MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2008

Appell Civili Numru. 1789/2000/1

Raymond Bartolo, Joseph Cutajar, Charles Bartolo u Charles Saliba

v.

Eric Mc Ewen u South Tradelinks Limited

Il-Qorti:
<u>PRELIMINARI</u>

1. Dan hu appell ad istanza tas-socjeta` konvenuta South Tradelinks Ltd li permezz tieghu din il-Qorti qed tigi mitluba thassar u tirrevoka s-sentenza tal-14 ta'

Novembru 2005, u tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra l-istess atturi. Hemm ukoll appell incidentali tal-atturi.

Ghall-ahjar intendiment ta' dan l-appell is-sentenza appellata qieghda tigi hawnhekk riprodotta fl-intier taghha: "Il-Qorti,

"F'din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu illi l-qorti tgħid illi huma bħala sidien ta' proprjetà mmobbli ma humiex marbuta minn kiri magħmul minn utilista fi żmien meta l-proprjetà kienet mogħtija b'ċens.

"Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b'kuntratt tal-25 t'Ottubru 1972 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, Antonia armla minn Paolo Grech [awtriċi ta' l-atturi] kienet tat lill-konvenut Eric McEwen l-appartament numru wieħed (1) fil-korp numru erbgħa u erbgħin (44), Triq San Ġorġ, San Ġiljan, b'titolu ta' enfitewsi għaż-żmien mit-30 ta' Ġunju 1972 sad-29 t'April 2000.

"Meta s-sub-enfitewsi għalqet, l-atturi bħala sidien tal-fond talbu lill-konvenut McEwen biex iroddulhom, iżda kienu mgħarrfa illi b'kitba privata tat-13 ta' Marzu 1985 McEwen kien kera l-fond lis-soċjetà konvenuta *South Tradelinks Limited* għal żmien ta' erba' snin, li jiġġedded tliet darbiet għal erba' snin kull darba.

"Il-konvenut McEwen huwa azzjonist fis-soċjetà konvenuta, u qiegħed imexxi n-negozju fil-fond.

"L-atturi għalhekk igħidu illi l-kiri sar *in mala fide* u mhux kif trid il-liġi, u sar biss biex iċaħħad lis-sidien mit-tgawidja tal-fond meta tagħlaq is-sub-enfitewsi. Il-kiri għalhekk sar bi ksur tal-liġi u ma jiswiex.

"Billi għalxejn sejħu lill-konvenuta biex tiżgombra mill-fond, l-atturi fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti, wara li (1) tgħid illi l-kiri magħmul mill-konvenut McEwen lis-soċjetà konvenuta ma jiswiex, u (2) illi l-konvenuti, jew min minnhom qiegħed iżomm il-fond, qegħdin iżommu l-fond mingħajr titolu li jiswa fil-liġi, tikkundanna lill-konvenuti, jew lil min minnhom qiegħed iżomm il-fond, sabiex fi żmien

qasir u perentorju joħorġu mill-fond u jroddu ċ-ċwievet lill-atturi. Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk ta' żewġ ittri legali.

"L-atturi żammew ukoll il-jedd illi 'l quddiem ifittxu lill-konvenuti għad-danni.

"Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

"1. il-kirja tiswa u "tirrifletti r-realtà tal-modalità kif kien ġestit in-negozju fil-fond in-kwistjoni"; u

"2. għalhekk is-soċjetà konvenuta qiegħda żżomm il-fond b'titolu ta' kiri li jiswa fil-liġi u ma għandhiex tiġi żgumbrata mill-fond.

"Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġraw hekk:

"Il-konvenut McEwen kien ħa l-fond li dwaru saret il-kawża b'sub-enfitewsi mingħand l-awtriċi ta' l-atturi b'kuntratt tal-25 t'Ottubru 1972 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia. Is-sub-enfitewsi kellha seħħ mit-30 ta' Ġunju 1972 sad-29 t'April 2000, u s-sub-ċens kien ta' ħamsa u erbgħin lira (Lm45) fis-sena. Is-sub-utilista kellu l-fakoltà li jniffed il-fond mal-fond numru tlieta u erbgħin (43) fl-istess triq.

"Fit-13 ta' Marzu 1985, waqt li kienet għaddejja s-sub-enfitewsi, il-konvenut McEwen kera kemm-il fond li dwaru saret il-kawża kif ukoll il-fond numru tlieta u erbgħin (43) lis-soċjetà konvenuta *South Tradelinks Limited*, b'dawn il-pattijiet fost oħrajn:

"1. The lease is for a period of four years renewable for a further three periods of four years each;

"2. The rent shall be £M90 *per annum* during the first four years, £M240 *per annum* during the fifth year, £M547 *per annum* during the sixth to the tenth year, and £M750 *per annum* during the 11th to the 14th year, after which time it shall continue to increase in accordance with the cost of living every four years;

"3. The premises shall be used for commercial purposes;

"4. The ordinary maintenance of the premises … … … shall be at the charge of the tenant.

"Hemm ukoll il-patt illi l-kerrej ma setax iċedi l-kiri jew jagħmel sub-lokazzjoni, iżda l-ftehim ma jgħidx illi trasferiment ta' ishma fis-soċjetà jitqies bħallikieku ċessjoni.

"Biex kiri mogħti minn utilista jorbot lis-sid wara l-konsolidazzjoni tad-dirett dominju, jinħtieġ illi l-kiri jsir kif irid l-art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili:

" **1530.** (1) Il-għoti b'kiri minn dak li jkun jippossjedi l-ħaġa taħt fedekommess jew b'użufrutt, jew taħt titolu ieħor temporanju jew li jista' jinħall, jiswa wkoll kwantu għas-suċċessuri tiegħu, jekk ikun sar taħt kondizzjonijiet ġusti, u għal żmien mhux iżjed minn tmien snin, fil-każ ta' raba', jew erba' snin, fil-każ ta' bini, jew għal żmien soltu skond l-użu, fil-każ ta' ħwejjeġ mobbli, jew għal kull żmien aqsar minn kull wieħed miż-żminijiet fuq imsemmija, fil-każ ta' beni li l-kiri tagħhom għal aktar minn dak iż-żmien aqsar huwa ipprojbit.

" (2) Il-kiri mogħti għal żmien itwal mill-persuna li tipposjedi l-ħaġa kif jingħad hawn fuq, jiġi, fuq talba tas-suċċessuri tiegħu fil-pussess tal-ħaġa, imnaqqas għaż-żmien li jmiss kif imsemmi hawn fuq, u dan iż-żmien jibda jgħodd minn dak in-nhar tal-kuntratt.

