MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2009

Citazzjoni Numru. 1473/1996/1

L-Avukat Dottor Anthony Rutter Giappone, Rose Rutter Giappone u Anne Bonello.

vs

Arcades Limited.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 8 ta' Mejju 1996 a fol. 1 tal-process, u pprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Arrigo fejn gie premess:-

Illi in forza ta' kuntratt ta' kera tad-19 ta' Awissu 1985 l-atturi krew lis-socjeta` konvenuta l-fond numru erbgha u

ghoxrin (24), Triq ir-Repubblika, Valletta ghal zmien sittax-il sena bil-kera ta' hamsa u ghoxrin lira kuljum (Dok."A").

Illi *ai termini* tal-klawsola numru hamsa (5) tal-istess kuntratt, is-socjeta` konvenuta giet ipprojbita milli tissulloka *in toto* jew *in parte* l-fond *de quo*, kif ukoll giet ipprojbita milli tassenja jew b'xi mod iehor titrasferixxi d-drittijiet taghha naxxenti minn dan il-kuntratt *in toto* jew *in parte* lil terzi.

Illi *ai termini* tal-klawsola numru sebgha (7) tal-istess kuntratt ta' kera, f'kaz li jkun hemm ksur ta' klawsola 5 fuq imsemmija, il-kuntratt ta' kera jaqa' awtomatikament u l-pussess tal-fond *de quo* jerga' lura ghand l-atturi.

Illi recentement is-socjeta` konvenuta kisret l-imsemmi kuntratt ta' kera, senjatament il-klawsola numru hamsa (5) fuq riferta, meta llegalment u minghajr il-permess tal-atturi, issullokat dan il-fond lil terzi jew b' xi mod iehor assenjat u / jew ittrasferixxiet id-drittijiet tieghu naxxenti mill-kuntratt ta' kera *de quo* lil terzi.

Illi ghalhekk il-kuntratt ta' kera *de quo* iddekada *ai termini* tal-klawsola 7 fuq riferita u l-pussess tal-fond *de quo* rega' lura ghand l-atturi.

Illi s-socjeta` konvenuta *nonostente* li giet interpellata sabiex tizgombra mill-fond *de quo* baqghet inadempjanti.

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lis-socjeta` konvenuta tghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Tiddikjara illi s-socjeta` konvenuta kisret il-kondizzjonijiet tal-kuntratt ta' kera tad-19 ta' Awissu 1985 senjatament il-klawsola numru 5 tal-istess kuntratt;

2. Tiddikjara illi konsegwentement is-socjeta` konvenuta iddekadiet mid-drittijiet taghha taht il-kuntratt ta' kera fuq imsemmija u ghalhekk dan m'ghadux izjed *in vigore* u l-pussess tal-fond *de quo* ghadda lura ghand l-atturi *ai termini* tal-klawsola numru 7 tal-istess kuntratt;

3. Tiddikjara illi s-socjeta` konvenuta qieghda tiddetjeni l-fond *de quo* minghajr ebda titolu legali.

4. Tikkundana konsegwentement lis-socjeta` konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju tizgombra mill-fond 24, Triq ir-Repubblika, Valletta.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta` konvenuta inkluz dawk tal-ittra ufficjali tad-19 ta' Awissu 1995 u tal-ittra interpellatorja tat-12 ta' Settembru 1995, kontra s-socjeta` konvenuta ingunta ghas-subizzjoni.

B'riserva ta' kwalunkwe azzjoni ohra spettanti lill-atturi inkluz azzjoni ghad-danni kontra l-istess socjeta` konvenuta.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat il-lista tax-xhieda u dokumenti esebit u mmarkat bhala Dok "A" a fol. 4 sa 8 tal-process;

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh minn din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Arrigo ghas-seduta tal-19 ta' Frar 1997.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta Arcades Limited datata 31 ta' Ottubru 1996 a fol. 13 tal-process fejn gie eccepit:-

1. Illi mhux minnu li s-socjeta` konvenuta kisret il-kuntratt ta' kera data 19 ta' Awissu 1985, senjatament il-klawsola numru hamsa (5) ta' l-istess billi la ssullokat il-fond 24, Triq Repubblika, Valletta lil terzi u lanqas b' xi mod iehor ma assenjat jew ittrasferixxiet id-drittijiet taghha naxxenti mill-imsemmi kuntratt lil terzi; u ghaldaqstant ghandha tigi liberata mid-domandi.

2. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tas-socjeta` konvenuta a fol. 14 u 15 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Arrigo tad-19 ta’ Frar 1997.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Frank G. Camilleri fejn fis-seduta tal-14 ta’ April 1997 il-Qorti nnominat lill-Assistent Gudizzjarju Dr. Anna Caruana sabiex tisma’ l-provi bil-gurament f’din il-kawza; u tas-seduta tas-7 ta’ April 2000 fejn meta ssejhet il-kawza dehret l-Assistent Gudizzjarju Dr. Anna Caruana u nformat lill-Qorti illi mill-ahhar differiment ‘l hawn zammet tliet (3) seduti u f’dik tat-13 ta’ Marzu 2000 ma deher hadd. L-atturi u d-difensuri taghhom Dr. Robert Mangion kif ukoll is-socjeta` konvenuta u d-difensur taghha Dr. Henri Mizzi msejhin tliet darbiet ma dehrux. Inghata digriet. Il-Qorti iirevokat *contrario imperio* d-digriet taghha tal-14 ta’ April 1997 u hekk ezonerat lil Dr. Anna Caruana mill-inkarigu b’ dan li ordnat li hija tirritorna l-inkartament tal-kawza fir-Regsitru fi zmien gimgha mill-istess verbal u l-kawza giet differita *sine die*.

