MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' April, 2024

Appell Inferjuri Numru 63/2006 LM

MSM Investments Limited
('is-soċjetà rikorrenti')

vs.

Concord Company Limited u
Renald Attard għal kwalunkwe interess li jista' jkollu
('l-intimati')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dawn huma żewġ appelli magħmulin wieħed prinċipali mill-intimati **Concord Company Limited (C 2273)** u **Renald Attard (K.I. nru. 531979M)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati], u l-ieħor inċidentalment mis-soċjetà rikorrenti **MSM Investments Ltd** [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà rikorrenti'] mis-sentenza preliminari mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'],

tat-22 ta' Ottubru, 2008 [hawnhekk 'is-sentenza preliminari'] fejn il-Bord ċaħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-intimati, u mis-sentenza tal-15 ta' Novembru, 2022 [hawnhekk 'is-sentenza fil-mertu'], li permezz tagħha l-Bord iddeċieda li ma jirriżultax li l-inkwilin għamel tibdil strutturali fil-fond in kwistjoni, u li ċertament li ma sarux xogħlijiet li jikkreaw preġudizzju attwali jew fil-futur lis-sidien tal-fond. Il-Bord iddeċieda li filwaqt li l-fond għamel żmien magħluq sakemm saru dawn ix-xogħlijiet, dan baqa' jopera bħala ħanut sallum, u lanqas ma jirriżulta li kien hemm xi tibdil fid-destinazzjoni tal-fond kif allegat mis-soċjetà rikorrenti. Il-Bord ikkonkluda però li kien hemm sullokazzjoni tal-fond mingħajr il-kunsens tas-sidien, u dan meta s-soċjetà Concord Company Limited għaddiet f'idejn Renald Attard flimkien ma' martu. Konsegwenza ta' dan, il-Bord iddeċieda li l-intimati għandhom jiġu żgumbrati mill-fond fi żmien tliet xhur mid-data tas-sentenza.

Fatti

2. Permezz tar-rikors li ppreżentat quddiem il-Bord, is-soċjetà rikorrenti spjegat li hija kriet lis-soċjetà intimata l-ħanut numru 240, ġia Accodata Centre, Republic Street, Valletta [minn issa 'il-fond'], versu l-ħlas tal-kera ta' LM220 fis-sena, li titħallas b'lura fil-15 ta' Lulju ta' kull sena. Spjegat li minkejja li l-fond kien mikri sabiex jintuża bħala ħanut, jew *showroom* għal skopijiet ta' negozju, dan il-fond għamel żmien twil battal u wara ġie assenjat jew mogħti b'sullokazzjoni lil terzi persuni mingħajr il-permess tar-rikorrenti, u b'bidla fid-destinazzjoni tal-istess fond. Is-soċjetà rikorrenti qalet ukoll li s-soċjetà intimata kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja billi għamlet jew ħalliet lil min jagħmel tibdil strutturali fil-fond u tibdil ieħor li mhux permess fil-fond mikri, liema

alterazzjonijiet kienu ta' ħsara għall-fond u setgħu jesponu lis-sid għal azzjoni legali minn terzi. Is-soċjetà rikorrenti qalet ukoll li minkejja li l-intimati ġew interpellati sabiex jagħmlu x-xogħol rimedjali meħtieġ u sabiex jottemperaw ruħhom mal-kundizzjonijiet lokatizji, dawn baqgħu inadempjenti. In vista ta' dan kollu, ir-rikorrenti talbet li l-intimati jiġu żgumbrati mill-fond.

3. L-intimati min-naħa tagħhom wieġbu li Renald Attard personalment mhuwiex leġittimu kontradittur minħabba li l-inkwilina tal-fond hija l-intimata Concord Company Limited. Żiedu jgħidu li preliminarjament, it-talba kif magħmula mhijiex sostenibbli billi l-Bord mhuwiex kompetenti biex jittermina l-kirja billi jawtorizza r-ripreża tal-fond fi *"żmien qasir u perentorju"*, u qal li l-Bord jista' biss, fil-każijiet espressament elenkati fil-liġi, jawtorizza lil sid il-kera *"jieħu lura l-pussess tal-fond fi tmiem il-kiri"*. Qalu li mhuwiex minnu li kien hemm bidla fid-destinazzjoni tal-fond, għaliex dan dejjem baqa' jintuża bħala ħanut tan-negozju tal-inkwilina Concord Company Limited. Qalu wkoll li l-ħanut ingħalaq biss temporanjament sabiex isiru r-*refurbishments* meħtieġa u sabiex isiru riparazzjonijiet strutturali, wara li r-rikorrenti naqset li tagħmel dawn ix-xogħlijiet kif kienet obbligata. L-intimati qalu wkoll li mhux minnu li fil-fond sar tibdil strutturali jew li ġiet ikkważata ħsara, u għall-kuntrarju, ir-riparazzjonijiet fil-fond saru taħt id-direzzjoni ta' perit u bl-għarfien ta' sid il-fond. L-intimati qalu li għalhekk l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda stante li ma teżisti l-ebda raġuni legali għalfejn il-Bord għandu jawtorizza r-ripreża tal-fond fi tmiem il-kirja.

Is-sentenza preliminari

4. Permezz ta' sentenza *in parte* mogħtija fit-22 ta' Ottubru, 2008, il-Bord iddeċieda li l-ewwel eċċezzjoni preliminari sollevata mill-intimati għandha tiġi miċħuda, u konsegwentement ikkonkluda li Renald Attard huwa leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri, flimkien mas-soċjetà intimata. Il-Bord ċaħad ukoll it-tieni eċċezzjoni preliminari sollevata mill-intimati, u b'hekk ordna li jitkompla s-smigħ tal-kawża.

Is-sentenza fil-mertu

5. Permezz ta' sentenza mogħtija fil-15 ta' Novembru, 2022, il-Bord iddeċieda billi laqa' t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimati mill-fond, u iffissa terminu ta' tliet xhur mid-data tas-sentenza sabiex l-intimati jiżgumbraw mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"**Ikkunsidra:***
>
> ***Il-Fatti fil-Qosor***
>
> *Din il-vertenza tirrigwarda proprjetà numru 240, ġia Accodata Centre fi Triq ir-Repubblika, Valletta li tappartjeni lis-soċjetà MSM Investments Ltd. Il-proprjetà de quo li tikkonsisti f'kamra fi pjan terran u kamra żgħira bħala kantina, kienet mikrija lis-soċjetà Concord Limited li kienet rappreżentata mis-Sur Pace O'Hea. Fuq il-proprjetà hemm l-uffiċċji legali tal-HSBC (Malta) plc.*
>
> *Concord Company Limited (C 2273) ġiet istitwita fil-5 ta' Settembru, 1970 skont dokument preżentat in atti mir-rappreżentant tar-Reġistru tal-Kumpanniji fi ħdan il-Malta Financial Services Authority. Mill-istess dokument jidher li fis-27 ta' Ottubru, 2005 l-azzjonisti tas-soċjetà inbidlu u saru l-intimat Renald Attard u martu Anne Marie Attard li għandhom ishma indaqs kif ukoll huma l-uniċi diretturi tal-kumpannija. (fn. 2 a folio 80 tal-proċess)*

Jirriżulta li f'xi żmien f'Jannar 2006 l-inkwilin Renald Attard, issa azzjonist ewlieni u direttur tas-soċjetà Concord Company Limited informa lil wieħed mis-sidien, ossija, Francesca Warr, fejn infurmaha b'dan l-iżvilupp, ossija x-xiri tas-soċjetà u li kien beda jagħmel ameljorament fil-ħanut u li kien hemm problemi serji fl-istruttura, tant hu hekk li l-inkwilin ta' fuqhom, ossija l-bank HSBC kellu joħroġ l-impjegati minn hemm. Jirriżulta li ġew skambjati xi korrispondenza u ittri uffiċjali mhux biss bejn il-partijiet iżda ukoll l-HSBC (Malta) plc fuq il-materja li fl-aħħar wasslu għal din il-vertenza fejn qed jintalab l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond numru 240 fi Triq ir-Repubblika, Valletta.

It-Talbiet u l-Eċċezzjonijiet fil-Qosor

Provi

Permezz ta' affidavit, ***Francesca Warr****, waħda mis-sidien u direttriċi tas-soċjetà MSM Investments Ltd., xehdet li s-soċjetà hija sid tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u li dan il-fond kien mikri lis-Sur Pace O'Shea li kien jaġixxi għan-nom tas-soċjetà Concord Ltd. Skont ix-xhud f'xi żmien f'Jannar 2006, l-intimat Renald Attard, kien avviċinaha u qalilha li hu kien xtara s-soċjetà Concord Ltd minħabba l-kirja u l-lokazzjoni tal-fond. Tkompli tixhed li dan beda jagħmel ameljorament fil-fond mingħajr ma talab awtorizzazzjoni mingħand is-soċjetà rikorrenti u li kien qalilhom li s-saqaf kellu xi problemi minħabba x-xogħlijiet. Tant is-sitwazzjoni kienet gravi li l-ħaddiema tal-HSBC kellhom jitneħħew mill-fond sovrastanti. Huma kienu tkellmu mal-HSBC u MSM Investments Ltd kienet inkarigat lill-periti tagħha ħalli flimkien mal-periti tal-HSBC jaraw kif ser isolvu l-problema. Fil-fatt ġiet rinfurzata l-faċċata. Is-Sinjura Warr tgħid li fl-4 ta' April, 2006 huma kienu rċevew protest ġudizzjarju mill-HSBC u li kienu irrispondewh lura b'kontro-protest u wara istitwew din il-kawża. Huma kienu wkoll infurmaw lill-MEPA b'dawn ix-xogħlijiet però dawn tal-aħħar qatt ma ħadu azzjoni. (fn. 3 A folio 8-9 tal-proċess)*

Xehed ukoll ***Alberto Miceli Farrugia*** *ukoll permezz ta' affidavit fejn fis-sustanza ikkonferma dak li qalet oħtu Francesca Warr għalkemm jgħid li hija infurmatu f'Novembru 2005 bil-problemi strutturali. Miceli Farrugia kien mar fuq il-post u ltaqa' mal-periti tal-HSBC li kienu mħassba l-aktar bis-saqaf tal-fond tagħhom. Jgħid ukoll li l-kerrej injora l-parir tagħhom u mexa biss fuq il-pariri tal-perit tiegħu. (fn. 4 A folio 53-54 tal-proċess). Huwa ippreżenta affidavit addizzjonali (fn. 5 A folio 134 tal-proċess) fejn spjega kif il-kirja kienet għaddiet għand Gerald Pace O'Shea permezz ta' kuntratt ta' assenjazzjoni fejn deher għall-kumpanniji Index Ltd u Concord Ltd. Mid-dokument a folio 136 jidher li l-kirja kienet biex "*__the premises is used as a shop__ ...

with all the shop windows, counter and fittings on the said premises, but excluding the stock found therein."

