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-3 ta' Frar, 2009

Appell Civili Numru. 708/2003/1

Maltese Cross Co. Ltd.

v.

Mark u Rita konjugi Schembri

Il-Qorti:

<u>Preliminari:</u>

1. Dan huwa appell li jittratta dwar meta u kif *management agreement* jammonta ghal sullokazzjoni ghall-finijiet tal-ligi.

2. Il-fatti li taw lok ghall-kaz odjern huma s-segwenti:

- Permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef datat 21 ta' Frar 1995 (Dok. MC1, fol. 8) is-socjetà Youth Hostels Limited, sussegwentement amalgamata fis-socjetà attrici Maltese Cross Co. Ltd., kienet ikkoncediet b'titolu ta' sullokazzjoni lill-konvenuti Mark u Rita konjugi Schembri il-fond maghruf bhala Tramps Bar f'Spring Street kantuniera ma' Saint Anthony Street, Bugibba, San Pawl il-Bahar ghall-perjodu ta' hamsa u sittin sena (65) mill-1 ta' Settembru 1994, ghall-ewwel ghaxar (10) snin *di fermo* u ghall-hdax-il perjodu ta' hames (5) kull wiehed successivi fid-diskrezzjoni biss ta' l-inkwilini, *di rispetto* verso l-kera u taht il-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati f'dak il-kuntratt;

- Ai termini tal-klawsola numru 10 tal-kuntratt ta' lokazzjoni l-inkwilini konvenuti konjugi Schembri nghataw id-dritt li jiggestixxu n-negozju fil-fond mikri tramite socjetà kummercjali li fiha bejniethom ikollhom mill-inqas 70% ta' l-ishma. F'kaz ta' sullokazzjoni tal-fond, però, din setghet issir biss bil-mod provdut fil-klawsola numru 11 tal-kuntratt;

- Din il-klawsola tipprovdi li f'kaz li l-inkwilini jkunu jridu jissullokaw il-fond lil terzi huma ghandhom jgharrfu b'ittra registrata lis-socjetà Youth Hostels Limited (illum lis-socjetà attrici) billi jindikaw min hi l-persuna interessata fil-lokazzjoni tal-fond, jipprovdu c-certifikat tal-kondotta taghha u jindikaw il-*quantum* tas-somma li ser tithallas bhala korrispettiv ghas-sullokazzjoni;

- A tenur tal-klawsola numru 12 tal-kuntratt ta' lokazzjoni s-socjetà Youth Hostels Limited irriservat favur taghha d-dritt li kif appena taccetta lill-inkwilin il-gdid wara l-inkwilini konvenuti konjugi Schembri hi tircievi 1/3 tal-valur tal-korrispettiv ghas-sullokazzjoni jew, ai termini tal-

klawsola 13 tal-kuntratt, li thallas lill-inkwilini konvenuti konjugi Schembri 2/3 tal-valur ta' tali korrispettiv u terga' tirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni ghall-uzu taghha;

- F'xi zmien wara l-firma tal-kuntratt ta' lokazzjoni tal-21 ta' Frar 1995 l-inkwilini konvenuti konjugi Schembri bdew negozjati ma' xi persuni ta' nazzjonalità Nigerjana dwar it-tmexxija tal-fond u fit-2 ta' April 1996 (ara Dok. MC2, fol. 12) gie ffirmat forma ta' ftehim preliminari bejn il-konvenuti konjugi Schembri u Mary Oluwatuyi u Bisi Lawal fejn gie miftiehem illi kellu jigi konkluz *operational agreement* bejn il-konvenuti konjugi Schembri u socjetà kummercjali li kellha tigi ffurmata fi zmien qarib u li l-azzjonisti taghha kellhom ikunu appuntu l-konjugi Schembri u Mary Oluwatuyi (indikata hemm bhala Mrs. Kingsley) u Aderiyike Olibisi Lawal (cioe` Bisi Laval);

- F'dak il-ftehim preliminari gie miftiehem ukoll illi l-profitti futuri kellhom jinqasmu fuq *fifty fifty basis* bejn il-firmatarji; li l-fond kellu jigi gestit tramite l-imsemmija socjetà kummercjali li kellha tigi ffurmata sa mhux iktar tard mill-15 ta' Mejju 1997; li s-somma ta' Lm5,500 dovuta minn Oluwatuyi u Lawal lill-konvenuti konjugi Schembri kellha tithallas sa mhux iktar tard mill-15 ta' Mejju 1997 u li s-somma ulterjuri ta' Lm5,500 ukoll dovuta minn Oluwatuyi u Lawal lill-konvenuti konjugi Schembri kellha tithallas sa mhux iktar tard mill-31 ta' Dicembru 1997; u li b'effett mill-1 ta' Mejju 1997 kellha tithallas kera f'ammont ta' Lm10 kuljum minn Oluwatuyi u zewgha Ben Kingsley jew mis-socjetà kummercjali lill-konvenuti konjugi Schembri;

- Fis-7 ta' Mejju 1997 gie ffirmat ftehim formali (Dok. MC3, fol. 15) bejn Aderiyike Olibisi Lawal u Mary Kingsley Oluwatuyi ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjetà Bistit African Ventures Co. Ltd., li dak iz-zmien kienet ghadha *company in formation*, u l-konvenuti konjugi Schembri. In forza ta' dan il-ftehim gie miftiehem illi s-socjetà Bistit African Ventures Co. Ltd. kellha tiggestixxi u topera l-fond maghruf bhala Tramps Bar f'Spring Street kantuniera ma' Saint Anthony Street, Bugibba, San Pawl

il-Bahar, li kien gie mikri lill-konvenuti konjugi Schembri ai termini tal-pattijiet u taht il-kondizzjonijiet stipulati f'dak il-ftehim;

- Fl-istess gurnata giet iffirmata skrittura privata ohra (Dok. MC4, fol. 21) bejn il-konvenuti konjugi Schembri u Aderiyike Olibisi Lawal u Mary Kingsley Oluwatuyi fejn gie miftiehem li minkejja dak provdut fil-*Memorandum & Articles of Association* tas-socjetà Bistit African Ventures Co. Ltd. il-profitti mill-operazzjoni ta' din is-socjetà jinqasmu b'mod ugwali bejn l-azzjonisti tas-socjetà *notwithstanding that the classes of shares do no carry equal percentages;*

- Fis-16 ta' Lulju 1997 (Dok. MC15, fol. 48) giet iffurmata s-socjetà Bistit African Ventures Co. Ltd. bejn il-konvenuti konjugi Schembri, li kellhom 70% ta' l-ishma, u Aderiyike Olibisi Lawal u Mary Kingsley Oluwatuyi li bejniethom kellhom ir-rimanenti 30% ta' l-ishma;

- Xi zmien wara li ntlahaq dan il-ftehim bejn il-konvenuti konjugi Schembri u Aderiyike Olibisi Lawal u Mary Kingsley Oluwatuyi Joseph Borg, rapprezentant tas-socjetà attrici, sar jaf minghand Simon Balzan, ir-ragel tat-tifla tieghu li ghandu restaurant iehor fl-istess inhawi tal-fond mikri lill-konvenuti konjugi Schembri, illi l-konvenuti ma kienux qed ikunu fil-fond u li dan kien qed jitmexxa minn persuni ta' nazzjonalità Nigerjana. Fl-istess zmien Joseph Borg innota li l-isem tal-fond gie mibdul ghal "Bistit African Restaurant" u dana minghajr l-approvazzjoni tieghu;

- Minn indagini li ghamel dak iz-zmien Joseph Borg sab li kienet giet iffurmata socjetà kummercjali bejn il-konvenuti konjugi Schembri u xi persuni ta' nazzjonalità Nigerjana, fejn il-konvenuti kellhom 70% ta' l-ishma. Sa dak iz-zmien ghalkemm Borg kellu s-suspetti tieghu dwar dan is-*set up* huwa ma setax jagixxi formalment kontra l-konvenuti konjugi Schembri ghaliex *on paper* kien jidher li ottemperaw ruhhom ma' dak provdut fil-klawsola numru 11 tal-kuntratt ta' lokazzjoni datat 21 ta' Frar 1995;

- Xi zmien wara Joseph Borg sar habib ta' Ben Kingsley, ir-ragel ta' Mary Kingsley Oluwatuyi, u dan qallu li in verità l-ftehim li kien hemm bejn il-konvenuti konjugi Schembri u Aderiyike Olibisi Lawal u Mary Kingsley Oluwatuyi ma kienx wiehed ta' *management* izda kien iktar il-kaz li n-negozju u l-fond li minnu kien qed jigi gestit ghaddew taht il-kontroll shih u effettiv ta' martu u ohta Aderiyike Olibisi Lawal;