"Dan l-artikolu huwa maħsub sabiex min ikollu l-pussess taħt titolu temporanju jkun jista' jgawdi l-ħaġa sal-aħħar, ukoll billi jikriha, għax, li kieku ma setax jagħti b'kiri ħlief għaż-żmien li jkun fadal mit-titolu tiegħu, isibha iebsa, jekk iż-żmien li jkun fadal ikun qasir, li jsib kerrejja li jkunu lesti jikru għal dak iż-żmien qasir. Għalhekk, effettivament, li ma kienx hemm l-Art. 1530, ma kienx ikun jista' jikri fl-aħħar snin tat-titolu tiegħu għalkemm il-liġi tagħtih dak il-jedd. L-Art. 1530, iżda, jagħtih is-setgħa li jiggarantixxi t-titolu għaż-żmien imsemmi f'dak l-artikolu, ukoll jekk dak

iż-żmien ikun aktar miż-żmien li jkun fadallu t-titolu temporanju, u l-kerrej, li jkollu moħħu mistrieħ għal dak iż-żmien, ikun aktar lest illi jikri:

"Secondo i principii generali, le locazioni consentite dall'usufruttuario dovrebbero finire col suo godimento. … … … Ma l'usufruttuario allora non troverà conduttori o non ne troverà che in pessime condizioni, sovratutto per gli immobili, perchè il locatario e il fittaiuolo esigono ordinariamente la garanzia di un godimento di una certa durata: diguisachè non potendo l'usufruttuario, supponiamo, goder lui stesso e non trovando conduttori, i beni resteranno improduttivi, con gran detrimento dell'usufruttuario da un lato, della società dall'altro, la quale società ha interesse che i beni producano il più possibile, e del nudo proprietario stesso, che ha più da temere dall'abbandono della sua cosa che non da un godimento regolare.[1]

"Din is-silta ttiedet mill-kuntest ta' użufrutt, iżda l-argument igħodd ukoll għal kull pussesur temporanju, bħal ma hu l-*utilista*.

"Naturalment, il-liġi tħares ukoll l-interess tas-sidien, mhux biss dak tal-pussessur temporanju. L-interess tal-pussessur temporanju — dak li jkun jista' jikri wkoll sal-aħħar ftit żmien tat-titolu tiegħu — huwa wkoll il-miżura tal-jedd li jagħtih l-Art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili. Dak l-artikolu ma hux maħsub biex iċaħħad lis-sid għal dejjem minn ħwejġu, jew illi jagħti lill-*utilista* mezz kif it-titolu tiegħu minn wieħed temporanju jagħmlu wieħed għal dejjem.

"L-atturi qegħdin igħidu illi, ladarba l-konvenut McEwan, fiż-żmien meta sar il-kiri, kellu l-biċċa l-kbira ta' l-ishma fis-soċjetà konvenuta, effettivament, meta kera lis-soċjetà, McEwen kien qiegħed jikri lilu nnifsu, taħt kondizzjonijiet li nnegozjahom miegħu nnifsu u li għalhekk iħarsu l-interessi tiegħu biss u mhux ukoll dawk tas-sidien.

[1] Baudry-Lacantinerie & Wahl, *Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile — Dei Beni*, §526.

"Huwa minnu illi meta enfitewta jikri lil soċjetà mmexxija minnu stess, li tkun effettivament *alter ego* tiegħu, ikollu oneru aktar iebes biex juri illi tassew il-kiri sar taħt kondizzjonijiet ġusti kif trid il-liġi. Dan iżda ma jfissirx, kif jidher illi qegħdin jippretendu l-atturi, illi meta enfitewta jikri lil soċjetà tiegħu stess, mela *ipso facto* l-kiri ma jorbotx lis-sidien; xorta l-qorti jkollha tara jekk il-kondizzjonijiet tal-kiri, meħuda kollha flimkien u fil-kuntest taż-żmien meta kienu stipulati, humiex ġusti.

"Barra minn hekk, fil-każ tal-lum il-qorti hija sodisfatta illi s-soċjetà konvenuta ma kinitx biss *alter ego* tal-konvenut McEwan, u illi l-interessi ta' McEwen ma kinux identiċi għal dawk tas-soċjetà. Fil-fatt McEwen ma kienx waħdu fis-soċjetà u ma kellux l-ishma kollha. Għalkemm fil-bidu kellu l-biċċa l-kbira ta' l-ishma, fisser illi l-ftehim kien illi jkollu nofs hu u n-nofs l-ieħor ikun ta' sieħbu, u kien biss sakemm l-imsieħeb l-ieħor ħareġ sehmu tal-kapital illi McEwen żamm aktar min-nofs ta' l-ishma. Dan fissru McEwen stess, u l-qorti ma tara ebda raġuni għala ma għandhiex toqgħod fuq il-kelma tiegħu.

"Ladarba McEwen kellu jaqsam il-qligħ tas-soċjetà, wara li jitnaqqsu l-ispejjeż, fosthom il-kera, bin-nofs ma' ħaddieħor, kien jaqbillu illi l-kera, li kien ser idaħħlu kollu hu, ikun għoli, ukoll jekk dan inaqqas mill-qligħ, li kellu jaqsmu ma' ħaddieħor.

"Il-qorti għalhekk hija sodisfatta illi kien hemm negozjati ġenwini bejn McEwen u s-soċjetà konvenuta meta sar il-kiri, u ma kienx il-każ ta' wieħed illi jinnegozja miegħu nnifsu u jħares l-interessi tiegħu biss.

"Ngħaddu issa biex naraw jekk il-kondizzjonijet miftiehma bejn iż-żewġ konvenuti kinux ukoll ġusti għas-sid.

"Il-kondizzjonijiet matul iż-żmien tal-kiri li jgħaddi waqt li tkun għaddejja l-enfitewsi ma jinteressax lis-sid. Fil-każ tal-lum, l-ewwel ħmistax-il (15) sena tal-kiri — bejn Marzu ta' l-1985 u April ta' l-2000 — kienu fi żmien l-enfitewsi. Il-kiri nqasam f'erba' perijodi ta' erba' snin kull wieħed, u għalhekk l-ewwel tliet perijodi, ta' tnax-il sena b'kollox, ma

jinteressawx lis-sidien. Li rridu nqisu mela huma l-kondizzjonijiet tar-raba' perijodu li beda fit-13 ta' Marzu 1997 u ntemm fit-12 ta' Marzu 2001.

"Matul dak il-perijodu l-kera kien ta' seba' mija u ħamsin lira (Lm750) fis-sena. Dan il-kera kien ta' żewġ proprjetajiet flimkien — tal-fond li dwaru saret il-kawża u tal-fond numru tlieta u erbgħin (43) fl-istess triq — u ladarba fil-ftehim ma jingħadx kemm huwa l-kera għal wieħed u kemm għall-ieħor, il-qorti tifhem illi għandu jitqies nofs għall-fond *de quo* u nofs għall-fond l-ieħor. Għalhekk il-kera meta l-proprjetà ikkonsolidat f'idejn l-atturi kienet ta' tliet mija u ħamsa u sebgħin lira (Lm375) fis-sena.

"Il-perit imqabbad mill-qorti rrelata illi fl-1985 il-fond kien jiswa sitt elef lira (Lm6,000) u għalhekk seta' jinkera tliet mitt lira (Lm300) fis-sena. Meta tqis iż-żjieda fl-għoli tal-ħajja, il-kera kien ikun ta' erba' mija u tletin lira (Lm430) fis-sena fl-2000, meta seħħet il-konsolidazzjoni.

"Il-qorti iżda hija tal-fehma illi, biex tara kemm kien xieraq li jinkera l-fond fl-1985, ma hux biżżejjed li jsir biss eserċizzju matematiku biex taħdem ir-*return* ta' ħamsa fil-mija (5%) fuq il-kapital, kif jidher li għamel il-perit. Trid tqis ukoll kemm realistikament seta' jinstab min joffri dak il-kera fil-klima ekonomiku taż-żmien meta sar il-kiri. Jekk tgħid illi l-*utilista* seta' jikri biss bil-kondizzjoniiet idejali, u kull ħaġa anqas titqies kondizzjoni li ma hijiex ġusta, tkun qiegħed tnaqqas wisq is-setgħa ta' l-*utilista* li jinqeda bil-fond billi jikrih, u ma kienx dan il-ħsieb tal-liġi.