*Xehed **il-Perit Carmel Farrugia** fejn jgħid li mar jispezzjona l-fond f'xi żmien fl-2005 biex jara x-xogħlijiet u prekawzjonijiet li għamel l-HSBC fil-proprjetà tiegħu li hu sovrastanti l-proprjetà tal-klijenti tiegħu kif ukoll fl-istess proprjetà. Il-perit Farrugia jgħid:*

"... infetħu xi ħitan, niftakar kienu nfetħu ħitan fuq il-faċċata, fil-fatt anke l-faċċata bdiet – aħna ngħidulha budging, bdiet tinbeżaq 'il barra ..."

Hu jikkonferma li kien iltaqa' fuq il-post mal-perit Godwin Abela, il-perit tal-inkwilin u li ma kienx hemm il-permess tal-MEPA li jkopri x-xogħlijiet. Ikompli jixhed li l-inkwilin ma żammx mal-istruzzjonijiet tal-perit tiegħu u li kienu qablu dwarhom. Jisħaq li l-inkwilin ċarrat il-faċċata u li għalhekk din inbeżqet 'il barra. (fn. 6 a folio 67 tal-proċess)

*Xehed **Lee Caffari** in rappreżentanza tar-Reġistru tal-Kumpanniji tal-MFSA fejn ippreżenta l-Memorandum and Articles of Association ta' Concord Company Limited. Dan id-dokument juri li l-intimat Renald Attard u martu huma s-sidien tas-soċjetà intimata sa mill-2005. (fn. 7 A folio 78-80 tal-proċess)*

Xehed ***Keith Caruana*** *(fn. 8 A folio 102-103 tal-proċess) in rappreżentanza tat-*Trade Licensing Unit *fejn iddikjara li l-fond mertu tal-proċeduri huwa kopert b'liċenzja kummerċjali tal-anqas mill-2002.*

Xehed ***Oliver Magro*** *in rappreżentanza tal-MEPA fejn qal li kien hemm applikazzjoni bin-numru 4511/06 biex tissanzjona* shop sign. *Dan il-permess ta' sanzjonar intalab minn Renald Attard f'isem is-soċjetà Concord Ltd. Ikompli jixhed li l-MEPA talbu lill-applikant biex jemenda l-pjanti esebiti però qatt ma ġie lura u l-applikazzjoni waqgħet awtomatikament fid-29 ta' Ottubru, 2007. (fn. 9 A folio 108 tal-proċess).*

***Renald Attard** xehed permezz ta' affidavit (fn. 10 A folio 147/148 tal-proċess) fejn ikkonferma li xtara l-ishma tas-soċjetà Concord Ltd. Iddikjara ukoll li:*

" l-inkwilin baqa' l-istess u n-negozju ukoll għadu tal-istess kumpannija.
Il-ħanut qatt ma waqaf jopera ... ridt nagħmel refurbishment prinċipalment ... Ma kellix xi ħsieb li nagħmel tibdil strutturali."

Hu jattribwixxi l-ħsarat ikkawżati minn tibdil strutturali mill-HSBC li ġara żmien qabel u li ma ġiex innutat għax kien mgħotti bl-għamara tal-ħanut. Jgħid ukoll li fis-27 ta' Jannar, 2006 l-avukat tiegħu kien kiteb lil MSM Investments Ltd u qatt ma rċieva risposta dwar kif ser jiġu indirizzati l-ħsarat u għalhekk għamel ix-xogħlijiet hu.

Jikkontendi li hu għarraf lis-sidien b'dan kollu u finalment jgħid li l-kera ma kinitx aċċettata u ddepożitaha l-Qorti. (Fn. 11 A folio 146-152 tal-proċess). ***In kontro-eżami*** *Attard jgħid illi Pace O'Shea kellu negozju antik tat-*typewriters *u li hu żamm dan in-negozju però intefa' aktar fuq is-*souvenirs. *Jgħid li Concord Ltd. kienet iffukata fuq* typrewriters *u affarijiet tal-uffiċini. Jisħaq li meta ħareġ Pace O'Shea daħal hu mill-ewwel u li meta sar l-ameljorament il-ħanut dam disa' xhur magħluq. Jikkonferma li kiteb lis-sidien u kien qed jinfurmahom b'kollox. (fn. 12 A folio 197 tal-proċess)*

Xehed il-Perit Godwin Abela *mqabbad mill-intimat Renald Attard fejn iddikjara li daħal fil-post fl-10 ta' Novembru, 2005 u ra l-post '*bare kif kien u ħareġ ir-rapport'. *Ikompli jgħid li:*

*"*L-aktar ħaġa biex ngħid hekk li spikkat kienet il-fetħa ta' quddiem ..."

Isostni li kien ta parir fuq xogħol rimedjali li kien jikkonsisti:

1. *F'tibdil ta' xorok maqsumin minn fuq (ma jafx jekk sarux);*
2. *Kolonni tal-ħadid sabiex jissaħħaħ is-saqaf;*
3. Flat pieces *tal-ħadid mit-travu ta' quddiem għat-travu ta' warajh biex jipprevjeni li dan jimxi u jiċċaqlaq 'il quddiem u li dawn fil-fatt saru.*

Finalment jisħaq li x-xogħlijiet kienu jikkonsistu f'ameljoramenti. (fn. 13 A folio 154 tal-proċess).

In ***kontro-eżami l-Perit Abela*** *jgħid li ma kienx involut fl-applikazzjoni PA5411/06 sottomessa mill-klijent tiegħu. Jikkonferma li kien ġebel u saqaf meta mar jarah u li ma ċċekkjax jekk ix-xogħlijiet kinux koperti mill-MEPA. Jgħid li aċċeda fil-fond darba jew darbtejn u li ċ-ċaqliq tal-blata kien kruċjali għal dak li ġara u jżid jgħid li l-apertura ta' barra twessgħet xi darba però mhux mill-intimat. Jikkonferma li:*

"Jiena kont involut prinċiparjament fuq il-kwistjoni tal-blata għax meta nkixfet l-istruttura l-blata kienet daqsxejn maqluba u ma kellhiex ħoġor u kont issuġġerejt li ntellgħu l-ħoġor ..." *(fn. 14 A folio 168 tal-proċess)*

Ikkunsidra:

Illi l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tal-intimati ġew deċiżi minn dan il-Bord diversament presedut nhar it-22 ta' Ottubru, 2008 (fn. 15 a folio 40 tal-proċess) u għalhekk dan il-Bord m'għandux xejn x'iżid f'dan ir-rigward.

Kunsiderazzjoni tal-Bord:

Il-Bord iqis illi qabel ma jgħaddi biex jeżamina l-fatti tal-każ, ikun opportun illi jiġu mfakkra l-prinċipji bażiċi dwar l-obbligi tas-sid u tal-inkwilin f'materja ta' kera.

Fost l-obbligi li għandu josserva l-inkwilin rigward ħaġa mikrija lilu fl-artikolu 1554(a) tal-Kodiċi Ċivili, Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, insibu l-prinċipji per eċċellenza li jipprovdi li l-inkwilin għandu:

"jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja, u għall-użu miftiehem fil-kuntratt, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, għall-użu li jista' jiġi preżunt miċ-ċirkostanzi." (*fn. 16 Ara f'dan is-sens **John Curmi vs Dr. Joseph sive Josie Muscat** (App. Ċiv. Nru. 1224/1993/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April, 2006 per S.T.O. Prim Imħallef Vincent DeGaetano, Onor. Imħallef Joseph D. Camilleri, Onor. Imħallef Joseph A. Filletti, pg. 8).*

L-artikolu 1564(1) tal-istess Kodiċi Ċivli jipprovdi s-segwenti:

"Il-kerrej, matul il-kirja, ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera, u m'għandux jedd jitlob il-ħlas lura tal-valur, ikun kemm ikun, tal-miljorament magħmul mingħajr dak il-kunsens."

*Dwar dawn l-obbligi tnisslu diversi prinċipji fil-ġurisprudenza. Hekk fil-każ **Carmen Lia vs Anthony Coreschi** deċiża mill-**Qorti tal-Appell** fl-10 ta' Jannar, 2007 intqal hekk:*

"In tema legali, hi disposizzjoni ċara tal-liġi li l-kerrej, sia ta' fond urban jew dak rustiku jew agrikolu, hu fl-obbligu li jagħmel mill-ħaġa lokata lilu dak l-użu li għalih hi ddestinata l-ħaġa u skont il-mudell konswet ta' mġiba tal-bonus paterfamilias. Dan, ma għandux jiġi tradott fis-sens assolut illi lill-kerrej ma humiex konsentiti ċertu jus variandi għall-aħjar godiment tal-ħaġa purkè, sintendi dan jagħmlu fil-limiti senjalati mid-destinazzjoni maqbula bejn il-kontraenti."

*Imbagħad fil-kawża **Cynthia Debono et vs Joseph u Erminia konjugi Tanti** datata 1 ta' Diċembru, 2004 **il-Qorti tal-Appell** saħqet li:*

"Jidher minn skorta ta' sentenzi illi l-preċitat artikolu 1564 tal-Kapitolu 16 ġie temperat sew fuq l-insenjament tal-awturi bħal Pacifici Mazzoni u Laurent. Dan fis-sens illi ġie żviluppat il-prinċipju illi l-kerrej jista' jagħmel alterazzjonijiet basta jkunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond, ma jippreġudikawx id-drittijiet tas-sid u meta alterazzjonijiet ikunu neċessarji jew utili għat-tgawdija tal-post u l-fond jista' jiġi ripristinat kif kien qabel meta tispiċċa l-lokazzjoni." *(fn. 17 ara ukoll f'dan is-sens is-sentenza tal-Qorti tal-Appell datata 25 ta' Marzu, 2015 kif ukoll is-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) (App. Nru. 94/2002/1) **Konti Sant Fournier et vs Gasan Enterprises Limited et**, deċiża fis-17 ta' Novembru, 2017 per Imħallef Anthony Ellul).*

Għaldaqstant ir-regola ġenerali li ma jistgħux isiru innovazzjonijiet u xogħlijiet fil-fond lokat mingħajr il-kunsens tas-sid mhix daqshekk ta' natura stretta u m'għandhiex

tinftiehem bħala regola assoluta. B'hekk huwa mħolli għall-evalwazzjoni u apprezzament tal-ġudikant jekk in-natura u t-tibdil li jkun sar fil-fond u kemm ladarba dan ikun stabbilit li sar, jekk ikunx ta' preġudizzju gravi u serju lis-sid tal-fond. (fn. 18 – ara f'dan is-sens ukoll Carmelo Agius vs Frances Bugeja, Qorti tal-Appell (Inferjuri) deċiża fil-25 ta' Novembru, 2015).