- Irrizulta li bi skrittura privata datata 19 ta' Mejju 1999 (Dok. MC5, fol. 22) iffirmata bejn il-konvenuti konjugi Schembri u Aderiyike Olibisi Lawal u Mary Kingsley Oluwatuyi, il-konvenuti qablu li mid-data ta' l-iskrittura privata 'l quddiem l-azzjonijiet taghhom fis-socjetà Bistit African Ventures Company Limited ma jkunux iktar *profit sharing*; il-konvenut Mark Schembri irrizenja mill-kariga ta' *Company Secretary*; il-konvenuti konjugi Schembri irrizenjaw minn Diretturi tas-socjetà; Aderiyike Olibisi Lawal u Mary Kingsley Oluwatuyi bhala r-rimanenti Diretturi tas-socjetà baqghu unikament responsabbli li josservaw il-ligijiet fiskali Maltin u li jissottomettu *Final Accounts* u *Annual Return* tas-socjetà skond l-Att tal-Kumpaniji ta' l-1995 u d-diversi *returns* skond diversi ligijiet lokali; il-kera dovuta skond il-kuntratt ta' lokazzjoni datat 21 ta' Frar 1995 kellha tithallas mis-socjetà Bistit African Ventures Company Limited lill-konvenuti konjugi Schembri biex dawn jghadduha lil-lokatur u s-socjetà tibqa unikament responsabbli jekk a kawza tan-nuqqas tal-hlas tal-kera da parti taghha l-lokatur jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni; il-*management agreement* datat 7 ta' Mejju 1997 setgha jibqa' jiggedded ghal termini ta' hames snin kull wiehed u dana sas-sena 2058; is-socjetà Bistit African Ventures Company Limited ma nghatatx il-fakoltà li ccedi a favur terzi d-drittijiet taghha naxxenti mill-*management agreement* datat 7 ta' Mejju 1997 u Aderiyike Olibisi Lawal u Mary Kingsley Oluwatuyi ma nghatawx il-fakoltà li jittrasferixxu l-ishma taghhom fis-socjetà imsemmija hlief lil xulxin. Gie regolat ukoll il-mod kif Aderiyike Olibisi Lawal u Mary Kingsley Oluwatuyi kellhom jipprocedu f'kaz li jkunu jridu jittrasferixxu d-drittijiet taghhom fis-socjetà billi (a) is-socjetà tigi likwidata;

(b) jgharrfu lill-konvenuti konjugi Schembri bl-isem tal-persuna/persuni interessati fl-akkwist; u (c) il-konvenuti kellhom javvicinaw lil Joseph Borg, bhala rapprezentant tas-socjetà Maltese Cross Co. Ltd., u jgharrfuh bl-isem tal-persuna/persuni interessati fl-akkwist. Finalment f'din l-iskrittura privata gie provdut illi *all the conditions as set out in the lease agreement for third parties to step into the shoes of Messes Schembri as lessees of Tramps Restaurant, or any other name by which it is known, of 69 St. Anthony Street, Bugibba, have to be clearly abided by, including the payment of one third of the sum involved as premium, or key money, payable to Mr Joe Borg or his successors. It is here clearly stated that any such sum will have to be paid to Messrs Schembri for onward transmission to Mr. Joe Borg, by Ms Mary Titilola Oluwatuyi and Ms Aderiyike Olubisi Lawal, or any one of them. Unless such sum is paid in this manner, no person can assume any rights at all of possession, or of trading, from the Restaurant in mention. It is being also clearly stated that Messrs Schembri will not partake in any way in any sum which Ms Oluwatuyi and Ms Lawal will be due in releasing to third parties any of their rights in the manner stated in this paragraph*;

- Kif is-socjetà attrici saret taf bil-vera natura ta' l-arrangamenti bejn il-konvenuti konjugi Schembri u Aderiyike Olibisi Lawal u Mary Kingsley Oluwatuyi bdiet tippretendi minghand il-konvenuti konjugi Schembri, in bazi ghall-affermazzjoni li bejn il-konvenuti u Aderiyike Olibisi Lawal u Mary Kingsley Oluwatuyi ma giex miftiehem u effettwat *management agreement* izda vera e proprja sullokazzjoni tal-fond in kwistjoni, il-hlas tas-somma ta' Lm9,500 rapprezentanti sehemha mill-korrispettiv mitlub mill-konvenuti lil Aderiyike Olibisi Lawal u Mary Kingsley Oluwatuyi ghat-trasferiment tan-negozju u l-fond li minnu kien qed jigi gestit;

- Il-konvenuti konjugi Schembri jichdu li dak miftiehem u konkluz bejnhom u Aderiyike Olibisi Lawal u Mary Kingsley Oluwatuyi kien jammonta ghal sullokazzjoni tal-fond in kwistjoni, u jinsistu li bejniethom kien hemm biss arrangament biex in-negozju gestit mill-

fond jitmexxa tramite socjetà kummercjali li fiha huma kellhom 70% ta' l-ishma;

- Fil-frattemp Aderiyike Olibisi Lawal u Mary Kingsley Oluwatuyi ma baqghux iktar interessati fil-fond in kwistjoni u l-konvenuti konjugi Schembri regghu hadu pussess tieghu w ippruvaw isibu terza persuna favur min jghaddu d-drittijiet taghhom fuq il-fond in kwistjoni. Finalment il-persuna interessata f'dan il-fond irrizultat li kienet certu Omar Granata;

- Is-socjetà attrici ghalkemm mitluba tirrikonoxxi lil Omar Granata bhala l-inkwilin il-gdid tal-fond in kwistjoni minflok il-konvenuti konjugi Schembri irrifjutat li taghmel dan ghaliex baqghet u ghadha tippretendi minghand il-konvenuti l-hlas tas-somma ta' Lm9,500;

- Il-konvenuti konjugi Schembri baqghu u ghadhom jirrespingu din il-pretensjoni tas-socjetà attrici;

- Ghalhekk is-socjetà attrici istitwiet il-proceduri odjerni fil-konfront tal-konvenuti konjugi Schembri.

Talbiet u Eccezzjonijiet

3. B'citazzjoni ipprezentata fl-14 ta' Lulju 2003 is-socjetà attrici talbet lill-Qorti ta' Prim' Istanza sabiex: (i) tiddikjara illi l-konvenuti ivvjolaw il-kundizzjonijiet tal-21 ta' Frar 1995 u senjatament dawk bin-numri 10,11 u 12; (ii) tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti ghamlu sensiela ta' raggiri intizi sabiex jippregudikaw id-dritt tas-socjetà attrici ghall-sehemha mill-kumpens pagabbli illi thallas lill-konvenuti u dana ai termini tal-artikoli 10, 11 u 12 tal-kuntratt tal-21 ta' Frar 1995; (iii) tiddikjara u tiddeciedi illi s-socjetà attrici ghandha d-dritt ghat-terz mill-kumpens pagabbli lill-konvenuti ammontanti ghas-somma ta' Lm9,500; (iv) tordna lill-konvenuti sabiex ihallsu lis-socjetà attrici s-somma ta' Lm9,500 jew kwalsiasi somma ohra li tista' tigi likwidata mill-Qorti; (v) tiddikjara illi l-konvenuti naqsu milli josservaw l-obbligazzjonijiet imposti fuqhom ai termini tal-kuntratt tal-21 ta' Frar 1995 u bhala rizultat

tiddikjara illi l-istess kuntratt ma ghadux vinkolanti u ghalhekk ghandu jigi terminat u dikjarat xolt bejn il-partijiet; (vi) tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jivvakaw il-fond u jikkonsenjaw ic-cwievet tal-fond liberu minn kull drittijiet favur terzi lis-socjetà attrici; (vii) tiddikjara illi l-konvenuti huma responsabbli ghad-danni fil-konfront tas-socjetà attrici, rapprezentanti l-prezz taz-zewg tabelli illi tnehhew; (viii) tillikwida d-danni sofferti mis-socjetà attrici, jekk hemm bzonn bl-ghajnuna ta' periti nominandi; (ix) tordna lill-konvenuti sabiex ihallsu lis-socjetà attrici dik is-somma hekk likwidata. Bl-imghax u bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-2 ta' Dicembru 1999 u tal-Mandat ta' Sekwestruipprezentat kontestwalment ma' l-Att ta' Citazzjoni u b'riserva ghal kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lilha fil-konfront tal-konvenuti.

4. B'Nota ta' l-Eccezzjonijiet ipprezentata fit-23 ta' Ottubru 2003 (fol. 32) il-konvenuti konjugi Schembri kkontestaw it-talbiet attrici in bazi ghall-eccezzjoni li ma gew ivvjolati ebda kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-21 ta' Frar 1995; anzi, kull ma sar, skond huma, sar dejjem u f'kull kaz skond ma hemm provdut fl-istess kuntratt jew bl-approvazzjoni inekwivokabbli u diretta ta' l-istess socjetà attrici. Ghalhekk jikkontendu li ma hemmx lok la ghar-rexissjoni ta' l-imsemmi kuntratt u lanqas ghal dikjarazzjoni ta' responsabilità ta' xi danni jew kundanna ta' xi danni.