"Relevanti wkoll huwa l-fatt illi, meta l-awtriċi tal-atturi tat il-fond b'sub-enfitewsi fl-1972, is-sub-ċens miftiehem kien ta' ħamsa u erbgħin lira (Lm45) fis-sena li, meta tqis il-għoli tal-ħajja, kienu jiswew daqs ftit anqas minn mija u ħamsa u tletin lira (Lm135) fl-2000.
"Wara li qieset dan kollu, il-qorti hija tal-fehma illi l-kera miftiehem ta' tliet mija u ħamsa u sebgħin lira (Lm375) fis-sena, imqabbel ma' kera ideali ta' erba' mija u tletin lira (Lm430), ma huwiex hekk baxx illi jwassalha biex tgħid illi ma huwiex ġust mas-sidien.

"Jonqos iżda illi l-kera nqisuh ukoll fid-dawl tal-kondizzjoniijet l-oħra tal-kiri, u partikolarment relevanti għal dan il-għan huma l-pattijiet li jagħtu lill-kerrej is-setgħa li jinqeda bil-fond għal skopijiet kummerċjali, li jitfgħu fuq il-kerrej l-obbligazzjoni li jagħmel tiswijiet ordinarji biss, u għalhekk jitfgħu fuq is-sid l-obbligazzjoni li jagħmel tiswijiet oħra, u illi, effettivament, iħallu illi indirettament issir ċessjoni tal-kiri billi ma jqisux trasferiment ta' l-ishma fis-soċjetà bħala ċessjoni tal-kiri.

"Is-setgħa tal-kerrej li jinqeda bil-fond għal kull użu kummerċjali, u l-fatt illi, effettivament tista' ssir ċessjoni tal-kiri, meqjusa fid-dawl tal-liġi tal-kera li titfa' fuq is-sid l-obbligu li jġedded il-kera bla limitazzjoni ta' żmien, fil-fehma tal-qorti ma humiex kondizzjonijiet ġusti għax jagħtu lill-kerrej il-fakoltà li meta jrid jinnegozja l-fond u b'hekk jieħu qligħ li, fis-sewwa, imiss lis-sid. Kien ikun aktar xieraq li kieku l-patt kontra ċ-ċessjoni sar b'mod illi ma jħallix lill-kerrej jaħrab minnu billi jinqeda bil-finzjoni legali tal-personalità ta' soċjetà kummerċjali, biex hekk is-sid ikun jista' jieħu dak li jmiss lilu fil-każ illi l-kerrej jiġi biex jinnegozja l-fond.

"Biex ipatti għal kondizzjoniiet bħal dawk, il-kera kellu jkun ferm ogħla minn dak miftiehem. Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, il-kondizzjonijiet kollha meħuda flimkien jagħtu lill-kerrej vantaġġ u jċaħħdu lis-sid minn fakoltajiet b'mod illi l-kondizzjonijiet ma jistgħu jitqiesu bħala ġusti kif trid il-liġi biex il-kera jorbot ukoll lill-atturi.

"Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi, wara li tqis illi l-appartament numru wieħed (1) fil-korp numru erbgħa u erbgħin (44), magħruf ukoll bħala l-fond numru erbgħa u erbgħin A (44A), Triq San Ġorġ, San Ġiljan, illum qiegħed f'idejn is-soċjetà konvenuta *South Tradelinks Limited* u mhux f'idejn il-konvenut Eric McEwen, li għalhekk tħarrek għalxejn, teħles lill-konvenut McEwen mill-ħarsien tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kontra l-atturi; tgħid ukoll illi l-kiri tal-fond magħmul minn McEwen favur is-soċjetà konvenuta ma jiswiex biex jorbot ukoll lill-atturi, u illi għalhekk is-soċjetà konvenuta qiegħda żżomm

il-fond mingħajr titolu li jorbot lis-sidien; u tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tiżgombra mill-fond, u trodd iċ-ċwievet lill-atturi, fi żmien xahar millum.

"L-ispejjeż tal-konvenut McEwen iħallsuhom l-atturi; l-ispejjeż l-oħrajn kollha tħallashom is-soċjetà konvenuta."

<u>IR-RIKORS TAL-APPELL TA' SOUTH TRADELINKS LTD</u>

2. Is-socjeta` South Tradelinks Ltd hassitha aggravata bis-sentenza fuq citata in kwantu din laqghet it-talbiet attrici u ordnat l-izgumbrament taghha u ghaldaqstant interponiet appell minnha fuq l-aggravju segwenti:
(1) Is-socjeta` appellanti targumenta illi t-talbiet tal-atturi huma msejsa fuq allegazzjoni li <u>l-kuntratt ta' lokazzjoni gie konkjuz in mala fede</u> sabiex il-possessur jibqa' fil-pussess tal-immobbli wara l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika. Fil-fehma tas-socjeta` appellanti ladarba l-ewwel Qorti ma sabitx li l-lokazzjoni saret in malafede kellha logikament tichad it-talbiet attrici u mhux imbaghad tghaddi biex tikkunsidra jekk il-kundizzjonijiet tal-kera kenux gusti. Huma jinsistu li b'hekk il-Qorti marret oltre dak li gie espressament mitlub fic-citazzjoni.

(2) Fi kwalunkwe kaz huma jsostnu li bhala fatt il-kundizzjonijiet tal-kera kienu kundizzjonijiet normali u gusti.

<u>IR-RISPOSTA TAL-APPELL TAL-ATTURI</u>

3. L-appellati wiegbu biex juru li l-appell interpost mis-socjeta` appellanti ghandu jigi michud.  Huma jinsistu illi kontrarjament ghal dak riferit fir-rikors tal-appell, it-talbiet attrici ma kenux allaccjati biss mal-ezistenza o meno tal-mala fede tal-konvenut McEwen fil-konkluzjoni tal-ftehim ta' lokazzjoni mas-socjeta` konvenuta, izda jmorru ben oltre minn hekk u kienu jistriehu wkoll fuq jekk il-kondizzjonijiet tal-kera kenux gusti fil-konfront tas-sid. Di piu`, McEwen u s-socjeta` appellanti stess fid-

dikjarazzjoni annessa mal-eccezzjonijiet taghhom jirrikonoxxu li t-talba attrici kienet ibbazata fuq dawn iz-zewg binarji meta kkonfermaw illi "*ma hemm xejn skorrett jew qarrieqi fil-konkluzjoni tal-lokazzjoni fuq imsemmi u dik il-lokazzjoni saret unikament ghal skopijiet ta' negozju b'kundizzjonijiet gusti*." Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom ukoll iffukaw l-attenzjoni taghhom fuq il-principji legali applikabbli ghal kwistjonijiet dwar kundizzjonijiet gusti u kif dawn huma applikabbli ghall-kaz in kwistjoni.