Għaldaqstant mill-assjem tal-ġurisprudenza hawn fuq ċitata jidher li l-ħames elementi li għandhom jiggwidaw lil min jiġġudika fuq ix-xogħlijiet li jsiru fil-fond huma jekk l-imsemmija xogħlijiet:

1. ***Kinux parzjali u mhux ta' importanza;***
2. ***Biddlux id-destinazzjoni tal-allokazzjoni;***
3. ***Ippreġudikawx id-drittijiet tas-sidien;***
4. ***Kinux utili jew neċessarji għall-godiment tal-fond; u finalment jekk***
5. ***Fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni jkunux jistgħu faċilment jiġu eliminati u l-fond jiġi ripristinat u mqiegħed fl-istat li kien qabel.***

Il-Każ in Eżami

Abbraċċjati dawn l-insenjamenti legali u ġurisprudenzjali hawn fuq elaborati, il-Bord se jgħaddi issa sabiex jeżamina l-fatti in kawża. Il-Bord iqis illi mill-provi jirriżulta li l-inkwilin beda x-xogħol qabel ma s-sidien ġew uffiċjalment notifikati jew mgħarrfa. Però meta l-inkwilin induna li kien hemm ħsarat importanti li ġew ikkawżati jew minn min kien jokkupa l-fond qabel jew aktar probabbli mix-xogħlijiet li kienu għamlu l-HSBC (Malta) plc xi żmien qabel, allura allarmat minn dan il-fatt, informa lis-sid kemm verbalment kif ukoll wara b'korrispondenza mill-avukat tiegħu.

Illi meta wieħed jikkonsidra li l-fond jikkonsisti f'kamra waħda u kantina allura mhux probabbli u ma jirriżultax mill-atti li kien hemm tibdil strutturali, tal-anqas ta' ċerta portata, li Concord Company Limited, issa b'azzjonisti u diretturi ġodda setgħu għamlu. (fn. 19 ara ukoll f'dan is-sens ***Mario Grima vs C&H Bartoli Limited*** *Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) (App. Nru. 107/2010) datat 28 ta' Lulju, 2017 per Onor. Imħallef Anthony Ellul).*

Lanqas jista' jingħad li dawk ix-xogħlijiet li saru jistgħu b'xi immaġinazzjoni jiġu dikjarati li jikkrejaw xi preġudizzju attwali jew fil-futur lis-sidien u konsegwentement il-fond ma jkunx jista' jiġi ripristinat kif kien fil-passat. Infatti wara x-xogħlijiet li saru minn Renald Attard u s-soċjetà tiegħu, jidher li l-post reġa' nfetaħ wara xi xhur magħluq minħabba x-xogħlijiet u għadu sallum il-ġurnata jopera bħala ħanut.

Għaldaqstant, il-Bord iqis illi s-sidien tal-fond ma sofrew u mhux ser isofru l-ebda danni konsegwenza tax-xogħlijiet intrapriżi mill-intimati.

Ikkunsidra:

Jingħad ukoll li l-fatt waħdu li l-ħanut ma għadux jopera biex ibiegħ typewriters *u issa qed jintuża bħala ħanut biex jinbiegħu* souvenirs *ma jfissirx li nqaleb l-iskop tal-kirja minħabba l-fatt li skont il-kuntratt oriġinali esebit in atti jidher li ma kien hemm xejn speċifikat li dan kellu BISS jintuża biex jinbiegħu* typewriters*. Kif intqal fis-sentenza **Ġiljan Genovese vs Carmelo Calleja** mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili deċiża fil-11 ta' April, 1957 per Imħallef A. Magri:*

*"*Jekk imbagħad, ikun qiegħed isir użu dupliċi mill-fond, wieħed għandu jħares lejn id-destinazzjoni prinċipali li għaliha ġie mikri l-fond ...".

Il-Bord jagħmilha ċara li mhux qed jemmen lill-intimat meta jgħid li huwa baqa' jiġġestixxi n-negozju ta' typewriters *fis-sena 2005 u fis-snin ta' wara għax kif inhu ben risaput dan it-tip ta' negozju kien inqata' sew bl-introduzzjoni ta' kompjuters u mezzi oħra ferm aktar moderni mit-*typewriters*. Allura l-Bord jemmen li meta kien ser isir ameljorament u s-sidien ġodda tas-soċjetà daħlu għall-investiment żgur li ma kellhomx f'moħħhom dan it-tip ta' negozju.*

Għaldaqstant, il-Bord huwa tal-fehma li s-soċjetà Concord Company Limited u d-direttur tagħha ġodda kellhom il-fakultà li jbiddlu t-tip ta' negozju u li konsegwentement joperaw mill-fond de quo*. B'hekk ma kien hemm l-ebda bidla fid-destinazzjoni tal-fond kuntrarjament għal dak allegat mis-soċjetà rikorrenti.*

Ikkunsidra:

Il-Bord issa ser janalizza l-fatt sottomess mill-intimat li bħala sid ġdid tas-soċjetà Concord Company Limited kellu d-dritt jibqa' fil-kirja u ma kien hemm l-ebda sullokazzjoni kif allegat mill-intimati. Jidher li mhux kontestat li la Renald Attard u lanqas l-inkwilin preċedenti ossija Pace O'Shea ma kienu taw avviż dwar il-kambjament tas-sidien, lis-soċjetà rikorrenti. Lanqas kienu avżawhom li mal-bidla tas-sidien tas-soċjetà, dawn kienu ser jibdew jiġġestixxu n-negozju mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u kif diġà ntqal lanqas li kien ser isir xi ameljorament fil-fond.

F'dan l-isfond tajjeb li jingħad li fis-sentenza ***Mariella mart il-perit Paul Mercieca u l-Perit Paul Mercieca vs Pawlu u Giovanna konjugi Rapinett*** *deċiża mill-***Qorti tal-Appell*** per Onor. Imħallef Ġino Camilleri fl-10 ta' Ottubru, 2003:*

"Lanqas ma tirriżulta ebda aċċettazzjoni jew akwiexxenza min-naħa tar-rikorrenti għar-rigward tal-istat ta' fatt prevalenti. Bl-ebda mod ma rriżulta li r-rikorrenti kienu jafu li kienet ġiet reġistrata s-soċjetà kummerċjali in kwistjoni. Il-fatt li l-informazzjoni dwar it-twaqqif ta' soċjetà hija informazzjoni pubblika ma jfissirx li r-rikorrenti kienu jafu bit-twaqqif u reġistrazzjoni tal-imsemmija soċjetà. Lanqas ma ġie ppruvat li r-

rikorrenti kienu jafu li din is-soċjetà kienet qed tmexxi n-negozju ġestit fil-ħanut in kwistjoni. Ma hemm ebda obbligu fuq sid ta' ħanut li jagħmel verifiki mal-awtorità kompetenti sabiex jara jekk ġiet irreġistrata xi soċjetà li tista' tkun b'xi mod konnessa mal-fond tiegħu mikri lil terzi. Il-pubbliċità tal-informazzjoni dwar soċjetajiet qiegħda hemm għal raġunijiet oħra ben diversi."

Dan ifisser li s-soċjetà rikorrenti ma kellha l-ebda obbligu li toqgħod tivverifika u tiċċekkja jekk u meta kien ser ikun hemm tibdil fid-diretturi u l-azzjonisti tas-soċjetà.

Forsi iktar importanti minn hekk, hu dak li ġie ddikjarat minn waħda mis-sidien tas-soċjetà MSM Investments Ltd. (fn. 20 a folio 8 tal-proċess) fejn qalet testwalment li:

"He explained to me how he had bought Concord Ltd from the old tenants of 240 Republic Street, Valletta, the Pace O'Sheas precisely because of the lease held by the company and the location of the premises."

In kontro-eżami l-intimat Renald Attard jiddikjara: (fn. 21 a folio 198 tal-proċess)

Dr Philip Magri: Jiġifieri qed nifhem sew illi inti akkwistajt l-ishma ta' din is-soċjetà biex tkun tista' tibda topera dan il-ħanut li qabel kien qiegħed jiġi operat mill-istess soċjetà, Concord, imma kien taħt idejn Pace O'Shea.

Ix-Xhud: Mhux hekk. *(fn. 22 Hawn il-kontro-eżami jiġi interrott mill-avukat tal-intimat u jkun hemm botta u risposta bejn l-avukati tal-partijiet)*

Illi l-Bord iqis li jkun utli f'dan l-istadju li ssir referenza għall-artikolu 1614 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid testwalment:

1614. (1) Il-kerrej ma għandux jedd li jissulloka l-ħaġa, jew li jċedi l-kiri tagħha, jekk din is-setgħa ma tkunx ġietx 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 ikun kumpannija b'responsabbilità 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.

Iżda ma jkunx hekk meqjus bħala sullokazzjoni, jekk it-trasferiment ikun sar favur il-konjugi li ma jkunux separati legalment u, jew it-tifel jew tfal tas-sid tal-ishma.