<u>Sentenza appellata</u>

5. B'sentenza pronuncjata fit-12 ta' Ottubru 2006 il-Qorti ta' Prim' Istanza iddisponiet mill-kawza billi laqghet l-ewwel, il-hames u s-sitt talba attrici w ordnat lill-konvenuti konjugi Schembri sabiex fi zmien tletin jum mid-data tas-sentenza jivvakaw il-fond in kwistjoni u jikkonsenjaw ic-cwievet tal-fond liberu minn kull drittijiet favur terzi lis-socjetà attrici; cahdet it-tieni, it-tielet u r-raba' talba attrici peress li mhux sostnuti u salv ir-riserva maghmula fil-paragrafu precedenti d-decide, cahdet ukoll, minhabba nuqqas ta' provi, is-seba', it-tmien u d-disa' talbiet attrici.

Gie deciz ukoll li fic-cirkostanzi l-ispejjez tal-kawza jithallsu terz (1/3) mis-socjetà attrici u zewg terzi (2/3) mill-konvenuti konjugi Schembri.

6. L-Ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha in bazi ghas-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Illi fil-21 ta` Frar, 1995, permezz ta` kuntratt illi gie ppublikat fl-atti tan-nutar Francis Micallef, is-socjeta` Youth Hostels Limited illum almagamata fis-socjeta` attrici, kienet issullokat l-fond maghruf bhala *“Tramps Bar”* li jinsab fil-kantuniera ta` bejn Triq ir-Rebbiegha u Triq Sant Antnin gewwa Bugibba, lill-konvenuti Mark u Rita konjugi Schembri.

“Skond l-imsemmi kuntratt il-kera ghall-ewwel erba` snin u cioe` bejn l-1 ta` Settembru 1994 sal-31 ta` Awissu 1998 kellu jkun ta` Lm6 kuljum, izda ai termini tal-kuntratt il-kumpanija Youth Hostels Limited kellha tonfoq mhux aktar minn ghoxrin elf lira Maltin (Lm20,000) f`xoghol ta` kostruzzjoni u miljoramenti ta` natura permanenti fil-fond in kwistjoni u dana bil-patt u kondizzjoni illi l-kera annwali kellha tizdied bir-rata ta` sebgha fil-mija (7%) tal-ammont totali li socjeta` Youth Hostels Limited tkun nefqet fix-xogholijiet imsemmija.

“Bhala rizultat tax-xogholijiet illi kienu saru u hallset ghalihom is-socjeta` Youth Hostels Limited, il-partijiet kienu qablu illi l-kera kellha tizdied ghall-tlett elef u sitt mitt lira (Lm3,600) fis-sena li ai termini tal-kuntratt kella tithallas permezz ta` erba` pagamenti fis-sena, u cioe` erba` pagamenti ta` Lm900, li kellhom jithallsu kull tlett xhur bil-quddiem f`kull l-ewwel ta` Marzu, Gunju, Settembru u Dicembru ta` kull sena.

“Skond il-kuntratt ta` lokazzjoni u cioe` artikoli ghaxra (10) u hdax (11) il-konvenuti inghataw id-dritt illi jissullokaw il-fond izda dana bil-kundizzjoni illi s-socjeta` Youth Hostels Limited tirrikonoxxi l-inkwilin il-gdid u tithallas mill-konvenuti terz tal-premium illi kellhom jircievu huma fic-cessjoni. Izda ai termini tal-istess kuntratt u cioe` l-artiklu tnax (12), is-socjeta` Youth Hostels Limited irriservat id-

dritt illi ma tirrikonoxxiex l-inkwilin il-gdid u minflok thallas lill-konvenuti zewg terzi tal-premium indikat mill-konvenuti bhala l-ammont illi kellu jithallas lilhom u b`hekk il-fond jerga` jirritorna lura f`idejn is-socjeta`. L-iskop ta` din il-klawsola kien sabiex l-konvenuti ma jiddikjarawx lis-socjeta` Youth Hostels Limited ammont aktar baxx minn dak reali bl-iskop illi jcahhdu l-imsemmija socjeta` mid-drittijiet taghha.

“Ai termini tal-artiklu ghaxra (10) tal-imsemmi kuntratt il-konvenuti inghataw id-dritt illi huma jiggestixxu n-negozju fil-fond mikri lilhom, tramite kumpanija kummercjali basta illi huma bejniethom jkollhom mhux anqas minn sebghin (70) tal-azzjonijiet. Waqt in-negozjati, li wasslu sabiex jigi iffirmat il-kuntratt tal-21 ta` Frar, 1995, jidher li kien hemm ftehim li tali talba ghal zamma ta` sebghin fil-mija tal-azzjonijiet mill-konvenuti kienet sabiex il-konvenuti jibqghu jzommu f`idejhom il-poter u r-responsabbilita` assoluta tat-tmexxija tal-fond, u sabiex b`hekk ma jkunux jistghu jghaddu d-drittijiet taghhom lil xi kumpanija illi fiha ma jkollhomx interess u dana bl-iskop illi jkunu ghamlu sullokazzjoni simulata.

“Ghal habta tas-sena 1997, is-Sur Borg, rapprezentant tas-socjeta` attrici, kellu informazzjoni minghand ir-ragel tat-tifla, illi joqghod fuq il-fond in kwistjoni u jmexxi negozju simili minn fond iehor adjacenti ghal fond in kwistjoni, illi l-konvenuti ma kienux qed jkunu fil-fond u li dan kien qieghed jitmexxa minn xi persuni ta` nazzjonalita` Nigerjana. Fl-istess zmien innota illi l-isem tal-fond kien gie mibdul ghal *“Bistit African Restaurant”* u dana minghajr l-approvazzjoni tieghu. L-istess Sur Gorg ghamel indagni mar-registratur tal-kumpaniji biex jara jekk kienetx giet irregistrata xi kumpanija bl-isem *“Bistit”*. Fil-fatt kien irrizultalu illi kien hemm kumpanija bl-isem *“Bistit African Ventures Company Limited”* li kienet giet irregistrata fis-16 ta` Lulju, 1997, u dana kif jidher mill-*“Memorandum & Articles”* tal-istess kumpanija.

“Mill-*memorandum* tas-socjeta` imsemmija irrizulta illi l-konvenuti kienu azzjonisti f`din il-kumpanija flimkien ma` zewg persuni ta` nazzjonalita` Nigerjana. Waqt illi l-

konvenuti zammew sebghin fil-mija (70%) tal-azzjonijiet huma kienu biss zewg diretturi minn 4.

“Sa kemm wiehed jista` jiddezumi mid-dokumenti, sa hawn, jidher li l-konvenuti kienu qed jottemperaw ruhhom mal-klawsola numru 10 tal-ftehim tal-21 ta` Frar, 1995, u dana anke ghalhiex, kif gie osservat, *“il-ligi ma tipprojbix kerrej jiggestixxi hanut mikri lilu permezz ta` haddiehor jew li jassoccja mieghu lil hadd iehor fin-negozju ta` dak il-hanut”* – “Portelli vs Cordina”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-29 ta` April, 1996, u “Sant Fournier vs Bezzina Wettinger”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-10 ta` Jannar, 2003. Dak li jsir, pero`, irid issir b`mod genwin u mhux bhala paraventu biex dak li jkun jahbi jew jimmaskra dak li hu projbit li jsir bil-kuntratt jew bil-ligi.

“Din il-Qorti ezaminat is-suppost *Management Agreement* li sar fis-7 ta` Mejju, 1997, bejn il-konvenuti, min-naha ‘l wahda, u Aderiyike Olibisi Lawal u Mary Kingsley Oluwatuyi, f`isem is-socjeta` Bistit African Ventures Co. Ltd, min-naha ‘l ohra, u tara li dak il-ftehim difficcli jista` jitqies xi haga ohra jekk mhux sullokazzjoni. Avvolja fil-ftehim jinghad li dak ma kellux johloq *“relationship of lessor and lessee, or to confer any rights upon the operator as would amount in the law to a lease of the premises”*, fil-fatt dak hu li sehh b`dan il-ftehim. B`dak il-ftehim il-konvenuti irhew kull responsabilita` fit-tmexxija tal-fond f`idejn is-socjeta` Bistit African Ventures, u l-interess taghhom baqa` biss billi jithallsu Lm10 kuljum u jiehdu nofs il-profitti tal-kumpanija. Dan l-ahhar dritt inholoq bi skrittura privata bejn il-partijiet fejn iddikjaraw illi ghalkemm l-isthma fil-kumpanija kienu gew maqsuma kwantu ghall-70% fuq il-konvenuti, u 30% fuq is-socji l-ohra, il-profitti kellhom fil-fatt *“be shared equally amongst the shareholders there of”*. Dan l-arrangament, li gie miftiehem dak inhar stess li inholoq is-suppost *Management Agreement,* imur kontra l-ispirtu ta` dak stipulat fil-klawsola 10 tal-ftehim originali bejn il-partijiet, li ried li l-konvenuti jibqalghhom kontroll effettiv u maggjoratarju ta` kwalunkwe kumpanija li tkun qed tiggestixxi negozju f`dak il-fond.