Rat il-verbali tas-seduti kolllha mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Anna Caruana, bix-xhieda kollha quddiemha prodotta u d-dokumenti pprezentati.

Rat ir-rikors ta’ Dr. Anthony Rutter Giappone *et* datat 10 ta’ April 2000 a fol. 198 tal-process fejn talab lill-Qorti joghgobha tirriappunta l-kawza ghas-smigh biex tigi trattata u deciza skont il-ligi; u l-Qorti b’digriet taghha datat 18 ta’ Mejju 2000 laqghet it-talba u rriappuntat l-kawza ghas-smigh ghad-9 ta’ Gunju 2000.

Rat l-avviz migjub kif mitlub fil-verbal tad-9 ta’ Gunju 2000, f’gazzetta lokali u fil-Gazetta tal-Gvern mahruga fl-1 ta’ Dicembru 2000 kif jidher a fol. 204 u 205 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk illum presjeduta fejn fis-seduta tas-26 ta’ April 2001 il-Qorti nnominat lill-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli sabiex tisma’ l-provi. Il-kawza giet differita biex l-

Assistent Gudizzjarju tesplita l-inkarigu taghha ghat-2 ta' Ottubru 2001.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli kif giet ordnata mill-Qorti.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef David Scicluna tas-17 ta' Mejju 2002 fejn il-kawza giet differita ghall-kontinwazzjoni tal-provi.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri fejn fis-seduta tas-27 ta' Gunju 2003 il-Qorti nnominat lil Dr. Veronica Aquilina bhala Assistent Gudizzjarju biex tisma' il-provi f' dan il-kaz.

Rat il-verbali tas-seduti mizmua quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Veronica Aquilina.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri fejn fis-seduta tat-22 ta' Ottubru 2004 il-Qorti nnominat lill-Assistent Gudizzjarju Dr. Mariella Gonzi biex tkompli bil-gbir tal-provi.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Mariella Gonzi.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk presjeduta fejn fis-seduta tat-8 ta' Marzu 2006 il-Qorti regghet innominat bhala Assistent Gudizzjarju lil Dr. Josette Demicoli sabiex tisma l-provi.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli bix-xhieda quddiemha prodotta u d-dokumenti kollha pprezentati.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-atturi Dr. Anthony Rutter Giappone *et* datata 2 ta' Lulju 2007 a fol. 1816 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Arcades Limited datata 19 ta' Settembru 2007 a fol. 1857 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk presjeduta fejn fis-seduta tal-11 ta' Ottubru 2007 meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet. Prezenti l-attur. Id-difensuri trattaw il-kaz. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-17 ta' April 2008; u l-verbal tas-seduta tas-17 ta' April 2008, peress lil-Qorti kellha bzonn iktar zmien ghall-prolazzjoni tas-sentenza, il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-27 ta' Novembru 2008; u ssusgwentement l-istess Qorti ddifferiet il-kawza ghas-sentenza ghas-26 ta' Marzu 2009.

Rat id-digrieti kollha moghti.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi din il-kawza tirrigwarda allegazzjoni *da parte* tal-attur li kien hemm ksur ta' obbligi kontrattwali emanenti minn kuntratt lokatizju mis-socjeta' konvenuta. L-atturi fil-fatt isostnu li s-socjeta` konvenuta kisret l-obbligi kontrattwali taghha skont il-kuntratt datat 19 ta' Awissu 1985 bejn l-atturi u bejn is-socjeta` konvenuta ghall-kiri tal-fond 24 fi Triq ir-Repubblika fil-Belt Valletta (Dok. "A" a fol. 5 *et seq*). Isostnu illi s-socjeta` konvenuta ghaddiet il-fond lil terzi, bid-dekadenza mid-drittijiet taghha *qua* inkwilina illi jgib mieghu dan il-ksur *ai termini* ta' l-istess kuntratt. Isostnu konsegwentemnt li l-fond in kwistjoni qieghed jinzamm mis-socjeta` konvenuta minghajr ebda titolu validu skont il-ligi, b'dan li s-socjeta` konvenuta ghandha tigi zgumbarata mill-fond in kwistjoni.

Illi da parti taghha s-socjeta` konvenuta tecceppixxi illi ma huwiex minnu illi hija kisret il-kundizzjonijiet lokatizzji.

Illi l-atturi qeghdin isejsu t-talbiet taghhom fuq klawsola 5 u klawsola 7 tal-kuntratt hawn imsemmi.