Huwa fatt li s-soċjetà għandha personalità ġuridika distinta u separata minn dik tal-inkwilin u allura hija totalment differenti mill-punto di vista legali. Dan ifisser allura

illi jekk kirja tiġi trasferita minn fuq inkwilin personalment għal fuq soċjetà kummerċjali, u dan kontra l-volontà espliċita ta' sid il-fond dan jagħti lok għall-akkoljiment tat-talba li ssir minn dan is-sid għar-ripreża tal-fond mikri. (fn. 23 Ara bħala eżempju ***Phyllis Ebejer et vs Joseph Aquilina****, Appell data 10.1.1995 u* ***Rustica Ltd. vs Neville Gatt****, Appell 27.10.2000 kif ċitati fil-ktieb Massimarji tal-Imħallef Philip Sciberras – it-Tieni Volum: Dritt Sostantiv per Imħallef Grazio Mercieca; pg. 1071).*

Illi ma hemmx dubju li l-liġi speċjali tħares b'disfavur lejn is-sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja meta dawn isiru bla kunsens tas-sid. Dan għaliex il-liġi tqis li huwa leġittimu li l-interess tas-sid jiġi protett biex ma jħallix lill-kerrej tiegħu jispekula u jagħmel profitt minn ħwejġu mingħajr l-awtorizzazzjoni tiegħu. (fn. 24 ***Anthony Farrugia vs Alfred Farrugia*** *deċiża 01.12.2014).*

Mill-atti jidher li l-unika assi li s-soċjetà ***Concord Company Limited*** *kellha hija l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fond li aktar minn kull ħaġa oħra kien jinsab f'post ċentrali u allura idejali biex minnu jsir il-bejgħ tas-*souvenirs *għat-turisti. Irid jingħad li b'malizja, u allura għad-detriment tas-sid, l-intimati tkellmu biss mal-inkwilin Pace O'Shea biex ħadu l-pussess tal-fond u dan kif diġà ingħad ad insaputa tas-sidien u mingħajr il-kunsens la taċitu u wisq anqas espliċitu tagħhom. (fn. 25 Ara ukoll il-kummenti u osservazzjonijiet utili 'L-Alfabett tal-Kodiċi Ċivili' Volum S tal-Imħallef Emeritus Philip Sciberras; pg. 657-660).*

Għaldaqstant, il-Bord huwa tal-fehma li l-argument imqajjem mis-soċjetà rikorrenti, li fil-fatt kien hemm sullokazzjoni mingħajr il-kunsens tagħhom minn Renald Attard, allura proprjetarju ġdid, flimkien ma' martu, tas-soċjetà Concord Company Limited li fil-frattemp kienet biddlet sostanzjalment jekk mhux kompletament il-ġeneru tan-negozju tagħha (fn. 26 ara l-oġġetti tas-soċjetà datati 24 ta' Novembru, 1997 meta kien hemm is-sidien ta' qabel u dawk tat-28 ta' Ottubru, 2005 meta issa l-azzjonisti tas-soċjetà nbidlu u bdiet tiġi ġestita minn Renald Attard u martu), għandu mis-sewwa.

Decide:

Għaldaqstant, għar-raġunijiet kollha hawn fuq spjegati, dan il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talba tas-soċjetà rikorrenti billi jilqa' l-imsemmija talba u jordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-imsemmi fond u għall-fini ta' żgumbrament jiffissa terminu ta' tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza sabiex l-intimati jiżgumbraw mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Spejjeż a karigu tal-intimati."

Ir-rikors tal-appell

6. Fir-rikors tal-appell imressaq mill-intimati fis-6 ta' Diċembru, 2022, dawn talbu lil din il-Qorti (i) tirrevoka s-sentenza preliminari tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-22 ta' Ottubru, 2008, u minflok tilqa' l-ewwel eċċezzjoni u tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimat Renald Attard personalment mhux leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri; u (ii) tirriforma s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-15 ta' Novembru, 2022, billi filwaqt li tikkonfermaha fejn ċaħdet it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti u laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-intimati, tirrevokaha fejn laqgħet it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti, u minflok tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati filwaqt li tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.

7. L-intimati qalu li huma ħassewhom aggravati kemm bis-sentenza preliminari tat-22 ta' Ottubru, 2008, kif ukoll bid-deċiżjoni tal-Bord tal-15 ta' Novembru, 2022. Qalu li l-Bord fis-sentenza tat-22 ta' Ottubru, 2008 kellu jilqa' l-eċċezzjoni li l-intimat Renald Attard mhuwiex leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri, ladarba l-inkwilina hija s-soċjetà Concord Company Limited. L-intimati qalu wkoll li l-Bord kellu jilqa' l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha deċiżi fis-sentenza tal-15 ta' Novembru, 2022, u konsegwentement kellu jiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti. L-intimati qalu li l-Bord kien korrett meta ddeċieda li ma kienx hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond, u li ma kien hemm ebda tibdil strutturali fih, iżda li fih saru biss it-tiswijiet meħtieġa, u li l-ħanut dejjem baqa' jopera, u ngħalaq biss sakemm sar *refurbishment* u tiswijiet. L-intimati qalu però li l-Bord ma kienx korrett meta sab li kien hemm sullokazzjoni tal-kirja għaliex l-inkwilina dejjem baqgħet is-soċjetà Concord Company Limited, u meta sar it-tibdil fl-azzjonisti fl-2005, l-inkwilin tal-fond baqa' l-istess.

8. L-intimati qalu li l-fond jikkonsisti f'kamra waħda fil-pjan terren u kamra żgħira fil-*basement.* Qalu li fuq dan il-fond hemm il-bank HSBC, u l-fond kien mikri lis-soċjetà Concord Company Limited snin ilu għal skop ta' negozju. Qalu li Renald Attard u l-mara tiegħu kienu akkwistaw l-ishma tal-kumpannija Concord Company Limited f'Ottubru tas-sena 2005, u l-kumpannija kienu ħaduha b'kollox, bl-attiv u bil-passiv, inkluż in-negozju tagħha u l-kirja tal-fond. Komplew jgħidu li dakinhar il-fond kien għadu jinfetaħ kuljum, iżda kien armat b'mod antikwat, u għalhekk il-bejgħ kien naqas ħafna. Qalu li kien għalhekk li kien meħtieġ xogħol ta' *refursbishment,* iżda meta tneħħa l-armar u d-dekorazzjonijiet antiki, inkixfu ħsarat fil-faċċata u l-blata tas-saqaf tal-ħanut. Qalu li l-ħsara jidher li żviluppat żmien qabel meta l-bank HSBC kien għamel tibdil strutturali fil-proprjetà tiegħu fuq il-ħanut. L-intimati qalu li huma ma għamlu ebda tibdil strutturali, iżda kienu biss irranġaw bi spejjeż tagħhom il-ħsara li sabu fil-kors tar-*refurbishment* tal-ħanut. Qalu li l-ħanut oriġinarjament kien proprjetà ta' L.Farrugia & Sons Limited, u kien għadda għand is-soċjetà MSM Investments Limited bil-kirja b'kollox, u l-kirja tal-ħanut kienet waħda ġenerika għall-użu kummerċjali tal-fond bħala ħanut jew *showroom* għan-negozju tal-inkwilini, u ma kienitx marbuta ma' negozju speċifiku. L-intimati qalu li l-inkwilina tal-ħanut kienet u baqgħet Concord Company Limited, u din la ssullokat u lanqas ma ċediet il-kirja. Qalu li anki jekk inbidlu l-azzjonisti, għandu jirriżulta li l-inkwilina baqgħet l-istess, u anki n-negozju baqa' ta' din il-kumpannija u ta' ħadd iżjed. Qalu li Renald Attard kien informa kemm lill-Bank HSBC kif ukoll lis-sid dwar il-ħsarat li sab fil-kors tar-*refurbishment,* u l-Perit Godwin Abela kien ikkonferma li l-ħsara ġrat żmien qabel, minħabba t-tibdil strutturali li kien għamel il-bank. Qalu li l-ħsara ma kienitx inkixfet qabel għaliex

kienet 'moħbija' bl-armar tal-ħanut. L-intimati qalu li huma talbu lis-soċjetà rikorrenti biex bħala sid tagħmel ir-riparazzjonijiet meħtieġa, imma minħabba tnikkir min-naħa tas-soċjetà rikorrenti, li qalet li riedet tistenna r-rapport tal-perit tagħha, is-soċjetà intimata kellha tagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa hi biex terġa' tiftaħ il-ħanut. Qalet li dan ix-xogħol għamlitu skont dak li kien ordna l-Perit Godwin Abela, wara li tkellem mal-perit tal-HSBC, u kollox sar taħt id-direzzjoni u bl-approvazzjoni tal-Perit Godwin Abela u b'għarfien sħiħ tas-sid. L-intimati qalu li ħlief għal perijodu qasir ħafna sakemm saru dawn ix-xogħlijiet, il-ħanut fetaħ kuljum, imma s-sid daħħlet f'rasha li l-ħsara kienet ikkaġunata mill-intimati, u wara dan l-inċident ma baqgħetx taċċetta l-kera iżjed, u għalhekk l-intimati bdew jiddepożitawha l-Qorti. L-intimati qalu li l-Perit Godwin Abela kien spjega li wara li tneħħew id-dekorazzjonjiet u l-armaturi, ġie osservat li t-travu tal-ħadid, li kien il-blata tal-fetħa ta' quddiem, bit-tagħbija ta' fuqu (tal-HSBC) kien ġarrab *forward rotation.* Qal li dan kien kaġunat minn tibdil fil-*layout* u fil-piżijiet li kien għamel l-HSBC fil-proprjetà tiegħu sovrastanti, u l-bank kien saħansitra neħħa xi ħitan u għamel *work spaces* akbar, u kien dan li pprovoka ċ-ċaqliq. L-intimati qalu li x-xogħlijiet riparatorji li għamlu huma saru bi ftehim mal-periti tal-bank u tas-sid.

9. L-intimati qalu li minkejja li l-Bord iddeċieda li Renald Attard għandu jitqies bħala leġittimu kontradittur, huwa qatt ma kien inkwilin, u mill-provi jirriżulta li huwa qatt ma ppreżenta ruħhu personalment bħala inkwilin. Qalu li lanqas is-soċjetà rikorrenti ma qieset li Renald Attard huwa inkwilin, u anki fir-rikors promutur tagħha din tgħid li l-ħanut huwa mikri lil Concord Company Limited. L-intimati qalu li fir-risposta tagħhom huma ddikjaraw li l-inkwilina hija s-soċjetà Concord Company Limited. L-intimati qalu li t-talbiet promossi mis-

soċjetà rikorrenti huma indirizzati lejn l-inkwilin tal-fond, li għandu jitqies li hija s-soċjetà Concord Company Limited, u minkejja li Renald Attard huwa azzjonista u direttur tal-istess soċjetà, dan m'għandu l-ebda *locus standi* fil-kawża.