Dwar l-aggravju l-iehor tas-socjeta` appellanti, l-appellati jsostnu li l-ewwel Qorti kellha ragun meta kkonkludiet illi l-kundizzjonijiet tal-kirja mehudin kollha flimkien jaghtu lill-kerrej vantagg u jcahhdu lis-sid minn fakoltajiet b'mod illi l-kondizzjonijiet ma jistghux jitqiesu bhala gusti kif trid il-ligi biex il-kera jorbot ukoll lill-atturi.

<u>L-APPELL INCIDENTALI TAL-ATTURI APPELLATI</u>

4. L-atturi pprevalixxew ruhhom mill-appell principali tas-socjeta` konvenuta u interponew appell incidentali mis-sentenza tal-ewwel Qorti li bih qed jitolbu r-riforma tas-sentenza appellata. L-aggravji taghhom jikkonsistu fis-segwenti:
(1) Huma hassew ruhhom aggravati bil-fatt li l-ewwel Qorti kkonkludiet li McEwen ma agixxiex b'mala fede meta kkonkluda li l-ftehim tal-kera. Huma jaccennaw ghall-fatt illi s-socjeta` South Tradelinks Ltd kienet giet iffurmata biex tagixxi ta' *alter ego* ghall-konvenut McEwen, sabiex huwa jibqa' igawdi l-proprjeta` taht titolu ta' kera.

(2) Fil-fehma taghhom l-ewwel Qorti kienet inkorretta meta ddecidiet li McEwen ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju u jinsistu li McEwen kien imsejjah korrettement.

(3) L-appellati jilmentaw illi l-ewwel Qorti strahet fuq konkluzjoni tal-perit tekniku ghar-rigward tal-ammont ta' kera xierqa ghall-fond 44A minghajr ma qieset li l-kirja kienet tinkludi zewg fondi. Huma jsostnu li z-zewg fondi u cioe` 43 u 44A Triq San Gorg, San Giljan, huma mertu tal-kawza u l-oggett tal-kirja impunjata.

(4) Finalment l-appellati jhossu li l-provi li ressaq McEwen ma kenux konvincenti bizzejjed li juru li hu agixxa bhala *bonus paterfamilias*. L-appellati jaccennaw ghall-fatt li l-ftehim:

- kien jinkludi dritt awtomatiku tar-rinovazzjoni taht l-istess kundizzjonijiet;

- ma kienx jinkludi obbligazzjoni ta' assikurazzjoni, haga li normalment tigi inkluza fi ftehim ta' kera ta' post kummercjali;

- ma kienx jinkludi rekwizit li l-post ikun kopert bil-permessi u l-licenzji necessarji mill-awtoritajiet;

- ma kienx jinkludi stipulazzjoni dwar vakar mill-fondi fit-terminazzjoni tal-kirja.

u jsostnu li dan il-fatt jammonta ghal kundizzjonijiet ingusti li l-ewwel Qorti ma qisitx. Huma jissottomettu li dawn il-kundizzjonijiet flimkien mal-ohrajn li l-ewwel Qorti effettivament iddikjarat ingusti fil-komplessita` huma pregudizzjevoli fil-konfront tas-sid.

Ghal dawn il-motivi l-appellati qeghdin jitolbu lil din il-Qorti tichad l-appell principali interpost mis-socjeta` attrici u tirriforma s-sentenza appellata fis-sens li tilqa' l-appell incidentali billi:

a) tiddikjara li l-konvenut agixxa in mala fede meta ghamel il-ftehim tal-kirja;

b) tirriformaha billi tiddikjara li l-konvenut huwa l-legittimu kontradittur u gie msejjah fil-kawza korrettement;

c) tirriformaha billi tiddikjara li z-zewg fondi u cioe` 44[2] u 44A fi Triq San Gorg, San Giljan, huma mertu tal-kawza odjerna;
d) u tirriformaha billi tiddikjara li l-kundizzjonijiet l-ohra tal-kirja, inkluz l-ammont tal-kirja huma pregudizzjevoli fil-konfront tas-sid, u fil-kumplament tikkonferma s-sentenza moghtija.

Bl-ispejjez taz-zewg istanza kontra l-konvenuti.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

5. L-appell in ezami huwa dwar kawza ta' zgumbrament istitwita mill-atturi appellati kontra s-socjeta` appellanti South Tradelinks Ltd u kontra Eric McEwen fir-rigward tal-fond 44 u 44A Triq San Gorg, San Giljan.

Il-fatti fil-qosor huma dawn:

Skond kuntratt datat 25 ta' Ottubru 1972, l-awtrici tal-atturi, Antonia armla minn Paolo Grech, kienet tat lill-konvenut Eric McEwen l-appartament 44/1, Triq San Gorg, San Giljan b'titolu ta' subenfitewsi temporanja mit-30 ta' Gunju 1972 sad-29 ta' April, 2000. McEwen kellu d-dritt li "jniffed l-appartament imsemmi mal-fond numru tlieta u erbghin (43) fl-istess triq li qieghed ghandu b'enfitewsi temporanja..." Meta din is-subenfitewsi ghalqet, l-atturi bhala sidien tal-fond gew infurmati illi fit-13 ta' Marzu 1985, il-fond kien inkera lis-socjeta` South Tradelinks Ltd.

L-atturi fil-premessi tac-citazzjoni jaccennaw ghall-fatt li l-konvenut Eric McEwen huwa azzjonist ta' din is-socjeta` u qed imexxi n-negozju fil-fond *de quo*. Jinsistu <u>ghalhekk</u> li l-iskrittura saret in *mala fede* u minghajr ebda awtorita` skond il-ligi, u li l-unika raguni li saret kienet biss sabiex tippriva lis-sidien tal-fond mit-tgawdija tieghu wara l-iskadenza tal-koncessjoni subenfitewtika.

[2] Ir-referenza ghan-numru “43” fir-risposta hi evidentement referenza ghall-hanut ta’ “ironmongery” li huwa daqqa indikat bhala “43” u daqqa indikat bhala “44”.

L-ewwel Qorti wara li ezaminat il-provi migbura hassitha sodisfatta li s-socjeta` South Tradelinks ma kenitx biss l-*alter ego* tal-konvenut McEwen ghaliex dan ma kienx wahdu fis-socjeta` u ma kellux l-ishma kollha. Fil-fehma taghha kien hemm negozjati genwini bejn McEwen u s-socjeta` South Tradelinks Limited meta sar il-kiri u ma kienx il-kaz ta' wiehed li jinnegozja mieghu nnifsu u jhares l-interessi tieghu biss.

DWAR L-APPELL PRINCIPALI

6. Is-socjeta` appellanti dehrilha li l-ewwel Qorti messha waqfet hawn u cahdet it-talbiet attrici u mhux kompliet biex tara jekk il-kundizzjonijiet miftiehma bejn iz-zewg konvenuti kenux gusti ghas-sid, kif fil-fatt ghamlet. L-ewwel Qorti rriteniet illi l-kundizzjonijiet kollha mehudha flimkien "*jaghtu lill-kerrej vantagg u jcahhdu lis-sid minn fakoltajiet b'mod illi l-kondizzjonijiet ma jistghux jitqiesu bhala gusti kif trid il-ligi biex il-kera jkun jorbot ukoll lill-atturi*".

Is-socjeta` appellanti targumenta illi l-premessi tac-citazzoni huma mibnija fuq zewg punti: li McEwen huwa "*shareholder tal-kumpanija*" u li bhala stat ta' fatt l-istess McEwen "qieghed imexxi n-negozju mill-fond *de quo*". Fil-fatt jidher li huwa a bazi ta' dawn iz-zewg premessi li l-atturi qed jinsistu li l-lokazzjoni saret in mala fede u minghajr awtorita` fil-ligi. Ghalkemm, kif spjegat ben tajjeb l-ewwel Qorti, sabiex kirja moghtija minn utilista tkun torbot lis-sid wara l-konsolidazzjoni jinhtieg li l-kirja ssir skond l-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili, l-azzjoni odjerna ma gietx ippernjata fuq dan l-artikolu. L-atturi fic-citazzjoni qeghdin jinsistu li l-kirja hija nulla u invalida ghaliex l-iskrittura saret in mala fede u minghajr ebda awtorita` skond il-ligi u dan minhabba l-fatt li McEwen hu x-*shareholder* u qed imexxi n-negozju fil-fond *de quo* <u>u mhux ukoll</u> ghaliex il-kondizzjonijiet tal-kirja huma ingusti.

Huwa veru li kif jargumentaw l-appellati fir-risposta taghhom il-kawza tmexxiet fuq zewg binarji: u cioe` l-ezistenza o meno tal-mala fede u l-punt dwar il-kundizzjonijiet gusti. Huma jaccennaw ghall-verbal tas-6

ta' Novembru 2001, li fih il-Qorti talbet lil-atturi jfissru ghaliex qeghdin jghidu li l-kuntratt ta' lokazzjoni ma sarx b'kundizzjonijiet gusti; isemmu d-dikjarazzjoni annessa man-nota tal-eccezzjonijiet li fiha l-istess konvenuti jsemmu l-kundizzjonijiet gusti, u anke jirreferu ghan-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti li fiha huma jiffokaw l-attenzjoni taghhom fuq il-principji legali applikabbli ghal kwistjonijiet dwar kundizzjonijiet gusti u kif dawn huma applikabbli ghall-kaz in kwistjoni.

DWAR L-APPELL INCIDENTALI

7. Fil-fehma tal-appellati l-provi kollha prodotti juru bic-car li l-konvenut McEwen agixxa in mala fede meta kkonkluda l-ftehim ta' lokazzjoni mas-socjeta` South Tradelinks Ltd u l-mala fede kienet intiza sabiex l-atturi bhala sidien tal-fond jigi negat lilhom id-dritt li jiehdu lura l-fondi meta l-koncessjonijiet subenfitewtici jiskadu f'April 2000.

L-appellati jinsistu li s-socjeta` appellanti kienet *alter ego* tal-konvenut McEwen u jaccennaw ghall-fatt li r-registrazzoni tal-kumpanija saret fl-istess gurnata li saret l-iskrittura ta' lokazzjoni u cioe` fit-13 ta' Marzu, 1985. Huma jilmentaw li dan il-fatt l-ewwel Qorti injoratu totalment u fil-fehma taghhom dan huwa fattur importanti li jindika li s-socjeta` kienet iffurmata biss biex tagixxi ta' *alter ego* tal-konvenut.

Kaz b'cirkostanzi simili ghal dak odjern huwa **Marlene Lungaro Mifsud et v. Alfred Fenech et**. F'dan il-kaz l-iskrittura ta’ lokazzjoni saret ghaxart ijiem qabel ma ghaddiet il-koncessjoni enfitewtika u ghalhekk l-atturi sostnew li l-lokazzjoni saret b'qerq. F’dik is-sentenza, il-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Novembru 2003, rriteniet hekk:

"Huwa minnu li enfitewta jew subenfitewta jista' jikri fond lil terz kif hemm stipulat u koncess fl-Artikolu 1530 tal-Kap. 16, imma daqstant iehor huwa minnu li kull ftehim bhal dan ghandu jigi esegwit "in buona fede" u mhux a skapitu u ghad-detriment tas-sid jew sidien, direttarji tal-fond.

Huwa minnu wkoll li socjeta` kummerjcali hija guridikament distinta mill-azzjonisti li jkunu hargu l-kapital rikjest biex din tkun tista' topera. Imma b'daqshekk ma jfissirx li l-Qorti hija prekluza milli tikkunsidra addizjonalment il-fatt li l-kirja li tkun jew li tkun giet mahluqa mill-koncedent tkun effettivament saret ma' entita` li hija ghal kollox - almenu sa dakinhar tal-ftehim" - taht il-kontroll tal-inkwilin. Fi kliem iehor mod "legali" li permezz tieghu kien qisu l-inkwilin kera l-fond de quo lilu stess."

<u>OSSERVAZZJONIJIET ULTERJURI TA' DIN IL-QORTI</u>

8. Ghal fini ta' praticita`, din il-Qorti hija tal-fehma li l-aggravji sollevati min-naha tal-konvenuti fl-appell principali kif ukoll l-aggravji li gew sollevati fl-appell incidentali tal-atturi in kwantu jirreferi dwar l-allegata <u>malafede</u> mqajma mill-atturi fl-att tac-citazzjoni ghandhom jigu trattati u decizi kollha flimkien.

9. Kif rajna, l-ewwel Qorti rriteniet li ma kienx hemm malafede bil-fatt li l-konvenut Eric McEwen, fil-kors tal-perijodu subenfitewtiku in ezami, holoq is-socjeta` kummercjali (dik konvenuta) li taghha huwa kien ukoll azzjonista, u in segwitu ghadda biex krielha l-appartament numru 1, fil-korp ta' bini numru 44, Triq San Gorg, San Giljan, kif ukoll il-fond numru 43, fl-istess triq. Dan ghaliex l-ewwel Qorti qieset illi meta enfitewta jikri lil socjeta`, ankorke` "ikkreata" bl-operat tieghu stess, ma jkunx b'daqstant ifisser, kif sippretendew l-atturi appellati, li allura *ipso facto* dik il-kirja ma torbotx lis-sidien peress li tkun timplika l-malafede. F'dan ir-rigward, l-ewwel Qorti kkonkludiet li non si trattava ta' malafede min-naha ta' Mc Ewen u, kwindi, m'accettatx dak li gie premess mill-atturi fl-att tac-citazzjoni <u>taht dana l-aspett</u>. L-ewwel Qorti, imbaghad, ghaddiet biex tikkunsidra jekk il-kundizzjonijiet tal-kirja hekk maghmula kenux gusti jew le fil-konfront tas-sidien. Effettivament jirrizulta li wara li ghamlet dan l-ezercizzju, l-ewwel Qorti kkonkludiet li l-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni *de quo* kienu jmorru sew kontra l-interessi tas-sidien, u ghalhekk hija spiccat biex, fl-ahhar mill-ahhar,

xorta wahda ghaddiet biex laqghet it-talba attrici ghal fini ta' zgumbrament.

10. Issa, dejjem taht dana l-aspett rigwardanti l-malafede, il-konvenuti qeghdin isostnu, fl-appell principali taghhom, li ma kienx lecitu jew konsentit ghall-ewwel Qorti li hija tidhol fil-kwistjoni dwar jekk kienx hemm kondizzjonijiet gusti ta' kera jew le ghar-raguni li l-premessi tac-citazzjonijiet ma kienux dwarhom, mentri l-atturi min-naha l-ohra jsostnu li, bil-maqlub ta' dak sostnut kemm mill-konvenuti u, sa certu punt anke mill-Qorti tal-ewwel grad, il-premessi taghhom fic-citazzjoni kienu ferm usa minn kif imsemmi u pretiz mill-konvenuti, u bil-kontra ta' dak deciz mill-ewwel Qorti, il-holqien tas-socjeta` konvenuta South Tradelinks Limited u l-kirja li saret favuriha kienu tabilhaqq jimplikaw malafede da parti tal-konvenuti.

11. Wara li hasbet fit-tul dwar il-kwistjoni, din il-Qorti hija tal-fehma li dak li qeghdin isostnu l-atturi fl-appell incidentali taghhom huwa fondat. Huwa veru li bil-fatt <u>wahdu</u> li subenfitewta jifforma socjeta` kummercjali, li taghha huwa hu wkoll wiehed mill-azzjonisti ewlenin, ma jfissirx <u>bilfors</u> li tali operat sar b'malafede a skapitu tal-interessi tas-sidien. Imma fl-istess waqt, darba li giet miftehma wkoll lokazzjoni, il-kondizzjonijiet u l-modalitajiet tal-imsemmija lokazzjoni ghandhom, u mhux m'ghandhomx (kif jippretendu l-konvenuti), piz determinanti dwar jekk hemmx il-malafede jew le. Wiehed irid izomm quddiem ghajnejh - fatt importanti dan - li s-socjeta` konvenuta <u>giet ikkreata fl-istess jum li saret il-kirja</u>. Kif jista' ikun, ghalhekk, li wiehed jixxindi jew jissepara fatt minn iehor? Il-malafede trid titqies <u>mhux semplicement</u> bil-fatt tal-holqien tas-socjeta` konvenuta min-naha tas-subenfitewta (u azzjonista) jew bil-fatt li sehhet immedjatament kirja favuriha - fatti pero` li jiddestaw agir suspettuz - imma proprju billi wiehed <u>iqis ukoll</u>, kif ghamlet korrettement l-ewwel Qorti, <u>il-portata tal-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni</u> li giet miftehma bejn il-konvenuti.

Il-konvenuti jishqu fuq il-punt li c-citazzjoni ma kellhiex x'taqsam ma' kondizzjonijiet gusti jew le kif hemm

kontemplat fl-Artikolu 1530 tal-Kap. 16 imsemmi mill-ewwel Qorti. Min-naha l-ohra, l-atturi appellati jsostnu li c-citazzjoni taghhom u l-provi li tressqu miz-zewg nahat kienu juru li l-premessi fl-att tac-citazzjoni kienu usa minn kif pretiz mill-konvenuti.

12. Din il-Qorti, wara li ezaminat sew l-att tac-citazzjoni, hija tal-fehma li minkejja illi kellha tezamina "bil-lenti" l-imsemmija premessi, jidhrilha li almenu l-ahhar premessa timplika u tinkorpora fiha sufficjentement agir u operat li jista' jigi dezunt mill-kontenut tal-ftehim tal-kiri. Di fatti, din il-premessa tghid hekk:
"Peress illi tali skrittura ta' lokazzjoni saret ghalhekk in malafede u minghajr ebda awtorita` skond il-ligi u l-unika raguni li saret kienet biss biex tiddepriva u tipprekludi lis-sidien tal-fond *de quo* mit-tgawdija tal-istess fond meta l-koncessjoni enfitewtika tiskadi."

Fil-fehma tal-Qorti, din il-premessa hija wiesa' u generika bizzejjed li tinkwadra wkoll fiha l-operat kollu li sehh bejn il-konvenuti, komprizi l-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni fl-imsemmija skrittura. Anke jekk wiehed ihares lejn id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuti, akkompanjanti n-nota tal-eccezzjonijiet isib fiha *inter alia* li gej (ara fol. 20 tal-process, para 5 tad-dikjarazzjoni):-
"5. Illi l-fatti kif kontenuti fil-hames paragrafu tad-dikjarazzjoni tal-atturi huma kontestati billi ma kien hemm xejn skorrett jew qarrieqi fil-konkluzjoni tal-lokazzjoni fuq imsemmi(ja) u dik il-lokazzjoni saret unikament ghal skopijiet ta' negozju b'kondizzjonijiet gusti u ekwivoki (sic)." (Enfasi mizjud tal-Qorti)

13. Barra minn dan, lanqas jista' jinghad li kien hemm xi "sorpriza" ghall-fatt li l-ewwel Qorti gharblet ukoll il-kondizzjonijiet lokatizji biex tara jekk dawn kenux "gusti" jew le, ghar-raguni li fil-kors tas-smigh tal-kawza, jirrizulta bic-car li dana l-aspett tal-vertenza gie vventilat apertament. Dan kollu jemergi mhux biss mill-provi prodotti imma anke mis-sottomissjonijiet li saru kemm min-naha tal-atturi kemm ukoll min-naha tal-konvenuti. Di fatti, jekk wiehed jifli n-nota ta' sottomissjonijiet li gietipprezentata min-naha konvenuta (ara fol. 286 tal-

process) isib fiha addirittura xejn anqas minn tlett faccati dattilografati (fol. 288 - 291) ta' argomenti in sostenn tat-tezi li, fi kwalsiasi kaz, il-kondizzjonijiet tal-kirja kienu gusti - ankorke` tali sottomissjonijiet saru bla pregudizzju tat-tezi principali taghhom dwar in-nuqqas ta' malafede. Il-konkluzjoni li tinsab fl-ahhar ta' din in-nota (ara fol. 291) hija elokwenti bizzejjed in kwantu fiha l-konvenuti jissottomettu li gej fir-rigward tal-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni:

"Dawn il-kondizzjonijiet jistghu certament jitqiesu 'standard' jekk mhux aktar favorevoli ghas-sid milli dawn 'standard' taz-zmien (sic).

“Illi tenut kont ta' dan kollu l-esponenti huma tal-fehma li l-lokazzjoni mertu ta' din il-kawza hija wahda minn dawk il-lokazzjonijiet genwini li timmerita l-protezzjoni tal-ligi u fil-konfront ta' liema l-hall tal-kuntratt prevvist mill-Art. 1530 m'ghandux isib applikazzjoni."

14. Fil-verita`, il-konvenuti qeghdin jippruvaw ireggghu l-arlogg lura ghar-raguni ovvja li l-ewwel Qorti laqghet l-ewwel sottomissjoni taghhom dwar in-nuqqas ta' malafede ghall-fatt li nholqot socjeta` kummercjali u saret kirja maghha, pero` in segwitu sabet li l-kondizzjonijiet ma kenux gusti. Ghalhekk kull kumment iehor dwar dana l-aggravju – li huwa parti importanti kemm mill-appell principali (i.e. li l-Qorti ma messiex dahlet biex tezamina jekk il-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni kenux "gusti" ghas-sidien) – kif ukoll l-aggravju fl-appell incidentali li l-kwestjoni dwar kundizzjonijiet gusti kienet parti integrali mis-sejbien o meno ta' malafede fl-operat tal-konvenuti jkun superfluwu.

15. Wara li qieset is-suespost, din il-Qorti hija ghalhekk tal-fehma li l-ewwel Qorti kienet korretta meta ghaddiet biex tikkunsidra wkoll jekk il-kondizzjonijiet tal-kirja kenux gusti jew le ghall-fini tat-talbiet attrici, u li din il-konsiderazzjoni kienet u hija parti integrali mill-premessi attrici li fl-operat tal-konvenuti kien hemm malafede.

16. Maghdud is-suespost, trid ukoll tigi indirizzata parti ohra minn dana l-aggravju koncernanti l-malafede peress

illi l-atturi, fl-appell incidentali taghhom ghadhom jishqu fuq it-tezi li bil-fatt wahdu li l-konvenut McEwen, flimkien ma' Josie Sultana ifforma socjeta` kummercjali meta hu kellu l-maggoranza tal-ishma u fl-istess jum saret ukoll il-lokazzjoni, dan l-operat wahdu kien gia` sufficjenti biex tirrizulta l-malafede. Din il-Qorti ma hijiex daqstant konvinta. Lanqas pero` ma taqbel mal-ewwel Qorti li donnha ma rravizat xejn ta' natura suspettuza f'dan l-operat. Ghalkemm kollox sar f'parametri validi fil-ligi, l-assjem tal-operat abbinat ma' kirja *ad hoc* bejn il-konvenuti, kien agir li ta' lanqas jaghti lok ghal thassib. F'kull kaz ghalhekk, kien imperattiv li jsir anke ezami tan-natura tal-kondizzjonijiet tal-kirja li temergi mill-ftehim lokatizju, u kif din tolqot lis-sidien. Ma hemmx dubju wkoll, kif tajjeb josservaw l-appellati fl-appell incidentali taghhom, li hawn si tratta tal-fond intier – gieli indikat bhala “fond” u gieli indikat fil-plural ossia “fondi” – u cioe` kemm it-terran kif ukoll l-appartament sovrastanti, li kif jirrizulta mir-relazzjoni tal-AIC Godwin Abela, huma mniffdin, bl-access ghall-appartament “mill-hanut hawn fuq deskritt permezz ta’ tarag (*spiral*) li gie installat fuq wara tal-hanut” (fol. 270). Ghalhekk meta fit-talbiet tac-citazzjoni l-atturi jirreferu “ghall-fond maghruf bhala 44 u 44A” huma kjarament qed jirreferu ghaz-zewg ambjenti. L-ilment fl-appell incidentali li z-zewg ambjenti huma l-meritu tal-kawza huwa, ghalhekk, gustifikat.

17. Jigi fl-ahharnett innutat u rilevat - dan hu fattur importanti ghar-rizoluzzjoni tal-appell - li minkejja li l-ewwel Qorti kkunsidrat id-diversi aspetti tal-punti sollevati mill-partijiet separatament, meta giet ghas-sentenza taghha ma kien hemm ebda xissjoni fil-gudikat, b'mod li l-mertu intier tal-punti kollha involuti gew inkorporati *quid unum* f'*decide* wahda globalment. Dan ikompli juri bic-car, jekk qatt kien hemm il-htiega, kemm l-ewwel Qorti kienet qieghda tikkunsidra l-aspett dwar jekk il-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni *de quo* kenux gusti jew le, mill-ottika rigwardanti l-possibilita` tal-malafede da parti tal-konvenuti u dan bhala parti integrali u shih tal-ezami li kellu jsir min-naha taghha.

DWAR L-AGGRAVJU KONCERNANTI L-KONDIZZJONIJIET TAL-LOKAZZJONI

18. Tibqa' miftuha l-kwistjoni dwar jekk il-kondizzjonijiet tal-kirja li saret bejn is-subenfitewta konvenut Eric McEwen u s-socjeta` South Tradelinks Limited kenux gusti jew le versu s-sidien fl-amibitu ta' dak li hemm kontemplat fil-ligi civili taghna, partikolarment l-Artikolu 1530 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

19. Wara li din il-Qorti rriteniet li l-ewwel Qorti kienet ghal kollox in regola li tikkunsidra wkoll l-aspett dwar jekk il-kondizzjonijiet tal-kirja *de quo* ghal fini ta' malafede kenux gusti jew le ghas-sid, jifdal kwindi l-indagni proprja dwar jekk dawn il-kondizzjonijiet bhala fatt kenux gusti jew le. L-atturi appellati jsostnu li dawn il-kondizzjonijiet ma kienux gusti kemm ghal dak li jirrigwarda r-rata ta' kera li giet iffissata bejn il-konvenuti, trattandosi hawn ta' zewg fondi u mhux ta' fond wiehed, u l-fatt illi wiehed minnhom huwa adebit bhala hanut; mentri l-konvenuti min-naha taghhom ma jaraw xejn ingust f'dak li gie miftiehem, anzi jsejhu u jikkwalifikaw l-istess kondizzjonijiet lokatizji bhala "normalissimi".

20. Din il-Qorti, wara li rat u ezaminat il-kondizzjonijiet lokatizji li saru fil-kuntratt datat it-13 ta' Marzu 1985, bejn il-konvenut McEwen u s-socjeta` konvenuta South Tradelinks Limited, tikkondividi dak li gie ritenut mill-ewwel Qorti li, in realta`, dawn il-kondizzjonijiet ma huma gusti xejn ghas-sid, f'dan il-kaz ghall-atturi. L-ewwelnett, fir-rigward tal-fissazzjoni tal-ammonti tal-kera, trattandosi hawn tassew ta' zewg fondi u mhux wiehed, oltre li wiehed minnhom huwa fond kummercjali, f'San Giljan, l-ammont iffissat ta' Lm375 jirrizulta li hu wiehed baxx hafna, ankorke` hemm mekkanizmu fil-ftehim li dan l-ammont jibqa' joghla sa massimu ta' Lm750 wara il-hdax-il sena tal-kirja, b'inkrementi sussegwenti bbazati fuq zieda fl-gholi tal-hajja. Bizzejjed jinghad li skond il-perit tekniku, il-kera xieraq tal-hanut fis-sena 2000 kellu jkun xejn anqas minn Lm3,212 *per amnum*! Imma mhux hekk biss, hemm imbaghad l-aspett l-iehor dwar l-impossibilita` tas-sid li jirriprendi l-fond mikri f'gheluq l-enfitewsi. Kif saru l-

modalitajiet tal-kirja fil-ftehim lokatizzju surreferit, il-probabilita` hija dik li dan jibqa' f'idejn is-socjeta` konvenuta a skapitu tas-sidien atturi. Li kieku almenu l-konvenuti gharfu jistabbilixxu kera tali li biha s-sidien kienu jigu adegwatament ikkumpensati ghall-privazzjoni li kienu sejrin jinkorru, allura wiehed kien ikollu jqis kollox minn din l-ottika wkoll, imma ma jirrizultax li dan hu l-kaz. Kif allura tajjeb gie ritenut mill-ewwel Qorti, ma' liema din il-Qorti taqbel kompletament,
"Is-setgha tal-kerrej li jinqeda ghal kull uzu kummercjali, u l-fatt illi, effettivament tista' issir cessjoni tal-kiri, meqjusa fid-dawl tal-ligi tal-kera li titfa' fuq is-sid l-obbligu li jgedded il-kera bla limitazzjoni ta' zmien, fil-fehma tal-qorti ma humiex kondizzjonijiet gusti ghax jaghtu lill-kerrej il-fakolta` li meta jrid jinnegozja l-fond u b'hekk jiehu qliegh li, fis-sewwa, imiss lis-sid.  Kien ikun iktar xieraq li kieku l-patt kontra c-cessjoni sar b'mod illi ma jhallix lill-kerrej jahrab minnu billi jinqeda bil-finzjoni legali tal-personalita` ta' socjeta` kummercjali, biex hekk is-sid ikun jista' jiehu dak li jmiss lilu fil-kaz illi l-kerrej jigi biex jinnegozja l-fond.

"Biex ipatti ghall-kondizzjonijiet bhal dawk, il-kera kellu jkun ferm oghla minn dak miftiehem. Fil-fehma tal-Qorti, ghalhekk, il-kondizzjonijiet kollha mehuda flimkien jaghtu lill-kerrej vantagg u jcahhdu lis-sid minn fakoltajiet b'mod illi l-kondizzjonijiet ma jistghux jitqiesu bhala gusti kif trid il-ligi biex il-kera jorbot ukoll lill-atturi."

Din il-Qorti hija ghalhekk tal-fehma li l-aggravji tal-konvenuti taht dan l-aspett huma infondati, filwaqt li dak li gie sottomess mill-atturi fl-appell incidentali dwar dan il-punt huwa fondat.

<u>DWAR L-AGGRAVJU SOLLEVAT FL-APPELL INCIDENTALI DWAR JEKK IL-KONVENUT McEWEN KELLUX JIGI LIBERAT MILL-OSSERVANZA TAL-GUDIZZJU</u>

21. Skond l-atturi, li interponew appell incidentali dwar dan il-punt ukoll, l-ewwel Qorti kienet skorretta meta ddecidiet li l-konvenut Eric McEwen kellu jigu liberat mill-osservanza tal-gudizzju f'din il-kawza. L-atturi, invece,

ghadhom isostnu sa issa li dan il-konvenut McEwen gie mharrek korrettement in kwantu kien hu li agixxa b'malafede meta kkonkluda l-ftehim ta' kera mas-socjeta` konvenuta li kienet finzjoni artificjali biss u ghalhekk il-kirja li dan ikkonkluda mas-socjeta` konvenuta kien qieghed jikkonkludih mieghu stess, taht kondizzjonijiet li kienu jaqblu lilu u intizi biex icahhdu lis-sidien mill-proprjeta` taghhom.

22. Min-naha taghhom il-konvenuti, ghalkemm ma dahhlux risposta formali ghall-appell incidentali, jidher evidenti li huma jaqblu ma' dik il-parti tad-decide fejn il-konvenut McEwen gie liberat mill-osservanza tal-gudizzju in kwantu huma jirritjenu li lanqas malafede ma kien hemm inkwadrata fl-operat kollu li gie kondott bejn il-konvenuti - asserzjoni dina li mhijiex kondiviza minn din il-Qorti kif gia` ntqal supra. Fil-fehma ta' din il-Qorti, mill-assjem tal-provi ghandu jirrizulta sufficjentement li l-imsemmi konvenut McEwen uza l-posizzjoni tieghu *qua* sub-enfitewta min-naha u azzjonista maggjoritarju fis-socjeta` South Tradelinks Limited, ikkreata fl-istess waqt li fih sar bejniethom il-ftehim tal-lokazzjoni, proprju biex b'tali ftehim, taht libsa u qafas "legali", icahhad lis-sid, jew is-sidien atturi f'dan il-kaz, milli xi darba jirriprendu l-post moghti lil McEwen b'sub-cens fl-gheluq tal-istess sub-enfitewsi temporanja. F'dan is-sens allura, l-atturi ghandhom ragun isostnu li taht dawn ic-cirkostanzi partikolari hemm bizzejjed x'jindika li s-socjeta` konvenuta kienet giet iffurmata biex tagixxi ta' *alter ego* ghall-konvenut McEwen, jigifieri li s-socjeta` "giet iffurmata appozitament sabiex issir il-lokazzjoni favuriha u konsegwentement l-konvenut McEwen jibqa' igawdi l-proprjeta` taht titolu ta' kera". Dan kollu sehh f'perijodu meta l-imsemmi konvenut McEwen kellu effettivament f'idejh il-gestjoni u l-kontroll assolut tal-attivitajiet tal-istess socjeta`. Certament ghalhekk jirrizulta sufficjentement li l-konvenut McEwen tharrek tajjeb bhala wiehed mil-legittimi kontraditturi - bil-kontra allura ta' dak li ddecidiet l-ewwel Qorti. Kien *in parte* sew ghall-agir ta' dan il-konvenut li ta lok ghall-istituzzjoni ta' din il-kawza da parti tal-atturi. Kif tajjeb jinghad fis-sentenza fil-kawza fl-ismijiet **Roanna Refalo v. George Pisani et**, deciza mill-Qorti tal-

Magistrati (Ghawdex) Gurisidizzjoni Superjuri, fis-7 ta' Jannar 2008,
"Hu fatt li sabiex jigi stabbilit jekk persuna hijiex jew le l-legittimu kontradittur ta' parti f'kawza, jehtieg li fl-ewwel lok jigi stabbilit fuq bazi ta' *prima facie* jekk il-persuna li giet imharrka kenitx materjalment involuta f'dak li minnu qieghda tilmenta minnu l-attrici. Cioe` jekk bl-agir tieghu holoq relazzjoni guridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini kif gew proposti mill-attrici" (**Grace Sacco v. Is-Supretendent Mediku fl-Isptar Generali ta' Ghawdex et**, sentenza parzjali moghtija minn din il-Qorti kif presjeduta fis-16 ta' Ottubru 2007).

Din il-Qorti ghalhekk qieghda tilqa' ukoll din il-parti mill-appell incidentali interpost mill-parti attrici.

Ghal dawn ir-ragunijiet, tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-appell principali interpost mis-socjeta` South Tradelinks Limited u tilqa', ghall-motivi indikati fil-korp ta' din is-sentenza, l-appell incidentali tal-atturi, qieghda ghalhekk tirriforma s-sentenza tal-ewwel Qorti billi, flok dak deciz f'dik is-sentenza, taqta' u tiddeciedi s-segwenti, u cioe` (1) li l-kirja maghmula minn Eric McEwen fit-13 ta' Marzu 1985 favur is-socjeta` konvenuta South Tradelinks Limited ma tiswiex biex torbot ukoll lill-atturi appellati, (2) li ghalhekk is-socjeta` konvenuta appellanta qed izzomm iz-zewg fondi 43 u 44A (indikati ukoll bhala 44 u 44A, u cioe` l-hanut tal-ferramenta u l-appartament sovrastanti indikati fil-kirja msemmija u fir-rapport tal-perit tekniku a fol. 268 tal-process) fi Triq San Gorg, San Giljan minghajr titolu li jorbot lis-sidien, (3) tikkundanna lill-imsemmija socjeta` li tizgombra mill-imsemmija fondi u trodd ic-cwievet lill-atturi fi zmien xahar dekorribbli mil-lum, (4) tiddeciedi inoltre li l-imsemmi konvenut Eric McEwen tharrek bhala ko-konvenut korrettement, u (5) tordna li l-ispejjez taz-zewg istanzi jithallsu kollha <u>in solidum</u> mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------