifjutaw l-aċċettazzjoni tal-kera li baqgħet tiġi depositat l-Qorti kif jidħer miċ-ċedoli esebiti dejjem f'isem is-soċjeta' Malta Tours Limited.

F'dan ir-rigward is-soċjeta' intimata targumenta lli s-soċjeta' nonostante l-bdil fl-azzjonisti baqgħet dejjem l-istess inkwantu tibqa l-istess persuna ġuridika distinta mill-azzjonisti tagħha, tant li tul il-kambjamenti tagħha kif rifless fil-Memorandum and Articles, Dok MFSA, hi baqgħet l-istess persuna bl-istess numru ta' registrazzjoni, wieħed jista jekwipara dan man-numru ta' karta ta' l-identita' ta' persuna fil-fatt.

Ir-rikorrenti kienu urtati bil-fatt li ma ġewx infurmati bil-bdil tal-generu tan-negozzju, kundizzjoni li ma tidher imkien imposta fil-kuntratt kostituttiv. L-unika kundizzjoni f'dan ir-rigward kienet lil fond seta' jintuza' biss *"..bħala uffiċċju jew ħanut esclus (recte eskluss) l-użu ta' bar jew ta' ħanut ta' grocer jew coffee shop"*[15] Pero jibqgħu insistenti li huma kienu jaċċettaw il-kera mingħand Malta Tour Ltd. **biss u għaliex wara dan kien hemm l-aħwa Portanier li għalihom kienu l-inkwilini tagħhom.**

Tqies pero li nonostante l-argument tal-intimati dwar il-personalita' ġuridika ta' kumpanija pero, kif sew qal il-Bord tak-Kera suċitat, wieħed irid iżomm f'moħħu l-prinċipju ta' *pacta sunt servanda*, ukoll lil kuntratti għandhom jiġu esegwiti in *bona fede,* ukoll li jirrispettaw l-ħsieb ta' wara l-ftehim innifsu, in poche parole x'riedu u ittendew il-partijiet.

Tagħmel hawn referenza għat-tagħlim ġurisprudenzjali fir-rigward għalhekk fid-deċizjoni moghtija fil-5 ta` Ottubru 1998 mill-Qorti tal-Appell filkawza **Beacon vs Spiteri Staines** jingħad dan –

"Il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa` dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta` talkontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali li trid tigi osservata - pacta sunt servanda.

[15] Pagna 12 Dok JVM1

*Skont l-**<u>Art 993 tal-Kap 16</u>** –*

Il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita`, bl-uzu jew billigi.

*(ara – **<u>"Depares noe vs O` Dea noe"</u>** – Appell - 25 ta` Gunju 1996).*

*L-**<u>Art 1002 tal-Kap 16</u>** jipprovdi illi :-*

> *"Meta l-kliem ta` konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni."*

Ukoll fis-sentenza li tat fl-14 ta` Jannar 2002 fil-kawza fl-ismijiet **<u>Nazzareno Vella noe et vs Joseph Abela noe et</u>,** il-Qorti tal-Appell qalet hekk :

> *"Meta l-kliem tal-att huma cari, l-interpretu ghandu joqghod ghal dan il-kliem u mhux jirrikorri ghall-kongetturi ... Però fl-applikazzjoni tar-regoli ta` interpretazzjoni ma hijiex linterpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom moghti li jiswa imma hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti l-kliem is-sens ordinarju tieghu, fil-kuntest ta` kif gie uzat mill-kontraenti, li ghandu joqghod. Jekk ghall-gudikant id-dicitura uzata ma tistax ma twassalx oggettivament ghal sens car u univoku hu dan issens illi ghandu jfisser il-volontà espressa mill-kontraenti filkonvenzjoni taht ezami. Hu biss meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri li jrid jigi kkunsidrat dawk il-pattijiet li lkontraenti riedu."*

Bla tlaqliq hija l-fehma soda tal-Qorti lil-ftehim tal-kera kien wieħed ċar u ma jħalli ebda lok ta' interpretazjoni fl-idea u spirtu tiegħu, il-kera saret a favur ta' l-aħwa Portanier biss,   fi kliem sempliċi s-sidien bihom kellhom pjaċir, tant li a

prexxindere mill-Kap 69 u l-artikolu tal-liġi suriferut, eskludew is-surlokazzjoni. U f'moħħom din qatt ma okkorriet, għax wara Malta Tours kif kienu jafuha huma kien hemm dejjem l-aħwa Portanier, l-inkwilini tagħhom. Din il-kortesija ma ġietx pero estiża lilhom mill-istess aħwa Portanier għax għal korrispettiv ta' ammont ta' eluf f'liri maltin ċedew il-kera lil l-istess soċjeta' li issa kienet ġestita mill-aħwa Grech illum intimati; frankament kontra l-spirtu tal-kuntratt lokatizzju originali. Il-kundizzjoni ta' nuqqas ta' surlokazjoni kienet u baqgħet vigenti għax dejjem kien il-ħsieb tal-partijiet. U fl-opinjoni tal-Qorti dak li okkorra kien fil-fatt preċisament dan bl-aħwa Grech jinħbew wara l-isem tas-soċjeta' Malta Tours Limited biex ottjenew it-tgawdija tal-fond mingħajr il-kunsens tas-sidien.

Ikkonsidrat ulterjorment

Illi esposti dawn l-argumenti min dak kollu premess jidher ċar u manifest illi l-aħwa Grech personali ċioe kif mixlija u s-soċjeta Match Music (Stores) Limited huma estraneji għal vertenza u m'għandhom ebda relazzjoni ġuridika mar-rikorrenti u ebda involviment fil-vertenza in eżami; konsegwetement għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

Tqies ukoll li hu x'inhu l-argument tal-intimati dwar il-kontinwita' tal-persuna ġuridika tas-soċjeta' Malta Tours Limited isib li hawn okkorriet surlokazzjoni vera e propia għal fini ta' l-ispirtu li fih kien miftiehem il-kuntratt lokatizzju u għalhekk ma jibqalha ebda triq ħlief li tilqa t-talbiet attriċi fir-rigward, bl-ispejjez kontra l-intimati.

Onor.Miriam Hayman

Imhallef

Victor Deguara

Dep Reg