10. L-intimati qalu li l-Bord kien korrett meta qies li fil-fond ma sar ebda tibdil strutturali, u dan għandu jkun evidenti anke mad-daqqa t'għajn in vista tal-fatt li l-fond jikkonsisti f'kamra waħda b'*basement* taħtha, u għalhekk assolutament m'hemmx fejn isir tibdil strutturali. Qalu li ġara kien li meta kien qiegħed isir ir-*refurbishment* tal-ħanut, u tneħħew il-vetrina u t-tabella l-antiki, inkixfu ħsarat li sa dakinhar kienu mgħottija. Qalu li huma ma jaħtu xejn għal din il-ħsara. Qalu li Renald Attard għan-nom tas-soċjetà intimata kien informa lis-sidien b'dan kollu, u talab li l-ħsara tiġi riparata, iżda meta ra li ż-żmien beda għaddej mingħajr soluzzjoni, informa lis-sidien li kien ser jagħmel ix-xogħol meħtieġ huwa stess. Qalu li dan ix-xogħol sar taħt is-superviżjoni tal-Perit Godwin Abela, li min-naħa tiegħu kien ikkonsulta mal-periti tal-bank u mas-sidien. L-intimati qalu wkoll li l-Bord kien korrett meta ddeċieda li f'dan il-każ ma kien hemm l-ebda tibdil fid-destinazzjoni tal-fond.

11. Qalu iżda li huma ma jaqblux mal-konklużjoni tal-Bord li qal li kienet saret sullokazzjoni mingħajr il-kunsens tas-soċjetà rikorrenti lil Renald Attard u martu bħala proprjetarji ta' Concord Company Limited, u għalhekk laqa' t-talba tas-soċjetà rikorrenti, u ordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond.

12. L-intimati jgħidu li l-Bord kien żbaljat meta qies li Renald Attard u martu ssullokaw il-kirja tal-kumpannija Concord Company Limited, u qalu li anki fil-konsiderazzjonijiet legali l-Bord kien żbaljat. Qalu li kemm mix-xhieda, kif ukoll

mill-*Memorandum & Articles of Association* ta' Concord Company Limited, għandu jirriżulta li Renald Attard u l-mara tiegħu akkwistaw l-ishma tal-kumpannija, u ġew reġistrati bħala diretturi u azzjonisti f'Ottubru tal-2005. Qalu li l-kumpannija inkwilina baqgħet l-istess, u kull ma ġara kien biss li din bdiet titmexxa minn diretturi ġodda. Qalu li Renald Attard xehed li hu u martu kienu akkwistaw l-ishma tal-kumpannija Concord Company Limited mingħand l-azzjonisti ta' qabel Pace O'Shea, u b'hekk ħadu l-kumpannija b'kull ma kellha inkluż il-ħanut in kwistjoni li kien mikri mingħand is-soċjetà rikorrenti. L-intimati qalu li l-kirja kienet għaddiet fuq Concord Company Limited f'Lulju tal-1970, u minn dakinhar sallum il-kirja baqgħet dejjem fuq Concord Company Limited, anki meta l-konjugi Attard akkwistaw l-ishma ta' Concord Company Limited. Qalu li Renald Attard dejjem aġixxa f'isem il-kumpannija u qatt f'ismu personalment, u fil-korrispondenza mal-kumpannija Renald Attard dejjem aġixxa bħala rappreżenant tas-soċjetà Concord Company Limited, u mhux personalment. Qalu li l-konjugi Attard ħadu fuqhom l-ishma tal-kumpannija, u kien biss fil-vesti tagħhom bħala azzjonisti u f'isem il-kumpannija Concord Company Limited li daħlu joperaw in-negozju tal-kumpannija mill-fond in kwistjoni. Qalu wkoll li Renald Attard personalment qatt ma kkuntratta mas-soċjetà rikorrenti, la direttament u lanqas indirettament, u l-ftehim li kellu mal-azzjonisti ta' Concord Company Limited kien sabiex hu u martu daħlu flokhom. Qalu li l-kirja u n-negozju baqgħu dejjem tal-istess kumpannija, mingħajr ma sar xejn illegali jew bi frodi. Qalu li mhux kontestat li l-inkwilina tal-ħanut hija Concord Company Limited, u Renald Attard ġie mħarrek u għadu fil-kawża għal kull interess li jista' jkollu. Qalu wkoll li l-kumpannija intimata mhijiex tiċħad li għandha relazzjoni ta' inkwilin fir-rigward tal-ħanut, relazzjoni li kellha sa minn

qabel Renald Attard u l-mara tiegħu daħlu bħala azzjonisti u sabiex jirrappreżentaw din il-kumpannija.

13. L-intimati qalu li l-Bord żbalja wkoll meta għamel riferiment għall-artikolu 1614 tal-Kodiċi Ċivili kif inhu llum, għaliex fis-sena 2005 meta l-konjugi Attard akkwistaw l-ishma kollha tal-kumpannija Concord Company Limited, l-artikolu 1614 kien differenti. Qalu li qabel l-emendi li saru fl-2009, ir-regola kienet li l-kerrej ikollu dritt awtomatiku li jissulloka jew iċedi l-kirja sakemm dan id-dritt ma jkunx tneħħielu espressament, għal kollox jew in parti, fil-kuntratt ta' kiri. Qalu li dak li l-kerrej ma kienx intitolat li jagħmel kien jitniżżel fil-kuntratt, u l-inkwilin kellu dritt jagħmel dak kollu li ma kienx ipprojbit espressament bil-kuntratt ta' kiri. Qalu li għalhekk, salv għal provvediment dwar dan fil-kuntratt, il-kerrej kellu d-dritt li jittrasferixxi liberament l-ishma f'kumpannija. Qalu li l-liġi stess tipprovdi li l-kumpannija għandha personalità ġuridika distinta u separata, li jfisser li anke jekk jinbidlu l-azzjonisti jew id-diretturi tal-kumpannija, l-inkwilin tibqa' l-kumpannija bil-personalità ġuridika tagħha. L-intimati qalu li wara l-emendi tal-2009, is-sitwazzjoni nqalbet ta' taħt fuq, bl-artikolu 1614 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li l-kerrej m'għandux jedd jissulloka l-ħaġa jew li jċedi l-kirja tagħha, jekk din is-setgħa ma tkunx ġiet miftiehma fil-kuntratt. Qalu li huwa proprju minħabba l-mod kif inbidlet il-liġi, li illum il-liġi tipprovdi li l-għoti ta' kuntratt għal ġestjoni jew ftehim li bih l-inkwilin jerħi l-pussess tal-fond f'idejn terzi huwa meqjus bħala sullokazzjoni. Qalu li huwa fil-kuntest tal-liġi mibdula li wieħed irid jara wkoll l-introduzzjoni tas-subartikolu (3) tal-artikolu 1614, li jipprovdi li t-trasferiment ta' aktar minn ħamsin fil-mija tal-ishma ta' kumpannija li tkun inkwilina, jew tas-setgħa jew kontroll ta' dik il-kumpannija, jitqies bħala sullokazzjoni. Qalu li għalhekk it-tibdil leġislattiv tal-

2009 mhux talli mhuwiex ta' għajnuna għat-teżi tas-soċjetà rikorrenti, talli għall-kuntrarju, dan isaħħaħ il-pożizzjoni tal-intimati billi jikkonferma li t-tibdil leġislattiv, mhux biss fir-rigward tal-ishma f'kumpannija li tkun inkwilina, iżda anke fuq il-prinċipju tad-dritt tas-sullokazzjoni jew ċessjoni ta' kiri, kien preżunt sakemm mhux espressament eskluż. L-intimati qalu li fil-każ preżenti, il-Bord ma setax japplika l-liġi kif inhi llum għal fatti li ġraw fl-2005, għaliex fl-2005, bid-dħul ta' Renald Attard u martu bħala azzjonisti tal-kumpannija ma nbidel xejn, u l-inkwilina baqgħet il-kumpannija Concord Company Limited bil-personalità ġuridika tagħha distinta minn dik tal-membri tagħha.

Ir-Risposta tal-Appell u l-Appell Inċidentali

14. Is-soċjetà rikorrenti wieġbet li minkejja li formalment l-intimati jidhru li qegħdin jappellaw mis-sentenza preliminari, ma jidhirx li qegħdin iressqu xi argument konkret li jista' jwassal lill-Qorti tvarja l-konklużjoni raġġunta mill-Bord, u dan għaliex filwaqt li huwa minnu li l-kirja oriġinali kienet favur is-soċjetà intimata, huwa minnu wkoll li l-fond illum jinsab okkupat mhux biss mis-soċjetà intimata iżda anki mill-intimat Renald Attard personalment, u għalhekk huwa neċessarju mhux biss li kulħadd jingħata l-opportunità li jippreżenta l-pożizzjoni tiegħu fil-kuntest tal-fatti tal-każ, iżda wkoll li d-deċiżjoni finali tkun tagħmel stat fil-konfront ta' kull min għandu interess fil-kirja, inkluż Attard li jinsab fiżikament fil-pussess tal-fond. Is-soċjetà rikorrenti qalet li għandu jirriżulta x'inhu t-tir aħħari tal-intimati fir-rigward ta' dan l-aggravju, u li dawn iridu li Renald Attard jiġi eskluż minn dawn il-proċeduri proprju sabiex il-proċeduri odjerni ma jkunux jistgħu jiġu infurzati fil-konfront tiegħu, u b'hekk possibilment ikun jista' jibqa' fil-pussess tal-fond lokat.

15. Is-soċjetà rikorrenti qalet li x-xiri tal-ishma tal-kumpannija kien mezz sabiex il-kirja kummerċjali titkompla fil-persuna ta' Renald Attard, li bix-xiri tal-ishma tal-kumpannija ġie li daħal bħala inkwilin tal-fond billi staħba taħt il-kappa tal-personalità ġuridika tal-kumpannija. Is-soċjetà rikorrenti qalet ukoll li huwa ċar li t-tir aħħari ta' Renald Attard huwa mhux biss li jaħrab mill-effetti tas-sentenza mogħtija, iżda li jipprova jaħrab mill-effetti ta' proċeduri oħrajn li jistgħu jiġu istitwiti mis-soċjetà rikorrenti għad-danni sofferti minnha minħabba l-okkupazzjoni illegali tal-intimat Attard, li jippretendi li huwa l-inkwilin il-ġdid tal-fond. Qalet li l-Bord aċċetta li Renald Attard jinżamm f'dawn il-proċeduri bħala *self described* inkwilin tal-fond, u dan sabiex huwa jibqa' jwieġeb għall-aġir personali tiegħu, inkluż l-aġir li permezz tiegħu libes il-libsa tas-soċjetà intimata biex jikseb il-pussess tal-fond kummerċjali fi Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta.