“Barra minn dan, kif diga` accennat din il-Qorti aktar qabel, il-ftehim tas-7 ta` Mejju, 1997, huwa ftehim li bih il-konvenuti cedew il-kontroll shih tal-gestjoni tal-fond fuq il-kumpanija Bistit African Ventures. B`dak il-ftehim, il-kumpanija inghatat *“the exclusive and sole use of the premises”*, kif ukoll id-dritt li timpjega u tkecci l-haddiema fid-diskrezzjoni taghha, li tittrainja l-haddiema hi u thallashom il-paga u dak li huma intitolati ghalih skond il-ligi, li tiftah u topera l-hanut kif u meta trid hi, u li thallas kull licenzja, permess u spiza ohra relattata man-negozju. Ghalkemm il-konvenuti zammu dritt li jircievu nofs il-profitti, ma zammew ebda kontroll fuq it-tregija tal-hanut, u l-mod kif in-negozju jitmexxa. Il-kotba tal-kumpanija kienu jinzammu mill-konvenuti, izda dan kien biss jaghtihom possibilita` ta` verifika tal-ispejjez inkorsi u d-dhul, izda mhux ta` kontroll fuq in-negozju, ix-xiri u l-investiment li jsir.  Kif inghad, hu permess li wiehed jiggextixxi l-hanut mikri lilu permezz ta` haddiehor jew li jassoccja mieghu lil hadd iehor fin-negozju, pero`, dan ma jsirx billi dak li jkun jerhi f`idejn it-terz kull kontroll dwar il-mod ta` negozju. F`dan il-kaz in-negozju mill-hanut, il-gestjoni tieghu u l-kontroll ta` dik l-istess gestjoni ghaddew f`idejn il-kumpanija Bistit African Ventures, bir-rowl tal-konvenuti jkun limitat ghall-verifikar tal-accounts tal-kumpanija biex jigi assigurat is-sehem taghhom tal-profitti.

“Il-fatt li l-partijiet fuq l-iskrittura tas-7 ta` Mejju, 1997, ftehmu wkoll fuq awment fil-kera (imsejha bhala kontribuzzjoni ghall-kera), wkoll jaghti wihed x`jifhem li l-kuntratt kien, fil-fatt, wiehed ta` sullokazzjoni.  L-Onorabbli Qorti tal-Appell, fil-kawza “Farrugia noe vs Borg et”, osservat li z-zieda fir-rata tal-kera huwa indizzju car li l-ftehim milhuq hu wiehed ta` sullokazzjoni.

“Din il-Qorti taghmel riferenza wkoll ghall-kawza “Agius vs Mercieca noe”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-26 ta` April, 1957 li ghandha fattispecie jixbhu hafna lill-din il-kawza.  F`dik il-kawza, l-Onorabbli Qorti tal-Appell osservat illi *“jekk l-inkwilin ta` hanut jitlaq l-ezercizzju ta` dak il-hanut lil persuna ohra, li tobliga ruhha li thallas lil dak l-inkwilin sehem mill-profitti, minghajr ma jissemma*

xejn li dak l-inkwilin ghandu jbati sehem mill-perditi eventwali ta` dak il-hanut, u anzi dik il-persuna l-ohra tirrendi ruhha responsabbli ghall-oggetti li hemm fil-hanut, b`mod li jekk jonqos xi haga, anki bl-uzu jew bi ksur, tkun tenuta ghas-sostituzzjoni taghhom, ma jistghax jigi ritenut li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li jikkostitwixxu socjeta` jew assocjazzjoni bejniethom, izda tirrizulta l-figura tal-lokazzjoni: u r-rata tal-profitti stabbilita favur l-inkwilin tirrapprezenta l-prezz tal-istess lokazzjoni".

"Anke f`dan il-kaz, il-kumpanija Bistit African Ventures obbligat ruha li taghmel tajjeb ghall-ghamara li hemm fil-hanut li jehtigilhom tibdil minhabba l-uzu, u anke din il-Qorti f`din il-kawza, tqies li l-ftehim tas-7 ta` Mejju, 1997, kien veru u proprju lokazzjoni. Il-fatt li l-konvenuti zammew sa certu punt, l-obbligu ghall-hlas tal-kera lis-socjeta` attrici, ma jtellifx mill-holqien ta` sullokazzjoni, li, anzi, timplika il-kontinwazzjoni tar-relazzjoni legali bejn sid il-kera u l-inkwilin.

"Il-Qorti tal-Appell fil-kawza "Cassar vs Tabone", , deciza fis-17 ta` Gunju, 1991, osservat illi *"ma hemmx sullokazzjoni meta inkwilin jaghdi lokazzjoni ta` fond lill-kumpanija tieghu stess"*. Dik l-Onorabbli Qorti pero`, rabtet kondizzjoni mal-pozizzjoni li hadet, fis-sens li osservat li m`hemmx sullokazzjoni fil-kaz indikat, *"sakemm jibqa` stabbilit l-interess personali ta` l-intimat fin-negozju u fil-hanut fejn dan hu gestit u jirrizulta wkoll element ta` kontroll fuq il-gestjoni"*. F`dan il-kaz din il-kondizzjoni ma avveratx ruhha peress li l-konvenuti ma zammewx interess personali fin-negozju u ebda kontroll fuq il-gestjoni.

"Dan kollu gie affermat bil-ftehim milhuq bejn il-partijiet fid-19 ta` Mejju, 1999. B`dak il-ftehim, kull sembjanza ta` partecipazzjoni fin-negozju tal-fond gie formalment terminat. Fil-qosor dak il-ftehim ipprovda illi: (i) l-isthma tal-konvenuti fil-kumpanija Bistit African Ventures *"are no longer profit sharing"*; (ii) il-konvenut Mark Schembri irrizenja mill-pozizzjoni li kien jokkupa ta` segretarju *cum accountant* tal-kumpanija; (iii) il-konvenuti irrizenjaw minn diretturi tal-kumpanija; u (iv) ghalkemm il-kera

kellha tibqa tithallas mill-konvenuti, gie patwit li dan jibqa` jsir biss kemm-il darba il-kumpanija thallas il-kumpens miftiehem fis-7 ta` Mejju, 1997, u f`kaz li dan il-hlas ma jsirx, *"Messers Schembri will not be liable to pay rents due to Mr. Joe Borg, his company or his successors. Any legal implications arising out of the non payment of rent, including re-possession of the restaurant by the lessor, will be the full responsibility of the operating company"*. F`dan il-ftehim, il-paraventu ta` *Management Agreement* tnehha, u giet murija r-realta` ta` kontroll shih tan-negozju f`idejn il-barranin. Interessanti li dan il-ftehim sar peress li, kif spjegaw il-konvenuti, il-kumpanija kellha kontijiet kbar pendenti li l-kumpanija ma kienetx qed thallas, u bezghu li jekk l-azjonisti l-ohra jitilqu minn Malta, huma kienu jispiccaw ihallsu l-kontijiet huma personalment. Dan juri kemm fil-gestjoni tan-negozju, il-konvenuti irhew kontroll f`idejn l-azjonisti l-ohra, tant li ma kienux qed jezercitaw kontroll la fuq id-dejn tal-kumpanija u lanqas fuq l-isforzi li kienu qed isiru biex dawn id-djun jonqsu. Fil-fatt, ma irrizultax li qatt saru Board jew General Meetings fejn il-konvenuti taw is-sehem taghhom fit-tmexxija tan-negozju; kollox thalla f`idejn l-azjonisti barranin, sakemm, fl-ahhar il-konvenuti irrizenjaw anke mill-pozizzjoni formalistika li hadu fil-kumpanija, biex jippruvaw jaharbu mir-responsabilita` personali taghhom ghad-djun li akkumulat l-istess kumpanija. Wara dan il-ftehim, kull interess fil-kotba tal-kumpanija da parti tal-konvenuti spicca, tant li, kif xehed il-konvenut Mark Schembri, ghalkemm baqghu perjodikament jersqu lejn il-hanut, dan kien isir *"minghajr ma bqajna interessati wisq fil-quantum tal-profitti li kienu, jekk kienu, qeghdin isiru"*. Dan ikkonferma li, wara dan il-ftehim, anke s-sembjanza ta` konformita` mal-ftehim tal-21 ta` Frar, 1995, giet imwarba.

"L-atteggjament tas-sid *ex post facto* is-sullokazzjoni, bl-ebda mod ma tista` tigi interpretata bhala akkonsentiment jew akkwiexxenza da parti tieghu ghal dak li sehh qabel. Il-fatt innifsu tat-tmexxija tan-negozju tramite il-kumpanija Bistit African Ventures li fiha, il-konvenuti, kellhom 70% tal-isthma ma kienx, *prima facie*, jindika agir mhux skond il-kuntratt ta` Frar, 1995; kien biss fi stadju ulterjuri li s-socjeta` attrici bdiet tiskopri r-realta`, u meta giet a

konoxenza tal-fatti, waqfet tircievi l-kera u bdiet proceduri biex tirregolarizza s-sitwazzjoni. Lanqas il-fatt li ppruvat tasal f`xi ftehim gdid (li fih kellu jkun involut certu Omar Granata) ma jfisser li s-sid irrinunzjat ghad-dritt taghha li tiehu lura l-fond. Ir-rieda li turi persuna li jintlahaq ftehim barra l-Qorti, bl-ebda mod ma jista jigi interpretat bhala rinunzja ghad-drittijiet kuntrattwali u/jew legali taghha.

"Nonostante dawn l-osservazzjonijiet maghmula minn din il-Qorti, ma jidhirx li s-socjeta` attrici ghandha dritt titlob hlas ta` Lm9,500 kif minnha mitlub fit-tieni u t-tielet talba taghha. Is-socjeta` attrici jkollha dritt ghal hlas ekwivalenti ghal terz tas-somma li tkun sejra tithallas sabiex il-post jigi cedut, f`kaz biss li hi tigi mitluba tirrikonoxxi cessjoni tal-kirja u taccetta l-kerrej l-gdid, u dan kif jirrizulta car minn qari tal-klawsoli 11 u 12 tal-ftehim ta` Frar, 1995. Fil-fatt, klawsola 12 tghid b`mod car li s-socjeta` attrici ikollha dritt ghal dak il-hlas *"hekk kif u appena taccetta l-kerrej l-gdid"*. F`dan il-kaz, is-socjeta` attrici qatt ma accettat il-kumpanija Bistit African Ventures bhala l-kerrej 'l gdid u, kwindi, m`ghandhiex dritt ghall-hlas.

"Jirrizulta, pero`, li l-konvenuti agixxew bi ksur tal-klawsola 10 tal-ftehim, u dan peress li, bhala fatt, issullokaw il-fond mhux kif kontemplat fl-istess ftehim. Dan il-ksur jintitola lis-sid jitlob il-hall tal-ftehim ta` lokazzjoni fit-termini tal-artikolu 1570 tal-Kodici Civili. Hu veru li dak l-artikolu (u anke l-proviso ghall-artikolu 117 tal-Kodici tal-Kummerc) jaghti fakolta` lill-Qorti taghti lill-konvenut zmien moderat ghall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, pero`, f`dan il-kaz, tenut kont tar-ragiri uzati mill-konvenuti biex jippruvaw *"jahbu"* l-ksur ta` dik l-obbligazzjoni, din il-Qorti ma jidhirlix li ghandha tuza d-diskrizzjoni taghha u taghti l-purgazione della mora. Il-benficcju tal-purgazione tal-mora ma jispettax bi dritt lill-inkwilin; dak il-beneficcju huwa dedott mill-ekewita` u ma jistax jigi akkordat jekk jista` jkollu hsara lill-kreditur – "Mercieca vs Spiteri", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-14 ta` Mejju, 1956.

"Is-socjeta` attrici qed titlob ukoll il-hlas tad-danni, pero`, ma saret ebda prova ta` dan; ma jirrizultax li giet ikkawzata xi hsara lill-fond, u lanqas ma gie muri li hemm

xi arrettrati ta` kera dovuti. Il-konvenuti jallegaw li huma zammew ir-*restaurant* dejjem f`kundizzjoni tajba u li halsu l-kera kollha u kull rifuzjoni ta` spejjez dovuti. Dawn id-dikjarazzjonijiet ma gewx kontradetti mis-socjeta` attrici. Jista` jkun, pero`, li sakemm tigi terminata s-sullokazzjoni in kwistjoni jkun hemm xi arretrati ta` kera dovuta, u din il-Qorti, ghalhekk, qed tirriserva dan id-dritt lis-socjeta` attrici *si et quatenus*."

<u>Appell</u>

7. Mis-sentenza tat-12 ta' Ottubru 2006 appellaw il-konvenuti konjugi Schembri b'rikors prezentat fl-1 ta' Novembru 2006, u l-appell taghhom minn dik is-sentenza huwa bbazat essenzjalment fuq tlett aggravji: (i) illi bid-decizjoni taghha li l-ftehim tas-7 ta' Mejju 1997 *kien veru u proprju lokazzjoni* l-Ewwel Qorti giet li ddikjarat li kien hemm simulazzjoni bejnhom u Aderiyike Olibisi Lawal u Mary Kingsley Oluwatuyi u s-socjetà Bistit African Ventures Co. Ltd. meta ma kien hemm ebda talba f'dan is-sens da parti tas-socjetà attrici; (ii) illi l-Ewwel Qorti injorat il-fatt li operazzjoni b'assocjazzjoni ma' haddiehor fin-negozju tal-fond mikri mis-socjetà attrici lill-konvenuti permezz tal-kuntratt tal-21 ta' Frar 1995 la hija projbita skond l-istess kuntratt u lanqas hija projbita bil-ligi u minhabba f'hekk erronejament interpretat l-arrangament taghhom ma' Aderiyike Olibisi Lawal u Mary Kingsley Oluwatuyi u s-socjetà Bistit African Ventures Co. Ltd. bhala assenjazzjoni tal-kirja; u (iii) illi l-Ewwel Qorti ma setghetx taghti interpretazzjoni diversa minn dik intiza mill-partijiet kontraenti lil ftehim fejn il-volontà taghhom tidher espressa b'mod car, dirett u inekwivoku.

8. Bir-rikors ta' l-appell taghhom il-konvenuti konjugi Schembri talbu lil din il-Qorti sabiex thassar u tirrevoka s-sentenza appellata kwantu din laqghet l-ewwel, il-hames u s-sitt talba attrici, kwantu din ordnatilhom sabiex fi zmien tletin jum mid-data tas-sentenza jivvakaw mill-fond lilhom mikri u jikkonsenjaw lis-socjetà attrici c-cwievet tal-fond liberu minn kull drittijiet favur terzi u kwantu kkundannathom sabiex ihallsu zewg terzi (2/3) mill-ispejjez billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet taghhom tichad

l-ewwel, il-hames u s-sitt talba attrici, u sabiex tikkonferma s-sentenza appellata kwantu li l-Ewwel Qorti cahdet it-tieni, t-tielet, r-raba', is-seba', it-tmien u d-disa' talba attrici, bl-ispejjez kollha taz-zewg istanzi jigu sopportati mis-socjetà attrici.

9. B'risposta ghal dana l-appell ipprezentata fit-12 ta' Settembru 2007, is-socjetà attrici irrespingiet it-talba tal-konvenuti appellanti u talbet li l-istess tigi michuda bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom, stante li tqis illi s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma.

Konsiderazzjonijiet

10. Fl-ewwel lok din il-Qorti tosserva illi minbarra li l-konvenuti appellanti qed jitolbu l-konferma tas-sentenza appellata fejn gew michuda it-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet attrici u, salv ir-riserva maghmula fis-sentenza, is-seba', tmien u disa' talbiet attrici, is-socjetà appellata stess ma hijiex qed tikkontesta d-decizjoni ta' l-Ewwel Qorti dwar dawn l-istess talbiet attrici. Ghalhekk l-Appell odjern jitratta biss dwar id-decizjoni ta' l-Ewwel Qorti li tilqa' l-ewwel, il-hames u s-sitt talbiet attrici ossia, it-talbiet li permezz taghhom is-socjetà appellata qed titlob dikjarazzjoni li l-konvenuti appellanti vvjolaw il-kondizzjonijiet tal-kuntratt ta' lokazzjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef datat 21 ta' Frar 1995, senjatament il-kondizzjonijiet stipulati fil-klawsoli 10, 11 u 12 ta' l-imsemmi kuntratt, ix-xoljiment tal-kuntratt ta' lokazzjoni datat 21 ta' Frar 1995 minhabba l-inadempjenza kontrattwali da parti tal-konvenuti appellanti, u l-konsegwenti zgumbrament ta' l-istess konvenuti appellanti mill-fond meritu tal-kontestazzjoni fi zmien qasir u perentorju prefiss mill-Qorti.

11. Centrali ghad-determinazzjoni ta' dan l-appell, u del resto tal-kaz kollu kemm hu, huma d-diversi skritturi privati ffirmati bejn il-konvenuti appellanti u Aderiyike Olibisi Lawal u Mary Kingsley Oluwatuyi bejn l-1996 u l-1999, b'mod partikolari l-*Management Agreement* datat 7 ta' Mejju 1997 u l-iskrittura privata datata 19 ta' Mejju 1999, u l-mod kif dawn jinkwadraw fil-kondizzjonijiet stipulati fil-

klawsoli numru 10,11 u 12 tal-kuntratt ta' lokazzjoni datat 21 ta' Frar 1995 iffirmat bejn is-socjetà appellata u l-konvenuti appellanti.

12. L-Ewwel Qorti gharfet l-importanza ta' l-analizi ta' l-imsemmija skritturi privati fid-dawl tal-kondizzjonijiet stipulati fil-kuntratt ta' lokazzjoni datat 21 ta' Frar 1995 u hija proprju din l-analizi li ghamlet dik il-Qorti fis-sentenza appellata li qed tigi kkritikata u kkontestata mill-konvenuti appellanti f'dan l-appell.

13. Il-konvenuti appellanti jikkritikaw lill-Ewwel Qorti talli njorat ghal kollox u ma haditx in konsiderazzjoni l-fatt li l-kuntratt ta' lokazzjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef datat 21 ta' Frar 1995 ma ipprojbilhomx li jidhlu f'assocazzjoni ma' terzi biex imexxu n-negozju taghhom mill-fond lilhom lokat u l-fatt li tali assocjazzjoni ma' terzi lanqas hija ipprojbita mil-ligi. Huma jikkontendu li minhabba f'hekk dik il-Qorti waslet ghad-decizjoni zbaljata li l-ftehim datat 7 ta' Mejju 1997 konkluz bejnhom u s-socjetà Bistit African Ventures Co. Ltd. kien jammonta ghal vera u proprja lokazzjoni.

14. Din il-Qorti, ezaminati l-atti kollha, ma taqbilx mal-kritika avvanzata mill-konvenuti appellanti lejn l-Ewwel Qorti u hi tal-fehma li dik il-kritika hija ghal kollox gratuwita in kwantu dik il-Qorti ezaminat il-kaz *de quo* fid-dettal kollu tieghu, inkluz dak kontenut fil-kuntratt ta' lokazzjoni datat 21 ta' Frar 1995 u dak permess u projbit mill-ligi, u mhux b'mod superficjali kif donnhom jippretendu li kellha taghmel il-konvenuti appellanti.

15. Il-fatt illi l-Ewwel Qorti ma njoratx dak stipulat fil-kuntratt ta' lokazzjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef datat 21 ta' Frar 1995 u dak provdut mil-ligi in materia isib konferma fl-osservazzjoni taghha li skond dak li rrizulta mill-*Memorandum & Articles of Association* tas-socjetà Bistit African Ventures Co. Ltd. *jidher li l-konvenuti kienu qed jottemperaw ruhhom mal-klawsola numru 10 tal-ftehim tal-21 ta' Frar, 1995, u dana anke ghaliex, kif gie osservat, il-ligi ma tipprojbix kerrej jiggestixxi hanut mikri lilu permezz ta' haddiehor jew li jassocja mieghu lil*

haddiehor fin-negozju ta' dak il-hanut – Portelli vs Cordina *deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-29 ta' April 1996 u* Sant Fournier vs Bezzina Wettinger *deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-10 ta' Jannar 2003.* ***Dak li jsir però irid isir b'mod genwin u mhux bhala paraventu biex dak li jkun jahbi jew jimmaskra dak li hu projbit li jsir bil-kuntratt jew bil-ligi*** [1].

16. Ladarba s-socjetà appellata tibbaza l-azzjoni taghha fil-konfront tal-konvenuti appellanti fuq il-pretensjoni li bl-arrangamenti bejn il-konvenuti appellanti u Aderiyike Olibisi Lawal u Mary Kingsley Oluwatuyi u s-socjetà Bistit African Venutres Co. Ltd. in verità sehhet sullokazzjoni tal-fond maghruf bhala "Tramps Bar" fi Spring Street, Bugibba, b'mod mhux kontemplat fil-kuntratt ta' lokazzjoni datat 21 ta' Frar 1995 u b'hekk in vjolazzjoni ta' dak kontemplat fl-imsemmi kuntratt senjatament fil-klawsoli numri 10, 11 u 12 ta' l-istess, l-Ewwel Qorti necessarjament kellha tidhol fl-element guridiku tal-ftehim datat 7 ta' Mejju 1997 u tal-ftehim ulterjuri tad-19 ta' Mejju 1999 biex tiddetermina l-fondatezza o meno ta' l-azzjoni attrici, u mhux tieqaf biss ghal dak li jirrizulta superficjalment mill-imsemmija zewg skritturi privati.

17. Il-htiega ta' dan it-tip ta' ezami f'azzjonijiet ta' din ix-xorta tirrizulta konfermata mill-gurisprudenza.

18. In effetti huwa principju assodat in materja li mhux bizzejjed li l-Qorti tifli l-ftehim in iskritt maghmul bejn l-inkwilin u t-terz minghajr ma tara wkoll x'kienu c-cirkostanzi kollha konkomitanti. Kemm-il darba l-Qorti kellha biss tistrieh fuq dak li jkun gie imnizzel fl-iskrittura u tieqaf hemm, allura jsir wisq facli ghal kull min irid jevadi jew idur ma' dak li tiddisponi l-ligi jew mal-kondizzjonijiet stipulati fil-kuntratt ta' lokazzjoni li jirredigi skrittura b'certu mod li biha biss ikun jista' jaghmel fattieh, imqar jekk il-fatti tal-kaz ikunu juru mod iehor. Naturalment trattandosi ta' fatti, dawn iridu jirrizultaw mill-provi akkwiziti u mhux prezunti. Dan ifisser li kull kaz irid jigi mistharreg fuq il-mertu u fattispecie proprji tieghu[2].

---

[1] Pagna 6 tas-sentenza appellata. Enfasi ta' din il-Qorti.
[2] **Caruana v. Felice noe**, Appell (Inferjuri) deciza fit-12 ta' Lulju 1999.

19. Il-Qorti ghandha thares mhux lejn il-forma ta' barra izda lejn it-tifsira tassew tan-negozji guridici bejn l-inkwilin u t-terz biex effettivament tikkonsidra x'rabta fadallu, jekk fadallu, l-inkwilin mal-fond mikri. Jekk minn din l-analizi l-Qorti *issib li l-kerrej effettivament qata' r-rabta mal-fond mikri ghax ceda n-negozju, ghalkemm mhux ukoll formalment il-kiri, lil terzi, mela ghandha ssib ukoll illi effettivament, ghalkemm mhux formalment, ceda l-kiri wkoll. Dan ma jfissirx illi kerrej ma jistax iqabbad lil haddiehor bhala institur biex imexxilu n-negozju,* ***izda n-negozju, bir-riskji u l-beneficcji tieghu, ghandu jibqa' tal-kerrej. Jekk in-negozju jghaddih lil haddiehor, tkun biss interpretazzjoni artificjali u formalistika li tghid li mieghu ma ghaddiex ukoll l-interess fil-kiri tal-fond fejn dak in-negozju jkun gestit**…**Sakemm jibqa' stabbilit l-interess personali ta' l-intimat fin-negozju u fil-hanut fejn dan hu gestit, u jirrizulta wkoll element ta' kontroll fuq il-gestjoni, ma tista' tirrizulta ebda sullokazzjoni. <u>A contririo sensu, fejn dak l-interess personali ma hemmx, il-konkluzjoni tkun bil-maqlub</u>*** [3].

20. Dawn il-principji guridici jxejnu l-kritika tal-konvenuti appellanti lejn is-sentenza appellata fis-sens illi (i) l-Ewwel Qorti ddecidiet li kien hemm simulazzjoni bejn il-konvenuti appellanti u Aderiyike Olibisi Lawal u Mary Kingsley Oluwatuyi u s-socjetà Bistit African Ventures Co. Ltd. minghajr talba f'dan is-sens da parte tas-socjetà appellata; u li (ii) l-Ewwel Qorti erronejament ma irrispettatx il-volontà tal-konvenuti appellanti, Aderiyike Olibisi Lawal, Mary Kingsley Oluwatuyi u s-socjetà Bistit African Ventures Co. Ltd. espressa b'mod car, diretta w inekwivoku fil-ftehim datat 7 ta' Mejju 1997.

21. Huwa evidenti li f'azzjoni ta' din in-natura l-Qorti bilfors trid tidhol fir-retroxena tac-cirkostanzi li wasslu ghall-iffirmar tal-ftehim eventwali bejn il-partijiet kontraenti biex tiddetermina x'gie realment miftiehem u konkluz bejniethom; jekk hux *management agreement* kif allegat u

[3] **Richard Borg et v. Emanuel Degiorgio et, Citaz. Nru. 1151/96GCD** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta' Frar 2002 u **Judas Thaddeus Cassar v. Paul Tabone** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-17 ta' Gunju 1999. Enfasi ta' din il-Qorti.

pretiz mill-konvenuti appellanti jew sullokazzjoni tal-fond maghruf bhala “Tramps Bar” fi Spring Street, Bugibba, kif affermat mis-socjetà appellata.

22. Fl-affidavit tieghu l-konvenut appellant Mark Schembri fisser l-arrangament li hu u martu kellhom ma’ Aderiyike Olibisi Lawal u Mary Kingsley Oluwatuyi bil-mod segwenti: *jiena u marti qatt ma ghaddejna id-drittijiet taghna marbuta mal-kirja lill-terzi. Nispjega li Mary Oluwatuyi riedet l-assenjazzjoni tal-kirja izda ma kellhiex il-flus mehtiega sabiex taghmel dan. Barra minhekk hi u s-socji taghha kienu barranin u ma setghux ikollhom kumpanija. Allura gie deciz li nahdmu flimkien taht forma ta’ joint venture billi ahna npoggu r-restaurant ghad-disposizzjoni tal-kumpanija li konna sejrin niffurmaw maghhom u huma jahdmu fir-restaurant flimkien mieghi* [4].

Dak dikjarat mill-konvenut appellant gie ikkonfermat minn martu Rita Schembri fl-affidavit taghha[5].

23. Il-konvenuti appellanti kjarament jikkontendu li bejnhom u Aderiyike Olibisi Lawal u Mary Kingsley Oluwatuyi kien hemm arrangament ta’ assocazzjoni bil-partecipazzjoni taghhom ilkoll fin-negozju, li thaddmet (din l-assocazzjoni) taht il-kappa ta’ socjetà kummercjali li fiha, ai termini tal-kuntratt ta’ lokazzjoni datat 21 ta’ Frar 1995, il-konvenuti appellanti kellu jkollhom 70% ta’ l-ishma.

24. Il-kontestazzjoni taghhom hija ghalhekk immirata biex turi li huma zammew interess personali w attiv fin-negozju u fil-fond in kwistjoni, u li ghalhekk kontra dak pretiz mis-socjetà appellata ma kienx hemm is-sullokazzjoni tal-fond in kwistjoni a favur terzi.

25. Din il-Qorti tosserva li ftehim ta’ assocjazzjoni in partecipazzjoni huwa *kuntratt li bih persuna iccedi lil persuna ohra, ghal konsiderazzjoni ta’ valur kontribwita minn din l-ahhar persuna, sehem mill-qligh u telf ta’ negozju jew ta’ operazzjoni jew operazzjonijiet*

[4] Fol. 140 tal-process.
[5] Fol. 150 tal-process.

kummercjali [6]. Huwa biss fejn jissussistu dawn l-elementi li arrangament bejn tnejn jew iktar min-nies, imsejjah bhala assocjazzjoni in partecipazzjoni, jista' u ghandu effettivament jitqies bhala tali[7]. Naturalment fejn dawn l-elementi ma jissussistux, il-ftehim in kwistjoni jkollu jitqies fid-dawl tan-natura guridika reali tieghu, u mhux skond in-nomenklatura li jaghtuh il-partijiet kontraenti ghall-finijiet u l-iskopijiet taghhom.

26. Ikkunsidrati l-provi prodotti mill-partijiet kontendenti quddiem l-Ewwel Qorti, partikolarment tal-*Management Agreement* datat 7 ta' Mejju 1997, ta' l-iskrittura privata bejn il-konvenuti appellanti u Aderiyike Olibisi Lawal u Mary Kingsley Oluwatuyi ta' l-istess data, u l-ftehim ulterjuri bejniethom datat 19 ta' Mejju 1999, u fid-dawl tal-principji guridici iktar 'l fuq citati, din il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li l-arrangament ta' bejn il-konvenuti appellanti u l-imsemmija Aderiyike Olibisi Lawal u Mary Kingsley Oluwatuyi ma kienx wiehed ta' assocjazzjoni b'partecipazzjoni fin-negozju gestit mill-fond meritu tal-kontestazzjoni, kif pretiz mill-konvenuti appellanti, billi fil-verità l-istess konvenuti appellanti ma zammewx ferm u attiv l-interess personali taghhom fin-negozju u fil-fond minn fejn dan kien gestit, izda kollox ghadda u kien f'idejn u taht il-kontroll esklussiv tas-socjetà Bistit African Ventures Co. Ltd. li, a sua volta, kienet kontrollata minn Aderiyike Olibisi Lawal u Mary Kingsley Oluwatuyi u mhux mill-konvenuti appellanti.

27. Kif sewwa osservat l-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata *il-ftehim tas-7 ta' Mejju 1997, huwa ftehim li bih il-konvenuti cedew il-kontroll shih tal-gestjoni tal-fond fuq il-kumpanija Bistit African Ventures. B'dak il-ftehim il-kumpanija nghatat "the exclusive and sole use of the premises", kif ukoll id-dritt li timpjega u tkecci l-haddiema fid-diskrezzjoni taghha, li tittrainja l-haddiema hi u thallashom il-paga u dak li huma ntitolati ghalih skond il-ligi, li tiftah u topera l-hanut kif u meta trid hi, u li thallas kull licenzja, permess u spiza ohra relatata man-negozju.*

---

[6] Artikolu 376 ta' l-Att dwar il-Kumpanniji, Kap. 386 tal-Ligijiet ta' Malta.

[7] **Perit Renè Buttigieg et v. Carmelo Abela, Appell Civili Nru. 247/77** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-8 ta' Jannar 2003.

Ghalkemm il-konvenuti zammu dritt li jircievu nofs il-profitti, ma zammew ebda kontroll fuq it-tregija tal-hanut u l-mod kif in-negozju tmexxa. Il-kotba tal-kumpanija kienu jinzammu mill-konvenuti, izda dan kien biss jaghtihom possibilità ta' verifika tal-ispejjez inkorsi u d-dhul, izda mhux ta' kontroll fuq in-negozju, ix-xiri u l-investiment li jsir. Kif inghad, hu permess li wiehed jiggestixxi l-hanut mikri lilu permezz ta' haddiehor jew li jassocja mieghu lil haddiehor fin-negozju, però, dan ma jsirx billi dak li jkun jerhi f'idejn it-terz kull kontroll dwar il-mod ta' negozju. F'dan il-kaz in-negozju mill-hanut, il-gestjoni tieghu u l-kontroll ta' dik l-istess gestjoni ghaddew f'idejn il-kumpanija Bistit African Ventures, bir-rwol tal-konvenuti jkun limitat ghall-verifikar tal-accounts tal-kumpanija biex jigi assigurat is-sehem taghhom tal-profitti [8]*.*

28. Ghalkemm il-konvenuti appellanti u Aderiyike Olibisi Lawal u Mary Kingsley Oluwatuyi iffurmaw bejniethom is-socjetà kummercjali Bistit African Ventures Co. Ltd. bil-konvenuti jzommu f'isimhom 70% ta' l-ishma tas-socjetà, dan sar biss biex tigi ikkreata sembjanza ta' adempiment mal-kuntratt ta' lokazzjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef datat 21 ta' Frar 1995, in partikolari mal-kondizzjoni stipulata fil-klawsola numru 10 tal-ftehim.

29. Minkejja dak li riedu jaghtu wiehed x'jifhem, fil-verità il-konvenuti appellanti ma zammewx ferm u attiv l-interess u l-kontroll taghhom fl-imsemmija socjetà u konsegwentement fuq in-negozju u l-fond in kontestazzjoni, kif huwa minnhom rikjest fl-imsemmi kuntratt ta' lokazzjoni.

30. Ma hemm ebda dubju li l-iskop tal-klawsola numru 10 tal-kuntratt ta' lokazzjoni, illi tipprovdi li *l-inkwilini* [il-konvenuti appellanti] *jkollhom d-dritt li jgestixxu n-negozju fil-fond lilhom mikri f'din il-lokazzjoni fi kwalunkwe zmien, tramite kumpanija cioè socjetà kummercjali li fiha jkollhom bejniethom mill-inqas sebghin fil-mija (70%) tal-azzjonijiet. L-inkwilini ma jistghux jissullokaw l-fond salv kif provdut fil-paragrafu numru hdax (11) hawn taht*, huwa li ghalkemm

[8] Pagna 7 tas-sentenza appellata.

il-konvenuti appellanti inghataw il-fakoltà li jiggestixxu n-negozju taghhom mill-fond mikri lilhom permezz ta’ socjetà kummercjali huma ma jitilfux l-interess personali taghhom *qua* inkwilini fil-kirja ta’ l-istess fond. Dana huwa skop li kjarament ma giex milhuq bil-formazzjoni tas-socjetà Bistit African Ventures Co. Ltd.

31. Ghalkemm jidher illi fis-socjetà in kwistjoni l-konvenuti appellanti zammew 70% ta’ l-ishma kif previst fil-kuntratt ta’ lokazzjoni, l-ispartizzjoni tal-profitti, u kwindi anke l-kontroll u l-ezercizzju tal-gestjoni tan-negozju mill-fond in kontestazzjoni, mill-bidunett kellhom jinqasmu fuq bazi ta’ nofs bin-nofs bejnhom u Lawal u Oluwatuyi.

32. Il-kontroll tal-konvenuti appellanti f’din is-socjetà spicca ghal kollox meta bi ftehim ulterjuri datat 19 ta’ Mejju 1999 bejn il-konvenuti appellanti u Aderiyike Olibisi Lawal u Mary Kingsley Oluwatuyi gie miftiehem illi: (a) l-ishma tal-konvenuti appellanti ma jibqghux iktar *profit sharing*; (b) il-konvenut appellant Mark Schembri jirrizenja minn *company secretary* tas-socjetà Bistit African Ventures Co. Ltd.; (c) il-konvenuti appellanti jirrizenjaw minn Diretturi tas-socjetà b’dana li baqghu diretturi biss Lawal u Oluwatuyi; (d) l-obbligu tal-hlas tal-kera lis-socjetà appellata jibqa’ biss fuq is-socjetà Bistit African Ventures Co. Ltd. ghalkemm il-hlas l-ewwel jghaddi ghand il-konvenuti appellanti li mbaghad jghadduh lis-socjetà appellata; (c) li s-socjetà Bistit African Ventures Co. Ltd. tkun unikament responsabbli ghal eventwali zgumbrament kemm-il darba ma tghaddix il-fondi lill-konvenuti appellanti biex tithallas il-kera; (e) Aderiyike Olibisi Lawal u Mary Kingsley Oluwatuyi jistghu jcedu l-interessi taghhom fis-socjetà Bistit African Ventures Co. Ltd. biss bil-mod previst fil-kuntratt ta’ lokazzjoni datat 21 ta’ Frar 1995 u l-konvenuti appellanti ma kellhom jircievu ebda hlas ghal tali cessjoni liema hlas però, kwantifikat f’terz tal-korrispettiv miftiehem, ikollu jinghata lis-socjetà appellata kif previst fl-imsemmi kuntratt tal-21 ta’ Frar 1995.

33. Il-konvenuti appellanti jikkontendu li dan il-ftehim gie milhuq mhux ghax ghaddew ghal kollox il-kirja tal-fond in kwistjoni a favur is-socjetà Bistit African Ventures Co. Ltd.,

kif issa kontrollata esklussivament minn Aderiyike Olibisi Lawal u Mary Kingsley Oluwatuyi, u b'hekk gew li ssullokaw il-fond a favur terzi b'mod mhux kontemplat fil-kuntratt ta' lokazzjoni datat 21 ta' Frar 1995, izda ghaliex minhabba l-inkonsistenzi fit-tmexxija tan-negozju da parte ta' Lawal u Oluwatuyi, fosthom il-habi tal-qligh reali w eventwalment iz-zamma tal-fond maghluq u l-konsegwenti nuqqas ta' profitti u zieda konsiderevoli fid-djun, huma ddecidew li jcedu d-dritt taghhom ghal profitti futuri a favur Aderiyike Olibisi Lawal u Mary Kingsley Oluwatuyi b'dana li jircievu somma bhala korrispettiv ghar-rinunzja da parte taghhom ghal profitti futuri.

34. Din l-ispjegazzjoni li taw il-konvenuti appellanti in verità hija konferma tal-fatt li huma personalment ma kellhom ebda kontroll la fuq it-tmexxija tan-negozju u wisq inqas fuq il-fond in kontestazzjoni. Kif sewwa osservat l-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata, bil-ftehim tad-19 ta' Mejju 1999 *kull sembjanza ta' partecipazzjoni fin-negozju tal-fond gie formalment terminat* [9] u b'hekk is-sullokazzjoni tal-fond in kwistjoni mill-konvenuti appellanti lil Aderiyike Olibisi Lawal u Mary Kingsley Oluwatuyi taht il-kappa tas-socjetà Bistit African Ventures Co. Ltd. harget fil-berah.

35. Kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Judas Thaddeus Cassar v. Paul Tabone** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-17 ta' Gunju 1999, già iktar 'l fuq citata, ***sakemm jibqa' stabbilit l-interess personali ta' l-intimat fin-negozju u fil-hanut fejn dan hu gestit, u jirrizulta wkoll element ta' kontroll fuq il-gestjoni, ma tista' tirrizulta ebda sullokazzjoni. A contrario sensu, fejn dak l-interess personali ma hemmx, il-konkluzjoni tkun bil-maqlub*** – dan huwa l-principju li, applikat ghall-kaz in dizamina, ghandu jwassal ghall-konkluzjoni cara li l-konvenuti appellanti ssullokaw il-fond meritu tal-kontestazzjoni a favur terzi b'mod li huwa in vjolazzjoni tal-kondizzjonijiet stipulati fil-kuntratt ta' lokazzjoni datat 21 ta' Frar 1995 iffirmat u konkluz mas-socjetà appellata.

[9] Pagna 8 tas-sentenza appellata.

36. Bil-kuntratt ta' lokazzjoni datat 21 ta' Frar 1995 il-konvenuti appellanti ma gewx projbiti b'mod assolut milli jissullokaw lil terzi l-fond lilhom lokat mis-socjetà appellata, izda gew imposti fuqhom certi kondizzjonijiet, kontemplati fil-klawsoli numri 10,11 u 12 tal-kuntratt, li jirregolaw eventwali cessjoni tal-fond.

37. Meta lokatur jikkoncedi lill-inkwilin il-permess ghas-sullokazzjoni tal-fond lokat izda taht certa kondizzjoni jew kondizzjonijiet, dak il-permess jikkostitwixxi fakoltà koncessa lilu li jissulloka l-fond lokat biss però bil-mod kif previst mil-lokatur fil-kuntratt ta' lokazzjoni. Hija ghalhekk dik il-fakoltà u mhux il-lokazzjoni *ut sic* li tigi subordinata fl-ezercizzju taghha ghall-kondizzjoni *sine qua non*, b'dana illi jekk l-inkwilin jaghmel uzu minn dik il-fakoltà minghajr ma jirrispetta dik il-kondizzjoni (jew dawk il-kundizzjonijiet), hekk kif gara fil-kaz odjern, ikun hemm lok ghar-rizoluzzjoni tal-lokazzjoni in bazi ghall-patt kommissorju tacitu. Il-Qorti però tkun tista' taghti terminu lill-inkwilin biex jigi rimedjat in-nuqqas tieghu u biex tigi evitata d-dissoluzzjoni tal-lokazzjoni.

38. Dan il-principju guridiku jinsab enuncjat fis-sentenza fl-ismijiet **Giuseppe Triolo v. Giuseppe Deguara**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-10 ta' Jannar 1953[10]. Ghalkemm f'dik is-sentenza l-fakoltà koncessa kienet tirrigwarda alterazzjonijiet fil-fond lokat u mhux is-sullokazzjoni tal-fond, din il-Qorti hi tal-fehma li dan il-principju guridiku ghandu japplika *mutatis mutandis* ghal kaz bhal dak in ezami.

39. Fid-dawl ta' tali principju u fid-dawl tal-provvediment tal-ligi enuncjat fl-Artikolu 1570 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta, din il-Qorti taqbel ma' dak kunsidrat u konkluz mill-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata ossia, li l-konvenuti appellanti agixxew bi ksur tal-kondizzjonijiet tal-kuntratt ta' lokazzjoni tal-21 ta' Frar 1995, senjatament tal-klawsoli numri 10, 11 u 12, liema vjolazzjoni tintitola lis-socjetà appellata *qua* lokatur li titlob il-hall tal-ftehim ta' lokazzjoni.

[10] Kollezzjoni ta' Decizjonijiet tal-Qrati Superjuri ta' Malta – Vol.XXXVIIC – i – 538.

40. Din il-Qorti taqbel ukoll mad-decizjoni ta’ l-Ewwel Qorti li ma tikkoncedix il-purgazzjoni tal-mora lill-konvenuti appellanti ghaliex, kif gustament ritenut minn dik il-Qorti fis-sentenza appellata, *il-beneficcju tal-purgazione tal-mora ma jispettax bi dritt lill-inkwilin; dak il-beneficcju huwa dedott mill-ekwità u ma jistax jigi akkordat jekk jista’ jkollu hsara lill-kreditur* [11]. Fid-dawl tar-raggiri da parti tal-konvenuti appellanti biex jippruvaw jahbu l-ksur tal-kondizzjoni marbuta mal-fakoltà lilhom koncessa in konnessjoni ma’ l-eventwali sullokazzjoni a favur terzi tal-fond meritu tal-kontestazzjoni, ma jisthoqqilhomx li jinghataw il-purgazione tal-mora.

<u>Decide</u>

41. Ghall-motivi premessi, tichad l-appell interpost mill-konvenuti appellanti u tikkonferma s-sentenza appellata. It-terminu ta’ tletin jum ghall-izgumbrament mill-fond jibda jiddekorri mil-lum. L-ispejjez tal-kawza in Prim’ Istanza jibqghu kif decizi fis-sentenza appellata, filwaqt li dawk ta’ dan l-appell ghandhom jigu sopportati kollha mill-konvenuti appellanti solidament bejniethom.

< Sentenza Finali >

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

[11] Pagna 10 tas-sentenza appellata.