Illi klawsola 5 u 7 qeghdin jigu riprodotti hawn taht:

"The company shall not have the right to sublet the premises in whole or in part. However, without prejudice to the above, the Landlords (l-atturi) recognize as sub lessees of two divided parts of the premises "Mamco Ltd" and "Oilfield Services Limited" being sub lettings made by the Company (is-socjeta` konvenuta) under the former lease agreement of the 19th August 1982, provided however, that these sub lettings were made under the terms and conditions laid down in the said lease Agreement of the 19th August, 1982, precisely when conditionally granting the right to sublet within a specified time. The Company assumes full responsibility for the said sub lessees in terms of this Agreement".

"The Company and the said two sub lessees may NOT assign or in any way transfer their rights in whole or in part. The transfer of more than fifty per cent (50%) of the shares in the Company or in the said two sub lessee companies or in any company being a shareholder in any of the afore-mentioned companies shall be considered an assignment under this clause and a violation hereof."

Illi klawsola 7 tal-kuntratt tistipula illi:

"Should the Company fail to pay one (1) installment of rent within twenty five (25) days from the date on which such installment of rent shall have fallen due, or, if the Company fails to effect any one payment due to the Landlords in virtue of clause four (4) of this Agreement within twenty five (25) days from the date on which such payment shall have fallen due, or in the case of any violation of clause 5 supra, then, in any such case, this agreement shall automatically lapse and the tenement

with all improvements shall revert back to the Landlords, and the Company shall not be entitled to claim any compensation for any improvements made or for any cause whatsoever. Moreover in this case the Company shall automatically forfeit the benefit of time for the payment of the amount due to the Landlords in terms of Clause four (4) of this agreement and consequently all outstanding balances due by the Company to the Landlord in terms of the said clause four (4) shall become due forthwith. And this without any prejudice on the part of the Landlords to claim any arrears and/or payments that may have fallen due."

Illi ghalhekk sabiex din il-Qorti tasal ghall-konkluzjonijiet taghha dwar jekk jezistix ksur jew le ta' klawsola 5 jehtieg illi tara jekk is-socjeta` konvenuta issullokatx il-fond in kwistjoni jew jekk assenjatx jew b'xi mod ittrasferiet id-drittijiet taghha, jew parti minnhom naxxenti minn dan il-kuntratt lill-terzi u dan bi ksur tal-kuntratt ta' bejn il-partijiet.

Illi l-provi mressqa f'din il-kawza huma pjuttost voluminuzi u ghalhekk din il-Qorti, anke ghal finijiiet ta' kjarezza, ser tghaddi fl-ewwel lok sabiex telenka l-provi li fil-fehma taghha huma saljenti ghall-kaz.

Illi jirrizulta li l-atturi dahlu fi ftehim mas-socjeta` konvenuta Arcades Limited datat 19 ta' Awwissu 1985 hawn fuq imsemmi (Dok. "A" a fol. 5 *et seq*) ghal kiri tal-fond bin-numru 24 fi Triq ir-Repubblika Valletta u Joseph Camilleri kien l-uniku azzjonist, hlief ghal sehem wiehed, fis-socjeta` konvenuta (affidavit ta' l-Avukat Anthony Rutter Giappone a fol. 250 *et seq.*).

Illi s-socjeta` konvenuta ghamlet zmien tiggestixxi l-fond bhala *coffee shop* taht l-isem ta' Spinella (xhieda ta' Joseph Camilleri a fol. 49) u fis-7 ta' Lulju, 1995, is-socjeta` konvenuta, Joseph Camilleri u Paul Hili dahlu fi ftehim – indikat bhala *"share sale and purchase agreement"* (Dok. "RAC 14" a fol. 1673) fejn gew trasferiti 50% ta' l-ishma ta' Joseph Camilleri favur Paul Hili ghal prezz ta' Lm125,000;

Illi skont Joseph Camilleri (a fol. 51) jirrizulta illi huwa kellu jipprovdi l-post u Paul Hili kellu jipprovdi l-makkinarju fil-waqt li l-ishma ta' Joseph Camilleri u Paul Hili gew divizi f'zewg klassijiet u cjoe klassi "A" assenjati lil Paul Hili u klassi "B" li gew assenjati lil Joseph Camilleri. Permezz tal-ftehim iehor bejn is-socjeta` konvenuta, Joseph Camilleri u Paul Hili datat 7 ta' Lulju 1995 (Dok. "RAC 3" a fol. 1450), giet regolata r-relazzjoni ta' bejn iz-zewg azzjonisti kif ukoll dik ta' mal-kumpanija. Skont dan il-ftehim, *inter alia*, inghataw poteri lil Paul Hili *qua* direttur ta' l-ishma tal-klassi "A", fosthom illi li jkun dejjem ic-*chairman* tas-socjeta` konvenuta (klawsola 4.2 ta' l-iskrittura). Gie stipulat ukoll permezz ta' l-istess skrittura illi l-azzjonist ta' l-ishma fil-klassi "A" jista' fi kwalunkwe kaz jitlob sabiex l-ewwel sentenza ta' klawsola 4.2 tigi inserita fl-*Articles of Association* tal-kumpanija;

Illi permezz ta' ftehim iehor datat ukoll 7 ta' Lulju 1995 bejn Paul Hili, First Foods Limited u Joseph Camilleri (Dok. "RAC 4" a fol. 1462) jidher illi l-operat tar-*restaurant* kellu jiggenera profitt kull sena finanzjarja li kellu jigi distribwit (skeda annessa mal-ftehim a fol. 1465). Mill-ftehim innifsu jidher illi kien hemm zewg *annexes* b'zewg listi ta' kambjali li pero` ma gewx ezebiti mal-ftehim. Permezz ta' dan il-ftehim, il-partijiet ftiehmu x'kellu jigri f'kaz illi s-socjeta` konvenuta tigi zgumbrata mill-fond jew f'kaz illi Hili jitlef il-*franchise* tal-Mcdonald's. Fl-ewwel kaz, is-socjeta` First Foods Limited kellha thallas kambjali elenkati f'*annex* 1 izda ma thallasx dawk il-kambjali mhux maturati f'*annex* 2 u fit-tieni kaz u cioe` f'kaz illi Paul Hili jitlef il-*franchise*, First Foods Limited kellha thallas il-kambjali kollha anke dawk illi ma jkunux ghadhom ma mmaturawx. Gie miftihem *in oltre* illi fl-eventwalita` illi Arcades Limited ma taghmilx u ma tqassamx profitt fis-snin jew fi kwalunkwe sena finanzjarja bejn is-6 ta' Lulju 1995 u t-30 ta' Lulju 2008 jew jekk tali profitti ma jlahhqux dawk imsemmija fl-iskeda, First Foods Limited kellha thallas id-differenza bejn dawk il-profitti li jkunu saru u tqassmu f'dik is-sena jew il-profitti stipulati fl-iskeda;

Illi l-kambjali thallsu kollha (ara xhieda ta' Richard Abdilla Castillo in kontro-ezami a fol. 1712) u li Paul Hili dahal fi

ftehim, *development agreement* datat 25 ta' Mejju, 1995 (Dok. "RAC 1" a fol. 1413 *et seq*) ma' Mcdonald's Corporation li permezz tieghu huwa inghata d-dritt illi jizviluppa u jopera Mcdonald's *restaurant* jew iktar f'Malta;

Illi s-socjeta` First Foods Limited kif ukoll Paul Hili fil-vesti tieghu personali dahlu fi ftehim ma' Mcdonald's Corporation, *operating licence agreement*, datat 7 ta' Lulju 1995 (Dok. "RAC 13" a fol. 1641) li permezz tieghu First Foods Limited u Paul Hili nghataw id-dritt joperaw l-hekk imsejha *"Mcdonald's System".* Gie stipulat illi din is-sistema u cioe`r-*restaurant* kellha topera mill-fond in kwistjoni mertu tal-kawza odjerna;

Illi tirrizulta korrispondenza bejn l-konsulent legali ta' Paul Hili u l-konsulent legali tal-Mcdonald's Corporation sabiex jigu assenjati d-drittijiet fuq l-*operationg licence agreement* lis-socjeta` Arcades Limited (Dok. "AS1- 12");

Illi fis-7 ta' Lulju 1995 giet ffurmata kumpanija bl-isem ta' July 47 Limited (Dok. "JBC 8" a fol. 1232) li d-direttur taghha u l-uniku azzjonist, hlief ghal sehem wiehed, huwa Joseph Camilleri. Jirrizulta illi fit-23 ta' Ottubru 1995, din is-socjeta` sselfet is-somma ta' Lm500,000 mill-Bank of Valletta Limited u fejn Arcades Limited dahlet garanti solidali tad-debitrici. (Dok. "JBC 17" a fol. 1261 *et seq*);

Illi fl-1 ta' Awissu, 1995, Paul Hili ghan-nom ta' First Foods Limited iffirma sett ta' kambjali favur is-socjeta` July 47 Limited (Dok. "JBC 24" a fol 1389 et seq; Dok. "RAC 15" a fol. 1898) u permezz ta' dikjarazzjoni datata 16 ta' Ottubru, 1995, Joseph Camilleri awtorizza lil First Foods Limited sabiex flok First Foods thallas l-import tal-kambjali lil July 47 Limited, minflok thallas is-self illi s-socjeta` July 47 Limited kellha mal-Bank of Valletta Limited (Dok. "JBC 23");

Illi jirrizulta li skont l-*accounts* tas-socjeta` Arcades Limited li mill-1995 ghamlet kemm telf kif ukoll profitt. Jirrizulta pero` illi hija qatt ma qassmet *dividends*. Jirrizulta wkoll illi Joseph Camilleri, independentement mill-profitti u mit-telf li kienet taghmel il-kumpanija kien jircievi hlas fiss u dan permezz tal-kambjali illi kienu mahruga favur is-socjeta` tieghu July 47 Limited;

Illi din il-Qorti qed tintalab tara jekk is-socjeta` konvenuta bl-arrangamenti illi ghamlet ma' terzi issullokatx jew

cedietx id-drittijiet lokatizzji taghha fuq il-fond mikri lilha jew le u dan bi ksur tal-klawsola 5 tal-istess ftehim lokatizzju datat.

Illi fl-ewwel lok, irid jigi stabbilit jekk il-gestjoni tal-fond baqghetx f'idejn is-socjeta` konvenuta jew le. Jidher bhala fatt mhux ikkontestat illi fil-fond kien qieghed jigi gestit *restaurant* bi *franchise* tad-ditta estera Mcdonald's. Jirrizulta wkoll illi d-dritt illi joperaw Mcdonald's *restaurant* fil-fond in kwistjoni nghata lil Paul Hili u lil First Foods Limited. Arcades Limited ma kellha l-ebda involviment f'dan ir-rigward. Arcades Limited lanqas ma kienet parti mid-*development agreement*. Jidher ukoll mill-*operating license agreement* illi kellha tkun is-socjeta` First Foods Limited li tiggestixxi r-*restaurant.* Dan huwa kkonfermat minn Joseph Camilleri nnifsu li stqarr illi huwa ma kellu l-ebda involviment fil-gestjoni tal-post.

Illi jidher ghalhekk car illi l-gestjoni tal-fond kienet fdata f'idejn terzi u mhux f'idejn is-socjeta` konvenuta. Jirrizulta mill-provi, kif gie hawn fuq imsemmi illi saru tentattivi fil-mori tal-kawza sabiex id-drittijiet u l-obbligi emanenti mill-o*perating licence agreement* jghaddu lis-socjeta` Arcades Limited. Biss pero` jidher illi dan ma sehhx. Ghalhekk il-gestjoni tal-post baqghet f'idejn terzi u ma baqghetx f'idejn is-socjeta` konvenuta.

Illi huwa pacifiku fil-gurisprudenza lokali illi l-gestjoni ta' fond tista' tigi fdata lil terzi. Ma huwiex bizzejjed illi jigi stabbilit illi l-gestjoni tal-post ma kinitx f'idejn is-socjeta` konvenuta biex jigi stabbilit illi s-socjeta` konvenuta ssullokat jew cediet id-drittijiet lokatizzji taghha lil terzi izda jehtieg illi jigi wkoll stabbilit jekk is-socjeta` konvenuta kinitx qeghda taqsam il-profitti u t-telf tan-negozju jew le. Jirrizulta illi l-profitti tal-gestjoni tal-fond baqghu fil-fatt jidhlu fil-kontijiet tas-socjeta` konvenuta. Jirrizulta kif inghad iktar 'il fuq illi kien hemm snin fejn s-socjeta` konvenuta ghamlet profitt u kien hemm ohrajn fejn ghamlet telf. Jirrizulta *in oltre* illi ftehim ma' *suppliers* kienu jsiru f'isimha (affidavit ta' Richard Castillo). Jirrizulta wkoll illi l-impjegati kienu fil-fatt impjegati mas-socjeta` konvenuta. Jirrizulta wkoll illi l-kera baqghet tithallas mis-socjeta` konvenuta. Biss pero`, din il-Qorti ma tistax tinjora l-fatt illi dan kollu kien dipendenti fuq il-gestjoni tal-fond, gestjoni li ma kinitx f'idejn is-socjeta` konvenuta.

Jidher mill-provi imressqa illi dan kollu kien pero` dipendenti unikament mill-fatt illi t-terza kumpanija - First Foods Limited – izomm in-negozju tal-fond ghaddej. Gjaladarba dan jieqaf, is-socjeta` konvenuta ma kellhiex la mezzi u lanqas l-awtorita` illi zzomm in-negozju ghaddej.
Illi jirrizulta mill-provi illi ghalkemm jidher illi s-socjeta` konvenuta kienet *"at face value"* qeghda tippartecipa kemm fil-profitti kif ukoll fit-telf tan-negozju u dan anke kif jidher mill-*accounts* tal-kumpanija, jidher illi dan kollu ma huwiex rispekkjat fil-hlas illi qieghed jircievi fuq bazi regolari wiehed mill-azzjonisti tas-socjeta` konvenuta u cioe` Joseph Camilleri. Jirrizulta illi indipendentement minn jekk is-socjeta` konvenuta ghamlitx profitt jew telf mill-1995 'il quddiem, l-azzjonist Joseph Camilleri kien jircievi hlas fiss fis-sena u dan kollu minn mindu huwa trasferixxa nofs l-ishma li kellu fis-socjeta` konvenuta lil Paul Hili.  Ir-raguni ghalfejn Joseph Camilleri jircievi somma fissa fix-xahar huwa punt ta' divergenza bejn il-partijiet. Is-socjeta` konvenuta tikkontendi illi dan kien parti minn arrangament illi kellu Joseph Camilleri u terzi u bl-ebda mod ma kien jinvolvi lis-socjeta` konvenuta. Illi da parti taghhom l-atturi jsostnu illi dan l-arrangament kien fil-fatt jammonta ghall-arrangament illi permezz tieghu Joseph Camilleri kien ser jithallas ghas-sullokazzjoni tal-fond jew ta' cessjoni tad-drittijiet tas-socjeta` konvenuta. L-atturi jsostnu illi dan id-dhul fiss kien fil-fatt jirrapprezenta l-hlas ghas-sullokazzjoni tal-post.
Illi f'dan is-sens, issir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **"Agius vs Mercieca noe"** (A.C. – 26 ta' April 1957) fejn 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 tobbliga 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 …. 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".
Illi da parti taghha, is-socjeta` konvenuta, fis-sottomissjonijiet taghha ssostni b'sahha illi s-socjeta`

konvenuta hija entita` separata mill-azzjonijisti taghha. Taghmel referenza ghal principji tad-dritt rigwardanti il-personalita` distinta illi ghandha kumpanija minn dik ta' l-azzjonisti taghha. Issostni illi l-ftehim illi jaghmlu parti minnu l-azzjonisti taghha ma jirrigwardawhiex proprju ghaliex hija entita` distinta mill-azzjonisti taghha u li ghalhekk ma jistax jinghad illi b'dawn l-arrangamenti li ma kinitx parti minnhom hija kisret l-obbligi kontrattwali taghha ma' l-atturi. Tidher ghalhekk illi qeghda tistieden lill-Qorti ma tharisx lejn id-diversi arrangamenti illi sehhew bejn l-azzjonist principali taghha, Joseph Camilleri u terzi rigwardanti l-fond in kwistjoni u l-hlas fiss li kien qieghed jircievi.
Illi din il-Qorti ma tikkondividix din l-ghazla ta' hsieb. Jehtieg li din il-Qorti tara l-assjem tal-provi, b'mod partikolari l-varji arrangamenti illi kien hemm bejn l-azzjonisti tas-socjeta` konvenuta u cioe` Joseph Camilleri ma' terzi b'mod partikolari ghalfejn l-istess Joseph Camilleri trasferixxa nofs l-ishma tieghu fis-socjeta` konvenuta lil Paul Hili li kien ukoll l-azzjonist tas-socjeta` li kienet ser tiggestixxi r-*restaurant* fil-fond in kwistjoni. Dan kollu, fil-fehma tal-Qorti irid jigi kkunsidrat sabiex din il-Qorti tasal ghal decizjoni dwar jekk effettivament is-socjeta` konvenuta involuta baqghetx tonora l-obbligi taghha *qua* inkwilina tal-fond skont il-ftehim li biha hija kienet marbuta.

Illi f'dan is-sens din il-Qorti tikkondividi l-hsieb tal-Qorti fis-sentenza **"Richard Borg et vs Emanuel Degiorgio et"** (P.A. (G.C.D.) – 8 ta' Frar, 2002) fejn gie osservat li:-

"Il-qorti ghandha thares mhux lejn il-forma ta' barra izda lejn it-tifsira tassew tan-negozji guridici. Jekk issib illi 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."

Illi din l-istess Qorti fis-sentenza hawn citata abbraccjat il-hsieb tal-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **"Judas Thaddeus Cassar versus Paul Tabone"** (A.C. – 17 ta' Gunju, 1999) u sostniet li:-

"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."

Illi pero` ziedet tghid illi *a contrario sensu*, fejn dak l-interess personali ma hemmx, il-konkluzjoni tkun bil-maqlub.

Illi din il-linja ta' hsieb giet akkolta wkoll sussegwentement mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenza ricenti "**Maltese Cross Company Limited vs Mark u Rita konjugi Schembri et"** (A.C. – 3 ta' Frar, 2009) li irriteniet ukoll illi:-

"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."

Illi huwa interessanti illi fil-kaz hawn appena citat, l-inkwilini, li kienu qed isostnu illi huma ma ssullokawx lill-terzi izda li kellhom biss *management agreement* ma' terzi, kienu zammew sahansitra d-dritt illi jircievu parti mill-profitti. Illi minkejja dan, il-Qorti laqghet it-talba attrici u sabet illi effettivament il-fond kien gie ssullokat u dan in vista anke tal-fatt illi l-inkwilini bi ftehim li kellhom mat-terzi ma kienx ghad ghandhom kontroll fuq in-negozju, fuq ix-xiri u l-investiment li kien qieghed isir. Dan minkejja illi

kellhom il-kotba tal-kumpanija f'idejhom u minkejja ukoll illi zammew il-percentwali ta' l-ishma fil-kumpanija taghhom hekk kif kienu obbligati jaghmlu skont il-kuntratt.

Illi fis-sentenza hawn citata il-Qorti ikkonfermat is-sentenza appellata u irreferiet anke ghall-kunsiderazzjonijiet ta' l-Ewwel Qorti li rriteniet illi:

"… 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.****"*

Illi fil-kaz in ezami, is-socjeta` konvenuta ma kellha l-ebda kontroll fil-gestjoni tal-fond. Dan minkejja t-tentattivi illi saru fil-mori ta' din il-kawza sabiex id-drittijiet fuq l-*operating licence agreement* jigu assenjati lis-socjeta` Arcades Limited (Dok. "AS1-12"), haga illi tidher illi baqghet ma sehhitx. Is-socjeta` konvenuta ssostni illi kienet biss bi zvista illi dan il-kuntratt gie iffirmat minn First Foods Limited u mhux minnha. Din il-Qorti ma tinsab xejn konvinta b'dan, anzi dan in-nuqqas jkompli jwassal lil din il-Qorti ghal konvinciment illi s-socjeta` konvenuta qatt ma kellha l-hsieb illi jkollha l-gestjoni tal-fond u kien biss wara li l-atturi intavolaw dawn il-proceduri kontra taghha illi ppruvat tissana l-posizzjoni taghha.

Illi din il-Qorti ma tinsabx konvinta l-ispirtu tal-kuntratt ta' kirja illi a bazi tieghu qeghda issir din il-kawza qieghed jigi osservat anke fid-dawl tal-pagamenti illi l-azzjonist Joseph Camilleri jircievi perjodikament indipendentement mill-profitt *o meno* tal-kumpanija konvenuta. Huwa fil-fatt principju stabbilit fil-gurisprudenza lokali illi *fraus omnia corrumpit* kif ukoll huwa provdut fil-ligi permezz ta' **artikolu 993 tal-Kap. 16** tal-Ligijiet ta' Malta illi:-

"Il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll

ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skont ix-xorta taghha, bl-ekwita`, bl-uzu jew bil-ligi."

Illi dan huwa principju gie assodat fil-gurisprudenza lokali (ara fost ohrajn **"Malta Developments Limited vs Zet Limited"** (P.A. (R.C.P) – 21 ta' Ottubru, 1999) ikkonfermata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (5 ta' Ottubru, 2001), fejn saret referenza ghas-sentenza **"Joseph Francis Depares nomine vs John O'Dea nomine"** (A.C. - 25 ta' Gunju 1996); u **"Lawrence Fenech Limited vs Simon Interiors Limited et"** (P.A. (R.C.P) – 27 ta' Gunju 2002); u **"Marlene Lungaro Mifsud et noe vs Alfred Fenech et** (A.C. – 28 ta' Novembru 2003)".

Illi *in oltre* l-atturi jsostnu ksur ta' l-artikolu 5 anke minhabba l-fatt illi Joseph Camilleri kien originarjament l-uniku azzjonist, hlief ghal sehem wiehed, fis-socjeta` konvenuta u fl-1995 huwa ttrasferixxa 50% ta' l-ishma lil Paul Hili. Il-ftehim ta' kirja jistipula kjarament illi trasferiment ta' iktar minn 50% ta' l-ishma huwa projbit. Fil-fatt huwa fatt mhux ikkontestat illi Joseph Camilleri ma ttrasferiex iktar minn 50% ta' l-ishma tieghu. Pero', jirrizulta illi permezz ta' l-iskrittura (Dok. "RAC 3") l-ishma gew divizi f'zewg klassijiet differenti. Jirrizulta mill-istess skrittura, *inter alia*, hekk kif gie osservat iktar 'il fuq, illi d-direttur tal-klassi ta' ishma f'idejn Paul Hili kellu wkoll ikun dejjem ic-*chairman* tas-socjeta` konvenuta. Kif tajjeb gie rrilevat mill-atturi, il-ligi taghti lic-*chairman* f'kumpanija diversi poteri fosthom, kif irrilevaw l-atturi, id-dritt ghal vot deciziv *ai termini* ta' l-**artikoli 42 u 62 ta' l-Ewwel Taqsima ta' l-Ewwel Skeda ta' Kap. 386 tal-Ligijiet ta' Malta**, vot li certament ikun determinanti f'kaz ta' divergenza bejn id-diretturi taz-zewg klassijiet ta' ishma. Is-socjeta` konvenuta fis-sottomissjonijiet taghha filwaqt illi cahdet illi l-ishma mizmuma minn Joseph Camilleri gew divizi minn dawk ta' Paul Hili sabiex l-azzjonisti rispettivi taghhom jinghataw drittijiet differenti fuq dawk l-ishma, hija pero` naqset milli taghti raguni ohra ghaliex sar hekk. Apparti minn hekk, ma tirrizultax lanqas ir-raguni ghalfejn dawn l-arrangamenti saru permezz ta' skrittura privata u ma gewx inkluzi fl-istatut tal-kumpanija kif normalment isir.

Dan kollu jzid fil-konvinciment ta’ din il-Qorti illi dan it-trasferiment sar proprju sabiex minkejja illi Joseph Camilleri jibqa’ azzjonist ta’ 50% ta’ l-ishma skont il-kundizzjonijiet imposti fuq is-socjeta` konvenuta fil-kuntratt ta’ kirja, min-naha l-ohra Paul Hili *qua* gestitur tal-fond, jinghata l-poter illi jiggestixxi wkoll il-kumpanija konvenuta. Ghalhekk, din il-Qorti thoss illi t-tezi ta’ l-atturi hija aktar attendibbli.

Illi, *in oltre*, b’zieda mal-kunsiderazzjonijiet rigward it-trasferiment ta’ l-ishma, jinghad illi din il-Qorti ma taqbilx mat-tezi tas-socjeta` konvenuta illi l-projbizzjoni imposta fuq is-socjeta` konvenuta u cioe` li ma jigux trasferiti iktar minn 50% ta’ l-ishma, ma kinitx intiza sabiex l-atturi *qua* sidien jaccertaw ruhhom illi l-kontroll effettiv tal-kumpanija inkwilina ma jinghatax lil terzi. Jinghad dan proprju ghaliex din il-projbizzjoni qeghda fi klawsola 5 tal-ftehim, l-istess klawsola illi tipprojbixxi s-sullokazzjoni u l-assenjazzjoni tad-drittijiet tas-socjeta` konvenuta fuq il-kirja. Huwa car illi din il-projbizzjoni kienet intiza sabiex is-socjeta` konvenuta Arcades Limited tibqa’ f’idejn Joseph Camilleri u b’hekk is-sidien jassiguraw illi l-kumpanija inkwilina ma tigix mghoddija lil terzi. Dan jidher car mix-xhieda ta’ l-Avukat Anthony Rutter Giappone innifsu illi stqarr illi kienet intiza cara mas-socjeta` inkwilina illi din ma titrasferix il-kirja lil terzi (Dok. “RG” fol. 250 *et seq.*). Minn dan, il-Qorti tara illi klawsola 5 tal-kuntratt, fl-intjier taghha bil-projbizzjoni tat-trasferiment ta’ iktar minn 50% ta’ l-ishma, kienet ukoll intiza sabiex tkun is-socjeta` konvenuta illi tibqa’ tokkupa u tiggestixxi l-fond mikri lilha, haga illi ma sehhitx.

Illi kif diga` gie osservat qabel, l-assjem ta’ arrangamenti illi sehhew jammontaw ghall-ksur ta’ klawsola 5 tal-kuntratt ta’ kirja. Din il-Qorti fil-fatt, kif qalet ben tajjeb is-socjeta` konvenuta, ma gietx mitluba tara jekk il-ftehim humiex simulati jew le u ghalhekk ma hijiex sejra taghmel kunsiderazzjonijiet f’dan is-sens. Pero` parti mill-ezercizzju illi trid taghmel din il-Qorti huwa illi tara jekk l-arrangamenti li sehhew bejn is-socjeta` konvenuta, l-azzjonist Joseph Camilleri u t-terzi u l-effetti taghhom jammontawx ghal sullokazzjoni jew assenjazzjoni tal-kirja

jew assenjazzjoni tad-drittijiet taghha taht l-istess skrittura lill-terzi.

Illi fid-dawl ta’ dawn il-kunsiderazzjonijiet, din il-Qorti hija tal-fehma illi ghalkemm is-socjeta` konvenuta ma cedietx formalment id-drittijiet taghha fuq il-kirja u lanqas tat il-fond b’sullokazzjoni lil terzi b’mod formali, effettivament jirrizulta mill-assjem ta’ l-arrangamenti illi kien hemm u sehh ksur ta’ klawsola 5 tal-kuntratt in kwantu, ghaliex ghalkemm is-socjeta` inkwilina *on records* tidher illi qieghda taghmel profitt jew telf minn sena ghal sena mill-gestjoni tal-fond, jirrizulta ukoll pero` illi l-gestjoni tal-fond effettivament tinsab ghand socjeta` terza fejn is-socjeta` konvenuta ma ghandha l-ebda sehem jew awtorita` fil-mod kif jigi gestit in-negozju. *In oltre*, anke jekk ghall-grazzja ta’ l-argument kellu jigi accettat illi dan kollu huwa konformi mal-ftehim, din il-Qorti ma tistax tinjora l-mod kif gew trasferiti nofs l-ishma tas-socjeta` konvenuta lil terzi u li effettivament d-drittijiet naxxenti mill-istess kuntratt ta’ lokazzjoni gew effettivament trasferiti mis-socjeta’ konvenuta lil terzi bi ksur tal-istess klawsoli indikati tal-kuntratt in kwistjoni bejn il-partijiet fil-kawza.

Illi ghalhekk in vista ta’ dawn il-kunsiderazzjonijiet, din il-Qorti hija tal-fehma illi t-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha u qed jigu hekk milqguha.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi,** billi filwaqt li **tichad l-eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta, tilqa’ t-talbiet attrici fis-sens hawn premess** b’dan illi:-

1. Tiddikjara illi s-socjeta` konvenuta kisret il-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta’ kera tad-19 ta’ Awwissu 1985 senjatament il-klawsola numru 5 tal-istess kuntratt;

2. Tiddikjara illi konsegwentement is-socjeta` konvenuta iddekadiet mid-drittijiet taghha taht il-kuntratt ta’ kera fuq imsemmija u ghalhekk dan m’ghadux izjed *in*

vigore u l-pussess tal-fond *de quo* ghadda lura ghand l-atturi *ai termini* tal-klawsola numru 7 tal-istess kuntratt;

3. Tiddikjara illi s-socjeta` konvenuta qieghda tiddetjeni l-fond *de quo* minghajr ebda titolu legali; u

4. Tordna lis-socjeta` konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju ta' disghin (90) gurnata mid-data ta' din is-sentenza tizgombra mill-fond 24, Triq ir-Repubblika, Valletta.

Bl-ispejjez kontra l-istess socjeta' konvenuta.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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