16. Is-soċjetà rikorrenti qalet li l-Bord kien ġust ukoll meta ddetermina li l-intimat Renald Attard immedesimizza ruħhu mas-soċjetà intimata, imma fl-istess waqt ipprova jeħles mill-effetti tas-sentenza finali billi fl-istess waqt ipprova jeħles mill-kawża sakemm tolqot lilu personalment. Qalet li huwa proprju dan li m'għandux jiġi ttollerat, partikolarment ladarba Attard ikkwalifika lilu nnifsu bħala l-inkwilin il-ġdid tal-fond, u għalhekk huwa ċar li r-rikorrenti għandha kull interess li din id-deċiżjoni jkollha effett eżekuttiv fuqu anke fil-kwalità tiegħu personali. Qalet li huwa wkoll fl-interess ta' Attard li sakemm it-titolu tiegħu jinsab derivat minn dak tas-soċjetà intimata akkwistata minnu għal dan l-iskop, għandu l-interess li jikkawtela kwalunkwe dritt li jaħseb li għandu fuq il-fond, permezz tal-eċċezzjonijiet tiegħu u tas-soċjetà intimata. In vista ta' dawn is-sottomissjonijiet, is-soċjetà rikorrenti qalet li s-sentenza preliminari

tat-22 ta' Ottubru, 2008 għandha tiġi kkonfermata bħala ġusta u ekwa, u għalhekk l-aggravju sollevat mill-intimati f'dan ir-rigward għandu jiġi miċħud.

17. Is-soċjetà rikorrenti qalet li l-kawżali li fuqhom il-Bord intalab jiddeċiedi, jirrigwardaw is-sullokazzjoni fir-rigward tal-fond mingħajr il-kunsens tas-sidien, u dan tramite t-trasferiment tas-soċjetà intimata lil Renald Attard oltre l-bdil tad-destinazzjoni tal-fond wara li ħadu f'idejh l-istess Attard; ix-xogħlijiet li saru mis-soċjetà intimata kif rappreżentata minn Renald Attard, mingħajr il-kunsens tas-soċjetà rikorrenti; u n-nuqqas ta' użu u l-bdil tal-ġeneru tal-ħanut permezz tal-bidla fl-oġġetti tal-kumpannija, mingħajr il-kunsens tas-soċjetà rikorrenti.

18. Is-soċjetà rikorrenti spjegat li l-lokazzjoni oriġinali tal-fond kienet tipprovdi għall-kiri tal-fond mis-soċjetà intimata kif preċedentement amministrata minn Pace O'Shea, u dan wara l-assenjazzjoni li għamel riferiment għaliha Attard. Qalet li l-artikolu 1614 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li l-kerrej m'għandux jedd jissulloka l-ħaġa, jew iċedi l-kiri tagħha, jekk din is-setgħa ma tkunx ġiet miftiehma fil-kuntratt, u dan is-subinċiż ma ġiex emendat u kien jipprovdi dan anki meta Renald Attard akkwista s-soċjetà intimata, u għadu jipprovdi hekk sallum.

19. Is-soċjetà rikorrenti qalet li wara li ġew ippromulgati l-emendi leġislattivi permezz tal-Att X tal-2009, iddaħħal is-sub-inċiż (2) għall-artikolu 1614 tal-Kap. 16, li jipprovdi li 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. Qalet li l-leġislatur kompla billi kkunsidra wkoll li t-trasferiment tal-ġestjoni ta' kirja permezz tal-bejgħ tal-ishma tas-soċjetà inkwilina, għandu jitqies bħala

sullokazzjoni. Qalet li fil-każ in eżami, it-trasferiment tal-ishma minn Pace O'Shea lil Renald Attard jeċċedu l-ħamsin fil-mija tal-ishma. Qalet li bil-promulgazzjoni tal-emendi fil-liġi, għandu jirriżulta li l-leġislatur fehem sew l-abbuż li jista' jsir f'dan ir-rigward, u fil-fatt illeġisla *ad hoc* sabiex jeskludi kwalunkwe tentattiv li jista' jkun frawdolenti, jiġifieri li sid ta' soċjetà jikkapitalizza fuq il-lokazzjoni konċessa lilu billi jittrasferixxi tali soċjetà bi prezz favorevoli b'tali mod li terzi jkunu jistgħu jiksbu titolu u pussess fuq il-fond mikri. Is-soċjetà rikorrenti qalet li tali trasferiment mingħajr l-approvazzjoni tas-sidien, għandu l-iskop li jibbenefika wkoll lill-eventwali akkwirenti tas-soċjetà inkwilina, u dan billi l-akkwirenti jevitaw li jinnegozjaw mas-sidien tal-fond, li ġustament jippretendu ammont ta' kera li jkun in linea mar-rati tas-suq.

20. Is-soċjetà rikorrenti qalet li filwaqt li l-ġestituri preċedenti tan-negozju jevitaw li jirritornaw iċ-ċwievet tal-fond lis-soċjetà rikorrenti bħala sid tal-istess fond, u stante t-terminazzjoni tal-lokazzjoni, jikkapitalizzaw b'mod mill-aktar indebitu fuq tali terminazzjoni, billi jitolbu ħlas lill-akkwirenti eventwali tal-istess soċjetà, li b'hekk jiġi li jikseb l-pussess tal-fond permezz tat-trasferiment tal-ishma tagħha favur Renald Attard. Is-soċjetà rikorrenti qalet li Francesca Warr xehdet li kien sar tentattiv min-naħa ta' wieħed mill-aħwa Pace O'Shea, li talab flus għar-ritorn taċ-ċavetta tal-fond, u kien biss meta din l-offerta ma ġietx aċċettata li jidher li sar in-negozju li permezz tiegħu ġew mibjugħin l-ishma tas-soċjetà intimata lill-intimat Attard, biex dan ġie li akkwista l-pussess u l-ġestjoni tal-ħanut. Qalet li l-ġestituri ġodda tas-soċjetà intimata ġew li evitaw li jinnegozjaw mas-sidien tal-fond skont termini u kundizzjonijiet li jkollhom jirriflettu l-kundizzjonijiet attwali tas-suq, u mhux dawk protetti mill-liġi li tirregola l-kirjiet ta' qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.

21. Is-soċjetà rikorrenti qalet li anke jekk illum il-liġi testwalment tipprovdi li l-bejgħ ta' ishma f'kumpannija kif seħħ favur Renald Attard jammonta għal sullokazzjoni, qabel l-Att X tal-2009, minkejja li l-liġi ma kinitx tipprovdi għal dan testwalment, lanqas ma kienet tipprovdi li kumpannija setgħet impunement tgħaddi minn id għal oħra l-pussess ta' fond. Qalet li l-interess tal-liġi minn dejjem kien li ċ-ċessjonijiet tal-kirja jiġu esklużi, kif kien u għadu jipprovdi l-artikolu 1614 tal-Kodiċi Ċivili. Qalet li fil-każ odjern għandu jirriżulta li l-użu li sar u li għadu qiegħed isir mis-soċjetà intimata, huwa li permezz tagħha qegħdin jiġu evitati obbligi kuntrattwali u legali li jeskludu l-possibilità ta' sullokazzjoni jew trasferiment jew ċessjoni tan-negozju minn inkwilin għal ieħor. Qalet li Renald Attard akkwista l-pussess tal-fond mertu tal-azzjoni odjerna billi akkwista s-soċjetà Concord Company Limited, u huwa s-sid attwali tas-soċjetà intimata Renald Attard li kkonferma in kontro-eżami li huwa akkwista din il-kumpannija sabiex jikseb il-pussess tal-fond. Qalet li għalhekk l-akkwist tal-kumpannija minn Attard kien biss mezz kif it-titolu ta' lokazzjoni tal-fond jgħaddi minn id għal oħra bi ksur tal-liġi u tal-kuntratt lokatizju, mingħajr ma jsiru negozjati li kien ikollhom isiru li kieku min ried jirtira, irtira tassew, u kkonsenja ċ-ċwievet tal-fond lura lis-sidien minflok għadda kollox lil terza persuna.

__L-appell inċidentali__

22. Permezz tal-appell inċidentali tagħha, is-soċjetà rikorrenti spjegat li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kien inkera għal skopijiet ta' negozju, imma minkejja dan, għamel żmien twil battal u wara ġie sullokat lil terzi mingħajr il-permess tas-soċjetà rikorrenti, u kien hemm bidla fid-destinazzjoni tal-fond.

Qalet li s-soċjetà intimata kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja billi għamlet jew ħalliet lil min jagħmel alterazzjonijiet strutturali u tibdil ieħor mhux permess fil-fond mikri, liema alterazzjonijiet huma ta' ħsara għall-fond u jistgħu jesponu lis-sid għal azzjoni legali minn terzi. Qalet li minkejja li ġew interpellati sabiex jagħmlu x-xogħol rimedjali meħtieġ, l-intimati baqgħu inadempjenti.

23. Is-soċjetà rikorrenti qalet li kellu jirriżulta lill-Bord li n-negozju ġestit mill-fond mikri minnha, inbidel meta n-negozju biddel l-idejn. Kompliet tgħid li s-soċjetà intimata kienet tiġġestixxi l-fond bħala ħanut għall-bejgħ ta' *typewriters* u llum il-ġurnata, wara li l-ħanut inżamm magħluq għal żmien twil, u wara li s-soċjetà intimata ġiet akkwistata mill-intimat Renald Attard, apparti li saru tibdiliet ta' natura strutturali, il-fond ġie konvertit għal wieħed li jbiegħ is-*souvenirs,* bħala parti mill-katina ta' ħwienet bl-isem *Have a Look.* Qalet li l-liġi teskludi mhux biss bidla fil-ġeneru, iżda wkoll in-non-użu ta' fond, u għalhekk anki l-ammissjoni li l-fond tħalla magħluq għal xi żmien, kellha tkun suffiċjenti sabiex tiġġustifika r-ripreża tal-fond mis-sid.

24. Is-soċjetà rikorrenti qalet li għandu jirriżulta li seħħet ċessjoni tal-kirja bi frodi tad-drittijiet tagħha; li effettivament il-fond għamel żmien battal; li sar tibdil fid-destinazzjoni tal-fond minn ħanut li fih kienu jinbiegħu *typewriters* u oġġetti tat-teknoloġija, għal ħanut li minnu jinbiegħu s-*souvenirs.* Qalet li ma kienx biżżejed għall-ġestituri tas-soċjetà intimata li jaraw kif jakkwistaw il-fond b'kundizzjonijiet favorevoli għalihom kif applikabbli skont il-liġi ta' qabel l-1995, iżda dawn għaddew wkoll biex wettqu diversi tibdiliet strutturali fil-fond u dan sabiex jirrenduh idoneju għan-negozju li riedu jwettqu minn ġo fih.

25. Is-soċjetà rikorrenti qalet li l-Bord ikkonkluda li s-sidien tal-fond m'huma ser isofru l-ebda danni konsegwenza tax-xogħlijiet intrapriżi mill-intimati, u eskluda dawn ix-xogħlijiet bħala ġustifikazzjoni għar-ripreża tal-fond. Qalet li hawnhekk ukoll, il-provi huma univoċi u jikxfu kif it-tibdiliet strutturali li għamel Attard ma kinux minuri kif deskritti mill-Bord, iżda kienu sufficjentement gravi biex jesponu lir-rikorrenti għal azzjoni legali minn terzi.

26. Is-soċjetà rikorrenti qalet li mill-provi rriżulta li s-soċjetà intimata kif ġestita minn Renald Attard, marret ferm oltre t-tibdiliet neċessarji għall-aħjar amministrazzjoni tal-fond, u fost affarijiet oħra, Attard qala' vetrina minn postha u għamel alterazzjonijiet ulterjuri fil-fetħa tal-fond li tagħti mill-ħanut għal Triq ir-Repubblika billi fetaħha ulterjorment, liema xogħlijiet inkwetaw mhux biss lil sid il-fond iżda wkoll lid-diriġenti tal-bank HSBC. Qalet li l-bank fil-fatt mhux biss kellu riservi dwar ix-xogħol li twettaq, iżda anki dwar il-mod kif dawn ix-xogħlijiet strutturali setgħu jaffettwaw is-saħħa u s-sigurtà tal-impjegati tiegħu, tenut kont tar-riskju li l-bini jikkollassa. Is-soċjetà rikorrenti qalet li huwa ċar li x-xogħol imwettaq minn Attard irrenda lilha responsabbli fil-konfront ta' terzi għall-ħsara li tidher li ġiet ikkawżata lilhom, u l-bank HSBC Bank Malta plc kien ipprotesta ruħhu fir-rigward x-xogħlijiet li saru minn Attard fil-fond imsemmi. Is-soċjetà rikorrenti kompliet tgħid li, lil hinn mill-impressjoni li ngħatat minn Attard u l-perit inkarigat minnu, huwa ċar li l-entità ta' dawn ix-xogħlijiet kienet sufficjenti sabiex tikkawża ħsara lil terzi bil-konsegwenza li anke l-impjegati tal-bank HSBC kellhom jiġu żgumbrati mill-fond. Is-soċjetà rikorrenti qalet li l-liġi tgħid b'mod ċar li l-inkwilin m'għandu jagħmel l-ebda

ħsara fil-ħaġa mikrija, u li irrispettivament minn jekk tikkaġunax ħsara jew le, kull tibdil fil-fond huwa pprojbit.

27. Is-soċjetà rikorrenti qalet li hija sofriet u għadha qiegħda ssofri danni konsegwenti għall-aġir tal-intimati, u oltre d-dannu ekonomiku naxxenti mill-okkupazzjoni arbitrarja tal-fond, kien hemm tibdil li jippreġudika d-drittijiet tagħha anke fil-konfront tal-ġirien tal-fond, apparti li x-xogħlijiet huma ta' natura li tenut kont id-daqs u l-istat tal-fond, mhumiex faċilment ripristinabbli fit-terminazzjoni tal-kirja, salv tramite strutturi ulterjuri ta' support li ċertament jillimitaw il-valur tal-istess fond. Qalet li għalhekk fil-fehma tagħha għandu jirriżulta li s-soċjetà intimata aġixxiet bi ksur tal-obbligi tagħha skont l-artikoli 1555 u 1564 tal-Kodiċi Ċivili, u għalhekk is-sentenza finali tal-15 ta' Novembru, 2022 timmerita li tiġi varjata limitatament billi din il-Qorti tilqa' wkoll it-talba tas-soċjetà rikorrenti abbażi ta' non-użu, bdil tal-użu u tibdil strutturali mwettaq fil-fond mill-intimati.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

28. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex fl-ewwel lok tikkonsidra l-aggravji sollevati mill-intimati fir-rikors tal-appell tagħhom, u fit-tieni lok sejra tikkonsidra l-aggravji sollevati mis-soċjetà rikorrenti fl-appell inċidentali mressaq minnha, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenzi appellati, u tas-sottomissjonijiet tal-partijiet. L-intimati ħassewhom aggravati kemm bis-sentenza *in parte* tal-Bord li ddeċida li l-intimat Renald Attard huwa leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri, kif ukoll bis-sentenza tal-Bord dwar il-mertu,

li ddeċieda li fil-każ in eżami saret sullokazzjoni tal-fond ad insaputa tas-sid, u għalhekk ordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond.

<u>L-Ewwel Aggravju tal-intimati</u>

29. Permezz tal-ewwel aggravju tagħhom l-intimati qalu li l-Bord ma kienx korrett meta ddeċieda li Renald Attard huwa leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri, u dan għaliex l-inkwilina tal-fond sa mis-sena 1970 kienet u baqgħet is-soċjetà Concord Company Limited. L-intimati qalu li l-fatt li Renald Attard u martu akkwistaw l-ishma ta' din is-soċjetà fis-sena 2005, ma jfissirx li kien hemm bidla fl-inkwilinat tal-fond, u Renald Attard dejjem aġixxa f'isem u għan-nom tas-soċjetà Concord Company Limited, u qatt f'ismu personalment. Qalu li Renald Attard la qatt kien inkwilin u lanqas qatt ma ppreżenta ruħhu bħala inkwilin, u anki fir-rikors promutur tas-soċjetà rikorrenti, din qalet li l-inkwilina tal-fond kienet is-soċjetà Concord Company Limited. Qalu li dak li ġara kien biss li nbiegħu l-ishma tal-kumpannija Concord Company Limited lil Renald Attard u martu, u għalhekk din bdiet titmexxa minn diretturi ġodda, iżda l-inkwilina dejjem baqgħet il-kumpannija li għandha personalità separata u distinta minn dik tal-azzjonisti tagħha.

30. Il-Bord, fis-sentenza preliminari tiegħu dwar din l-eċċezzjoni, għamel riferiment għax-xhieda ta' Francesca Warr, għan-nom tas-soċjetà rikorrenti, li qalet li Renald Attard kien avviċinaha wara li akkwista l-ishma fis-soċjetà Concord Company Limited, sabiex jinfurmaha li huwa kien l-inkwilin il-ġdid tal-fond flimkien mas-soċjetà intimata. Minkejja li Renald Attard innegozja l-akkwist tal-ishma tas-soċjetà Concord Company Limited mal-azzjonisti

preċedenti tagħha, il-familja Pace O'Shea, huwa naqas milli jinforma b'dan lis-sidien tal-fond, u naqas milli jinvolvi lis-soċjetà rikorrenti f'kull stadju tan-negozjati sakemm ġew akkwistati l-ishma tas-soċjetà intimata. Jirriżulta wkoll li minkejja li Attard xehed li huwa akkwista l-attiv u l-passiv kollu li kellha s-soċjetà intimata, fil-verità s-soċjetà intimata kellha biss l-inkwilinat tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, li fiż-żmien meta sar it-trasferiment tal-ishma kien wasal biex ibiddel il-ġeneru tan-negozju għaliex il-bejgħ tat-*typewriters* ma kienx għad hawn domanda għalih, bl-avvanzi teknoloġiċi li saru tul iż-żmien. Imma l-fond kellu pożizzjoni tajba fit-triq ewlenija tal-belt kapitali. Għall-Bord, u anki għal din il-Qorti, huwa ċar li Renald Attard ried jakkwista l-kumpannija Concord Company Limited sabiex b'hekk seta' jakkwista wkoll l-inkwilinat tal-fond, mingħajr il-ħtieġa li jsiru negozjati mas-sidien u mingħajr ma kien hemm għalfejn jiġi maqbul ftehim ta' kiri ġdid minflok il-kirja protetta b'kera irriżorja li ilha viġenti mis-snin sebgħin. Il-Qorti tqis li l-Bord meta rrikonoxxa li Renald Attard personalment bħala leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri, juri li l-Bord ried jagħmel '*lifting of the corporate veil*' biex jara min huma l-individwi li qegħdin imexxu l-kumpannija sabiex jiġi mistħarreġ l-għemil tagħhom, anki jekk waqt li jagħmel dan, ikun qiegħed jitwarrab il-prinċipju li kumpannija għandha personalità distinta u ġuridika separata minn dik tal-membri tagħha. Il-Qorti taqbel b'mod sħiħ ma' din id-deċiżjoni tal-Bord li Renald Attard huwa leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri, għaliex altrimenti ma jkunx jagħmel sens li tingħata deċiżjoni li torbot biss lil Concord Company Limited, iżda mhux ukoll lil Attard personalment, meta Attard huwa l-individwu li qiegħed fil-pussess tal-kirja tal-fond. Għaldaqstant tqis li l-ewwel aggravju tal-intimati mhuwiex mistħoqq, u sejra tiċħdu.

<u>It-Tieni Aggravju tal-intimati</u>

31. L-intimati jgħidu li l-Bord ma kienx korrett meta qies li fil-każ in ezami saret sullokazzjoni, u qalu li l-Bord applika l-liġi kif mibdula wara l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att X tal-2009 għal ċirkostanzi li seħħew fl-2005. Is-sub-inċiż (1) tal-artikolu 1614 tal-Kodiċi Ċivili llum jipprovdi li:

> "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."

32. Qabel l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att X tal-2009, l-imsemmi artikolu kien jgħid:

> "Il-kerrej għandu jedd li jissulloka l-ħaġa, jew li jċedi l-kiri tagħha, meta din is-setgħa ma tkunx ġiet lilu mneħħija fil-kuntratt."

33. Dan ifisser li meta seħħ it-trasferiment tal-ishma minn Concord Company Limited għal fuq Renald Attard u martu fis-27 ta' Ottubru, 2005, il-liġi kienet tippermetti s-sullokazzjoni sakemm il-kuntratt ta' kera ma kienx espliċitament jipprovdi li dan mhux permess. Kien biss wara l-emendi leġislattivi ppromulgati fl-2009, li l-leġislatur introduċa provvediment li jgħid li t-trasferiment ta' aktar minn ħamsin fil-mija tal-ishma ta' kumpannija li tkun inkwilina, jew tas-setgħa jew tal-kontroll ta' dik il-kumpannija, jitqies bħala sullokazzjoni. Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Blackley Company Limited (C 5711) *vs.* Edward Schembri et**[1]:

[1] 07.10.2016.

"Il-qorti hi tal-fehma li l-artikolu 1614(2) tal-Kodiċi Ċivili ma japplikax għall-każ in eżami. Dak li ġara seħħ fis-sena 1987, meta skont l-appellat twaqqfet il-kumpannija J&L Enterprises Limited. M'hemm l-ebda dubju li s-soċjetà J&L Enterprises Limited kienet qiegħda tiġġestixxi n-negozju eżerċitat 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-dispożizzjoni kif inhi llum mhijiex qiegħda 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 għar-rimedju minħabba ksur tal-obbligi li joħorġu mill-emendi li saru fil-liġi tal-kera."

34. Il-Qorti tqis li s-soċjetà rikorrenti ma kienitx korretta fejn qalet li l-artikolu 1614(1) tal-Kap. 16 ma nbidilx wara l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att X tal-2009. Fil-fatt jirriżulta li bl-imsemmi tibdil leġislattiv, dan is-sub-inċiż tal-liġi issa qiegħed jipprovdi l-oppost ta' dak li kien jgħid qabel. Minkejja dan, hija l-liġi applikabbli qabel ma saru l-emendi leġislattivi tal-2009 li għandhom japplikaw għal din il-kawża, għaliex it-trasferiment tal-ishma tal-kumpannija seħħ fl-2005, fi żmien meta l-liġi kienet tipprovdi li tali traferiment seta' jseħħ sakemm l-inkwilin ma jkunx miżmum milli jagħmel dan mill-kuntratt. Għaldaqstant, il-Qorti tqis li dan it-tieni aggravju tal-intimati huwa ġustifikat, u ser jiġi milqugħ, billi l-Qorti tiddikjara li l-intimati m'għandhomx jiġu żgumbrati mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri abbażi tal-kawżali tas-sullokazzjoni.

L-Aggravju tas-soċjetà rikorrenti fl-appell inċidentali tagħha

35. Permezz tal-aggravju sollevat minnha fl-appell inċidentali tagħha, is-soċjetà rikorrenti qalet li minkejja li l-fond kien inkera għal skop ta' negozju, dan tħalla battal għal żmien twil, u dan bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja. Qalet ukoll li l-intimati għamlu tibdil strutturali jew ħallew lil min jagħmel tibdil strutturali fil-fond, u kien hemm ukoll tibdil fil-ġeneru tan-negozju li seħħ meta l-fond bidel l-idejn. Qalet li l-ammissjoni min-naħa tal-intimat Renald Attard li l-fond tħalla magħluq għal xi żmien, kellha tkun biżżejjed biex jiġi deċiż li kien hemm ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja u biex il-Bord jittermina l-lokazzjoni. Qalet ukoll li prinċipju ieħor li jirregola r-relazzjoni lokatizja li nkiser mill-inkwilini, huwa dak li l-inkwilin m'għandux jagħmel ħsara fil-ħaġa mikrija lilu, iżda fil-każ odjern kellu jirriżulta mhux biss li kien hemm non-użu għal xi żmien, iżda wkoll li kien hemm bdil fl-użu, kif ukoll tibdil strutturali fil-fond li arreka dannu lis-sidien.

36. Mill-atti jirriżulta li l-intimat Renald Attard innifsu ammetta li l-fond tħalla magħluq għal perijodu ta' disa' xhur li matulhom kien meħtieġ li jsir xogħol fuq il-fond. Il-Qrati tagħna tul is-snin żviluppaw linji gwida li għandhom jiġu kkunsidrati qabel jiġi deċiż jekk fond mikri għal skop kummerċjali li jinżamm magħluq għal xi żmien, għandux jiġbed fuqu s-sanzjoni tat-terminazzjoni tal-kirja. Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għas-sentenza fl-ismijiet **Salvatore Busuttil *vs.* Veneranda Busuttil et**[2], fejn ġew stabbiliti s-segwenti prinċipji:

> *"Premessi dawn il-fatti jidher minn eżami tal-liġi u tar-rakkolta tal-ġurisprudenza fuq is-suġġett illi l-prinċipji gwida dwar in-non-użu huma s-segwenti:-*

---

[2] 28.04.2004.

*1. Skont il-liġi komuni fil-Kodiċi Ċivili l-kerrej għandu jinqeda bil-ħaġa mikrija "għall-użu miftiehem" jew fin-nuqqas ta' ftehim "għall-użu li jista' jiġi preżunt miċ-ċirkostanzi" (Art. 1554). Jekk dan ma jagħmlux dan il-fatt jista' jwassal għar-riżoluzzjoni u ħall tal-ftehim (Art. 1555(1). Fil-każ li l-kirja tkun fil-perijodu ta' rilokazzjoni jgħodd id-dispost tal-art. 9 tal-Kap. 69 li a propożitu jaħseb għall-każ tat-terminazzjoni tal-kirja u ripreża tal-pussess mis-sid fejn il-kerrej ikun "uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri". Ara fir-rigward sentenza fl-ismijiet "***Maria Concetta Zammit Lupi et vs Joseph La Rosa da Cristofaro"**, Appell, 12 ta' Diċembru, 1996.*

*2. Jagħmel użu diversi minn post meta l-kerrej ma jkunx qed jużah skont id-destinazzjoni tiegħu (**Kollez. Vol. XLII p. I p. 328**) u jżommu magħluq (**Vol. XXXIV p. I. P. 164**). Dan għaliex ukoll dan in-non-użu jikkostitwixxi vjolazzjoni tal-obbligu tal-kerrej tal-godiment tal-fond bħala missier tajjeb tal-familja (**Laurent**, "Prinċipi di Diritto Civile, Vol. XXV para. 252).*

*3. Huwa paċifiku wkoll illi meta fond kummerċjali ma jinżammx regolarment miftuħ jiġi qisu qed jinżamm magħluq u hekk ikun qed jiġi użat mhux skont id-destinazzjoni tiegħu ("**Adeodata Azzopardi – vs – Paul Tanti"**, Appell, 6 ta' Frar, 1984). Dan japplika wkoll anke jekk fond bħal dan ma jkunx qed jiġi ġestit regolarment u jinfetaħ biss kultant. Dan l-użu divers ukoll jammonta għal non-użu ("**Rosina Ciappara – vs – Giovanni Grech**", Appell, 6 ta' Diċembru, 1994).*

*4. Huwa rikonoxxut illi biex wieħed jara jekk sarx tibdil minħabba li l-fond kien inżamm magħluq ma hemmx kriterju fiss, u allura għad-determinazzjoni tal-kwestjoni wieħed irid jieħu in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi ta' kull każ **(Kollez. Vol. XL p. I p. 140**).*

*5. Isegwi għalhekk li l-prinċipju mhuwiex assolut u ma joperax awtomatikament, iżda f'kull każ għandhom jitqiesu ċ-ċirkostanzi tiegħu **("Michele Gauci – vs Angelo Agius"**, Appell, 25 ta' Frar, 1977).*

*6. Gwida tajba però biex in-non-użu jkun jissussisti hi dik li jittieħed qies tat-tul ta' żmien, valutabbli skont iċ-ċirkostanzi tal-każ, u li jkun volontarju u mhux determinat minn xi ġustifikazzjoni raġonevoli ("**Rocco Caruana et – vs – Albert Cauchi"**, Appell, 6 ta' Diċembru, 1968).*

*7. Għalhekk il-prinċipju ma japplikax meta jkun hemm xi ġustifikazzjoni xierqa fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ u partikolarment meta ċ-ċirkostanzi jkunu tali li, inter alia, verosimilment ma jagħtux lok għal dak id-deprezzament li hu abbażi tal-prinċipju ("**Edmund Spiteri – vs Dr. Kalċidon Zammit"**, Appell, 16 ta' Diċembru, 1968)."*

37. Din il-Qorti tqis li l-ispjegazzjoni mogħtija mill-intimati li l-fond inżamm magħluq għaliex kien hemm il-ħtieġa li jsiru xogħlijiet fih, hija waħda plawsibbli u verosimili, u għalhekk ma tikkunsidrax li l-għeluq tal-fond għal xi żmien minħabba l-imsemmija raġuni, tammonta għal 'non-użu'.

38. Madanakollu l-Qorti tqis li mill-provi prodotti quddiem il-Bord, jirriżulta li fil-fond saru xogħlijiet li kkawżaw ħsara strutturali fi proprjetà ta' terzi, tant hu hekk li l-bank HSBC informa lis-sidien tal-fond li nħoloq periklu għas-saħħa u s-sigurtà tal-impjegati tiegħu minħabba x-xogħlijiet li saru mill-intimati ġewwa l-fond, li minħabba f'hekk kellhom jiġu trasferiti x'imkien ieħor. Jirriżulta wkoll li l-intimati għamlu dawn ix-xogħlijiet mingħajr ma nnotifikaw lis-sid, u tenut kont id-daqs żgħir tal-fond mhux ser ikun faċli għas-sid li fi tmiem il-kirja jirripristina il-fond fl-istat li kien fih qabel. Dan kollu bi ħsara għas-sid tal-fond, li saħansitra kien espost għar-riskju tad-danni fil-konfront ta' terzi. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti sejra tilqa' parzjalment l-appell inċidentali tas-soċjetà rikorrenti fis-sens li qiegħda tqis li mill-provi jirriżulta li sar tibdil strutturali fil-fond mingħajr il-kunsens tas-sid tal-fond bi ksur tal-artikolu 1564 tal-Kap. 16[3], liema tibdil fil-fond kien ta' tali natura li mhuwiex ser ikun faċli għas-sid li fi tmiem il-kirja jreġġa' lura l-fond għall-istat li kien fih qabel. Għalhekk Il-Qorti sejra tilqa' t-talba għall-iżgumbrament tal-inkwilini mill-fond, għaliex tqis li dan il-kawżali partikolari ġie suffiċjentement ippruvat.

[3] 1564. (1) Il-kerrej, matul il-kiri, ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera…

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-appell imressaq mill-intimati billi tiċħad l-ewwel aggravju tagħhom, imma tilqa' t-tieni aggravju tagħhom, u għalhekk qiegħda tirrevoka u tħassar is-sentenza tal-Bord safejn ġie ordnat l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond minħabba s-sullokazzjoni tiegħu.

Taqta' u tiddeċiedi l-appell inċidentali tas-soċjetà rikorrenti, billi tilqgħu limitatament, u tiddikjara li l-intimati għamlu tibdil strutturali fil-fond mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera, bi ksur tal-artikolu 1564 tal-Kap. 16. Għalhekk tordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond fi żmien tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu, kemm dawk tal-appell prinċipali u kemm dawk tal-appell inċidentali, nofs mis-soċjetà rikorrenti u nofs mill-intimati.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur