MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-7 ta' Dicembru, 2009

Appell Civili Numru. 275/2002/1

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

v.

Energy Limited

Il-Qorti:

Preliminari

Dan hu appell interpost mill-atturi minn sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tat-18 ta' Mejju 2007 li biha dik il-Qorti cahdet it-talbiet kollha tal-atturi.

L-atturi (llum appellanti) kienu pprezentaw citazzjonifit-8 ta' Marzu 2002 fejn ippremettew:

"Illi in forza ta' kuntratt ta' kera datat 1 ta' Gunju 1993, l-atturi krew lis-socjeta` konvenuta l-fond numru mija u tmienja u erbghin (148), Triq Melita, Valletta, inkluz il-hanut "Brittania Toy Shop" li jmiss ma' dan il-fond u li jinsab ukoll fi Triq Melita, Valletta, bil-kera ta' sittax-il elf Lira Maltin (Lm16,000) fis-sena (Dok. "A");

"Illi l-Artikolu tnax (12) tal-istess kuntratt ighid:

""The lessee shall have no right to sublet, assign, cede or in any way transfer the Premises or any part of it, nor to assign or in any way transfer this agreement or any right arising from this agreement.

"For all intents and purposes, it is agreed that a change effecting over twenty four per cent (24%) of the present shareholding or the share structure of the lessee company ... ... shall amount to an assignment of rights. The only exception to this conditions a transfer of shares to descendets and/or brother, in which case for calculation purposes, their shares shall be deemed to be owned by their original transferor.

"If the lessee is in violation of this clause, he shall automatically and ipso facto lose all his rights under this lease agreement, which agreement shall be deemed automatically dissolved and terminated upon the realisation of the said violation."

"Illi s-socjeta` konvenuta kisret dan l-artikolu billi ssullokat, assenjat, cediet jew b'xi mod iehor ittrasferiet il-fond jew parti minnu lil terzi, u jew, assenjat jew ittrasferiet drittijiet naxxenti minn dak il-kuntratt lil terzi,u ghalhekk iddekadiet mid-dritt ta' lokazzjoni u l-kuntratt ta' lokazzjoni gie awtomatikament rexxiss;

“Illi wkoll, permezz ta’ resoluzzjoni tas-socjeta` konvenuta datata 8 ta’ Gunju 1994 (ara Dok. D) jirrizulta illi l-kapital tal-ishma fis-socjeta` konvenuta, li meta sar il-kuntratt kien ta’ hamest elef (5,000) ishma ta’ Lm1 ’il wahda (ara Dok. C) gie awmentat ghal hamsa u ghoxrin elf (25,000) ishma ta’ Lm1 ’il wahda, kif jidher mill-Annual Return tas-socjeta` konvenuta tas-sena 1994 (ara Dok. E), b’dan illi konsegwentement, ix-*shareholding or the share structure* tas-socjeta` konvenuta nbidel b’hames mija fil-mija (500%) meta komparat ma’ l-istruttura ta’ ishma ezistenti fid-data tal-kuntratt fuq indikat;

“Illi permezz ta’ ittra interpellatorja tat-22 ta’ Frar 1996, u sussegwentement permezz ta’ ittra ufficjali datata 17 ta’ Mejju 1996 (ara Dok B u B1), is-socjeta` konvenuta giet ufficjalment informata bid-dekadenza taghha tad-drittijiet ta’ lokazzjoni tal-fond *de quo* skond Artikolu tnax tal-kuntratt u ghalhekk giet interpellata tizgombra il-fond;

“Illi wkoll a tenur tal-Artikolu tlieta (3) tal-istess kuntratt, is-socjeta` konvenuta kellha tipprovdi lill-atturi fi zmien tliet xhur mid-data tal-kuntratt pjanta tal-fond kif esistenti dak iz-zmien, u barra minn dan a tenur tal-Artikolu sitta (6) l-atturi kellhom jigu provduti pjanta u deskrizzjoni tal-alterazzjonijiet strutturali li kienu se jsiru fil-fond minn zmien ghal zmien. Dawn il-kundizzjonijiet huma mportanti hafna ghaliex socjeta` konvenuta kellha tniffed il-fond *de quo* mal-fond taghha adjacenti u ghalhekk l-atturi riedu prova certa tad-divizjoni taz-zewg fondi fil-futur;

“Illi s-socjeta` konvenuta baqghet qatt ma provdiet lill-atturi pjanta tal-fond kif ezistenti fid-data tal-kuntratt, u lanqas pjanta u deskrizzjoni tat-tibdil strutturali estensiv illi s-socjeta` konvenuta esegwiet fil-post u dan ghalkemm giet ufficjalment interpellata ghal konsenja ta’ dawn il-pjanti;

“Illi dan l-agir tas-socjeta` konvenuta rrenda danni serji lill-atturi stante li llum il-fond *de quo* gie minfud ma’ fond proprjeta` tas-socjeta` konvenuta (jew kumpanija konnessa maghha) u jintuza bhal fond wiehed. Fil-fatt

dawn iz-zewg fondi llum jikkostitwixxu “The Energy Complex” ta’ Triq ir-Repubbika, il-Belt, u huwa difficili ghall-atturi llum jiddistingwu bejn iz-zewg fondi, u biex jistabbilixxu precizament fejn kienet id-divizjoni taz-zewg fondi fid-data tal-lokazzjoni;

“Illi skond l-Artikolu erbatax (14), f’kaz illi s-socjeta` konvenuta tibqa’ tippersisti fil-ksur ta’ xi obbligazzjoni minnha assunta fl-istess kuntratt wara li jghaddu ghoxrin gurnata minn meta tigi interpellata biex tikkonforma mal-kuntratt, l-atturi ghandhom id-dritt illi jirrexxindu l-kuntratt ta’ kera *de quo* billi jintimaw ufficjalment lis-socjeta` konvenuta bid-decizjoni taghhom li jirrexxindu l-istess;

“Illi s-socjeta` konvenuta giet notifikata fl-1 ta’ Novembru 1997 b’ittra ufficjali tad-29 ta’ Ottubru 1997 (Dok. E) li permezz taghha l-atturi interpellawha tipprovdi l-pjanti tal-fond u deskrizzjoni tat-tibdil skond l-Artikoli tlieta (3) u sitta (6), izda s-socjeta` konvenuta baqghet inadempjenti nonostante illi ghaddew aktar minn ghoxrin gurnata;

“Illi l-atturi permezz ta’ ittra ufficjali datat 19 ta’ Mejju 1998 (Dok. F) intimaw lis-socjeta` konvenuta illi a tenur tal-klawsoli tnax (12) u erbatax (14) tal-imsemmi kuntratt il-lokazzjoni kien gie rexxiss u terminat, u giet mitluba tizgombra mill-fond;

“Illi s-socjeta` konvenuta nonostante li giet interpellata sabiex tizgombra mill-fond *de quo* baqghet inadempjenti;”

Ghalhekk l-atturi talbu li s-socjeta` konvenuta tghid ghaliex il-Qorti m’ghandhiex:

“(i) Tiddikjara u tiddeciedi illi s-socjeta` konvenuta ghamlet sullokazzjoni u/jew cessjoni u/jew trasferiment tal-fond 148, Melita Street, Valletta, inkluz tal-fond adjacenti li kien maghruf bhala “Britannia Toy shop” f’Melita Street, Valletta, bi ksur u in vjolazzjoni tal-Klawsola numru tnax (12) tal-ftehim lokatizju tal-1 ta’ Gunju 1993;

"(ii) Tiddikjara u tiddeciedi illi s-socjeta` konvenuta kisret Klawsoli numri tlieta (3) u sitta (6) tal-precitat ftehim lokatizju tal-fond *de quo*;

"(iii) Tigi konsegwentement dikjarata xjolta u rizoluta l-lokazzjoni tal-fond *de quo*, kif ukoll tikkonferma x-xoljiment *ipso jure* tal-kirja skond kif pattwit fi Klawsola erbatax (14) u tnax (12) tal-ftehim tal-kirja;

"(iv) Tordna lis-socjeta` konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss, tizgombra mill-fond lilha mikri;"

Is-socjeta` konvenuta pprezentat nota tal-eccezzjonijiet (ara fol. 32 tal-atti) fejn eccepiet li:-

"1. Fl-ewwel lok, in-nullita` tac-citazzjoni billi fiha premessi u tippostula talbiet fihom infishom konfliggenti u/jew li jonsqu minn dik il-kjarezza li jrid l-Art. 156(1) tal-Kap. 12;

"2. Fit-tieni lok, pero` minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, jekk din l-Onor. Qorti ssib li l-att tac-citazzjoni mhuwiex null, l-eccipjenti teccepixxi li l-attur ma jistax jitlob, bl-istess att gudizzjarju, konferma li l-kirja *de quo* giet xjolta *ipso jure* fl-1996 (ara Dok. B u B1) u dikjarazzjoni li l-eccipjenti kisru t-termini tal-istess kirja fl-1997 (ara Dok. E u Dok. F); ghalhekk, dejjem, minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, fl-ahjar ipotesi ghall-atturi, din l-Onor. Qorti tista' tinvesti biss l-ewwel talba, u t-tielet u r-raba' talbiet in kwantu dawn huma marbutin mal-ewwel talba;

"3. Fit-tielet lok, pero` minghajr pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet, l-eccipjenti teccepixxi fil-mertu li t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt b'mod partikolari ghaliex hi ma kisret l-ebda [wahda] mill-klawsoli msemmija fic-citazzjoni tal-kirja *de quo*; u/jew li kwalunkwe ksur li seta kien hemm (li mhux ammess) ma jaghtix lok, fic-cirkostanzi, ghax-xoljiment jew risoluzzjoni tal-kirja ghaliex, *inter alia*, l-istess atturi ma mxewx validament mat-termini relattivi tal-iskrittura in kwistjoni

u/jew tali ksur mhux tali li jgib konsegwenza daqshekk drastika u/jew tali ksur gie jew jista' jigi rimedjat;"

Decizjoni tal-ewwel Qorti.

L-ewwel Qorti ddecidiet il-kawza billi cahdet it-talbiet attrici. Hija hekk immotivat is-sentenza taghha:

"Ikkunsidrat:

"Illi l-atturi qed jitolbu x-xoljiment u r-rizoluzzjoni tal-kuntratt ta' lokazzjoni ffirmat fl-1 ta' Gunju, 1993, li in forza tieghu l-atturi krew lis-socjeta` konvenuta l-fond numru 148, Triq Melita, Valletta, inkluz il-hanut maghruf bl-isem ta' *"Brittania Toy Shop"* li jmiss ma' dan il-fond u li jinsab ukoll fi Triq Melita, Valletta. Din it-talba qed issir peress li qed jigi allegat li s-socjeta` konvenuta agixxiet bi ksur tal-Artikolu 12 u 14 tal-iskrittura tal-lokazzjoni.

"L-Artikolu 12 tal-iskrittura jipprojbixxi espressament is-sullokazzjoni cessjoni, assenjazzjoni jew it-trasferiment tal-fond jew parti minnu lill-terzi, kif ukoll l-assenjazzjoni jew it-trasferiment tad-drittijiet naxxenti minn dak il-kuntratt; l-istess artikolu jipprovdi li bidla *"effecting over 24% of the present shareholding or the share structure"* tal-kumpanija inkwilina ghandu jitqies bhala assenjazzjoni ta' drittijiet. Ksur ta' dan l-artikolu jwassal ghat-terminazzjoni *ipso facto* tal-lokazzjoni. L-Artikolu 14 tal-iskrittura jikkontempla sitwazzjoni fejn l-inkwilin ikun ippersista fi ksur ta' xi obbligazzjoni ohra wara li jghaddu 20 gurnata minn meta jkun gie interpellat biex jikkonforma mal-kuntratt. Qed jigi allegat li s-socjeta` konvenuta naqset milli tipprovdi lill-atturi bi pjanta tal-fond kif ezistenti dak iz-zmien (skond Artikolu 3), u naqset ukoll milli tipprovdi pjanta u deskrizzjoni tal-alterazzjonijiet strutturali li jsiru fil-fond minn zmien ghal zmien (skond Artikolu 6), u dan in-nuqqas baqa' jippersisti nonostante l-interpellazzjoni li saritilha permezz ta' Ittra Ufficcjali datata l-1 ta' Novembru, 1997.

“Kwindi dak li jrid jigi ppruvat huwa (i) jekk saretx sullokazzjoni, cessjoni jew assenjazzjoni tal-fond jew tad-drittijiet naxxenti mill-kuntratt; (ii) jekk saretx bidla fix-*shareholding* u fl-istruttura tal-isthma tas-socjeta` konvenuta; u (iii) jekk is-socjeta` konvenuta naqsitx li tipprovdi lill-atturi bil-pjanti ndikati fl-Artikolu 3 u 6 tal-ftehim ta’ lokazzjoni.

“Ghar-rigward tal-ewwel ilment, jirrizulta bhala fatt li s-socjeta` konvenuta, wara li nidfed il-fondi mehuda b’kera ma’ fond iehor proprjeta` taghha (jew ta’ kumpanija konnessa maghha) li jinsab fi Triq ir-Repubblika, Valletta, dahlet fi ftehim ma’ kumpanija ohra biex din tal-ahhar topera n-negozju taghha minn go *area* fil-kumpless li sar maghruf bl-isem ta’ *“Energy Complex”*. Il-ftehim, jirriferi ghal ghoti fuq bazi temporanja ta’*”use of an area”* fil-kumpless, liema sit mhux determinat fil-kuntratt izda kellu jkun maghzul mis-socjeta` konvenuta a scelta taghha; is-socjeta` konvenuta, wkoll, irriservat id-dritt li tbiddel u tvarja d-daqs tas-sit a scelta taghha. L-operatur inghata wkoll l-uzu tal-ghamara proprjeta` tas-socjeta` konvenuta.

“Il-*cash register* kellu jkun dak provdut mis-socjeta` konvenuta. L-ispejjez in konnessjoni mal-kumpless u l-manutenzjoni tieghu (per ezempju, spejjez in konnessjoni mal-konsum tad-dawl u l-ilma, u mal-hasil u manutenzjoni tal-kumpless kollu) baqghu a karigu tas-socjeta` konvenuta, filwaqt li l-operatur kellu jhallas percentagg rapprezentanti sehemu ta’ somma flus desinjata, li kellha tintefaq *“for marketing purposes”*. It-*telephone* kien registrat fuq isem is-socjeta` konvenuta, izda l-operatur ihallas ghall-uzu li jsir mil-linja accessibbli ghalih.

“Il-korrispettiv ghal dan l-uzu ma kienx determinat f’ammont fiss, izda l-operatur kien obbligat ihallas kummissjoni ta’ 16% fuq l-ewwel Lm100,000 ta’ *gross takings*, 11% fuq kull ammont ta’ bejn il-Lm100,000 u Lm170,000 ta’ *gross takings*, u 5% fuq *gross takings* li jeccedu l-Lm170,000. Il-hlas isir mill-operatur kull xahar b’lura. B’din is-sistema, l-operatur jiehu l-flus hu, u kull xahar kien ikollu jghaddi l-kummissjoni lis-socjeta` konvenuta. Il-kalkoli kienu jsiru skond dak li jigi rrekordjat

fil-*cash register* li, kif inghad, kien jigi provdut mis-socjeta` konvenuta.

"Wara xi zmien, din is-sistema u mod ta' operazzjoni nbidlet u bejn is-socjeta` konvenuta u diversi terzi beda jigi ffirmat ftehim li beda jissejjah *"Consignment Stock Agreement"*. Skond dan il-ftehim il-gdid, it-terz jobbliga ruhu li jipprovdi lis-socjeta` konvenuta bi *stock* li kellu jinbiegh minn sit fil-kumpless; id-designazzjoni tas-sit baqghet fid-diskrizzjoni tas-socjeta` konvenuta. It-terz inghata d-dritt li jinnegozja u jbiegh hu l-i*stock* li hu stess jipprovdi, pero` , l-flus mill-bejgh, cioe`, it-*takings*, ma kienux jitiehdu mit-terz, izda d-dhul kollu kienet tigbru s-socjeta` konvenuta. Is-socjeta` konvenuta kienet tigbor il-flus hi kull filghaxija wara gurnata xohgol u mis-somma li tigbor izomm il-kummissjoni dovuta lilha u tghaddi lit-terz, kull gimgha jew kull xahar, skond il-ftehim, il-bilanc. Ir-rata ta' kummissjoni li s-socjeta` konvenuta kienet izomm kien bejn wiehed u iehor, l-istess kif kien gie stabbilit fil-ftehim precedenti. Din ix-xorta ta' ftehim bdiet issir fl-epoka tal-1999, saret ma' xi sbaghatax-il terz, u l-hlas kien dejjem jiddependi mill-biegh li jsir, b'mod li jekk, ghal grazzja tal-argument, it-terz ma jirnexxielu jaghmel ebda bejgh, ma jsir ebda hlas lis-socjeta` konvenuta.

"Fil-ftehim il-gdid, it-terz ma kien tenut ihallas ebda sehem *"for marketing purposes",* pero`, jidher li, bhala fatt, din il-kontribuzzjoni baqghet issir. Ir-responsabbilita` kummercjali tal-kumpless u l-avvjament taghha baqghu, pero`, f'idejn is-socjeta` konvenuta. Jidher ukoll li xi *operator* kien f'okkazzjoni minnhom mitlub ihallas kontribuzzjoni ghas-*security* li giet ingaggjata ghall-kumpless u dan peress li s-*security* intalbet mill-istess *operator* li ried jibqa' fil-kumpless fil-hin li l-kumpless kien suppost maghluq. L-attrezzi kienu pprovduti mis-socjeta` konvenuta, pero`, it-terzi setghu u gieli nghataw id-dritt li jemiljoraw is-sit allokat lilhom bl-ghamara taghhom. Il-*cash registers* kollha fil-kumpless kienu proprjeta` tas-socjeta` konvenuta, pero`, kienu kollha *customised* ghad-ditta partikolari li kienet qed tbiegh il-prodott.

"Kif kienet tahdem l-operazzjoni gie spjegat b'mod car minn Mark Nurton, li kien l-ewwel Complex Manager f'dan il-kumpless. Dan spjega l-operazzjoni b'dan il-mod:

""Filghodu jiena kont niftah il-kumpless ghall-istaff tieghi u l-istaff tal-outlets fil-kumpless. Dawn tal-ahhar kienu jorganizzaw il-hwienet taghhom u jlestu ghall-ftuh. Fid-disgha mbaghad kont niftah ghall-pubbliku.

"Waqt il-gurnata, Energy Ltd ma kienetx tindahal fl-operazzjoni tal-bejgh li kien isir mill-outlets. Jien kont inkun hemm u r-responsabbilita` tieghi kienet limitata ghal security issue u affarijiet konnessi mal-Cash Registers. Fis-siegha ta' wara nofsinhar konna naghlqu ghal pubbliku. L-istaff tal-hwienet kienu mistennija johorgu mill-kumpless pero` jekk xi hadd minnhom kien ikollu bzonn joqghod hemm, dan kien ikun possibli pero` kien ikollu nhalli security personell tal-Energy fil-kumpless. L-istaff tal-Energy naturalment seta' joqghod fil-kumpless minghajr security. Meta naghlqu l-kumpless fis-siegha ta' wara nofsinhar qabel ma jitlaq l-istaff tal-outlets kont niehu X-Readings mill-cash register ta' kull outlet, cioe` reading provisorju tat-totali tas-sales li saru mill-ftuh sal-mument tar-reading.

"Fl-erbgha neqsin kwart jiena kont nerga' niftah il-kumpless ghall-istaff tal-hwienet u fl-erbgha ghall-pubbliku.

"Fis-sebgha ta' filghaxija imbaghad meta naghlqu ghall-pubbliku, u johrog l-ahhar klijent mill-bieb ta' barra, jiena kont ndur l-outlets wiehed wara l-iehor, niehu Z-reading, nhalli l-istaf tal-outlet jaghlaq u jaghmel il-cashing up tal-flus u konna nqabblu il-kalkoli taghhom maz-Z reading li nkun hadt u wara kont niehu l-ammont ta' flus ekwivalenti ghall-bejgh tal-gurnata skond iz-Z readings. Dak iz-zmien ma konniex ghadna dahhalna l-credit card system fl-outlets individwali. Il-Credit Card System dak iz-zmien kien jopera biss fil-parti ta' Square Deal li ma kellix x'naqsam mieghu. Iz-Z readings li konna niehdu, kien dak limitat ghat-totali tal-bejgh u transazzjonijiet tal-gurnata.

"L-ghada filghodu kont niddepozita l-flus kollha li nkun gbart mid-diversi outlets u kont niddepozithom bhala ammont wiehed il-bank fil-kont ta' Energy Ltd. Jiena kelli Ledger fejn kont nirregistra d-dhul tal-gurnata minn kull outlet separat.

"Ghall-ewwel li ftahna niftakar illi fl-ahhar tax-xahar jiena kont nara t-total tas-sales li kont nkun gbart mill-outlets individwali fil-kumpless u kont nibghatilhom cekk ta' dan l-ammont nieqes persentagg li ma niftakarx kemm kien l-ammont tieghu. Ic-cekk kont nibghatu mill-kont ta' Energy Ltd. Sussegwentement dan l-ezercizzju beda jsir mill-ufficcju ta' Grech & Co Ltd f'tas-Sliema".

"A bazi ta' dawn ic-cirkostanzi, l-atturi jallegaw li kien hemm cessjoni jew sullokazzjoni tal-inkwilinat bir-rizultat li l-kirja giet terminata *ipso facto*. Is-socjeta` konvenuta ma taqbilx li dawn il-ftehim jammontaw ghal sullokazzjoni, assenjazzjoni jew cessjoni ta' drittijiet. Kollox, ghalhekk, jirriduci ruhu li wiehed jara x'inhi n-natura tal-kontrattazzjoni fil-kumpless taghha mehud rigward tal-element preponderanti taghha. F'dan l-ezami wiehed ghandu jzomm quddiem ghajnejh il-principju affermat mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Cassar v. Galea", deciza fit-30 ta' Gunju, 1947, u applikat f'diversi sentenzi ohra wara, fis-sens illi *"billi r-rizoluzzjoni tal-kwistjoni timporta dekadenza tal-appellant (l-inkwilin) mid-drittijiet tieghu, il-provi tal-parti avversa ghandhom ikunu konkludenti u mhux lecitu li tigi lilhom moghija nterpretazzjoni estensiva"*.

"Ghar-rigward tan-natura tal-ewwel ftehim milhuq mis-socjeta` konvenuta u l-ftehim sussegwenti li lahqet ma' diversi kumpaniji terzi, din il-Qorti lesta taccetta li dawn, ftit jew wisq, jixxiebhu, pero`, hemm differenza sostanzjali bejniethom dwar kif is-socjeta` konvenuta tigbor il-kummissjoni dovuta lilha, ghax filwaqt li fl-ewwel ftehim ir-responsabbilita` ta' hlas kienet f'idejn l-operatur, fil-ftehim sussegwenti, is-socjeta` konvenuta assumiet responsabilita` diretta tal-flus li jithallsu fil-kumpless, u assumiet hi r-responsabbilita` li tikkustodixxi l-istess flus sa ma tigi biex thallas dak li hu dovut lit-terzi li joperaw fil-

kumpless. Din id-distinzjoni mhiex wahda kosmetika, izda tfisser *shift* fir-responsabbilita`, u jidher li giet adottata peress li s-socjeta` konvenuta kellha suspetti li kienet qed tigi misruqa bil-mod li kien qed jithaddem l-ewwel ftehim. Is-socjeta` konvenuta assumiet fuqha responsabilitajiet aktar oneruzi u dan sabiex tassigura ruhha li hi tiehu l-kummissjoni reali li tkun dovuta.

"Issa hu maghruf li bejn cessjoni u sullokazzjoni hemm differenza. Skond il-Baudry-Lacantinerie, *"Trattato di Diritto Civile – Contratto di Lacazione"*, *"Sublocare vuol dire dare in locazione la cosa che si tiene gia a questo titolo, o, in alter termini locarla di seconda mano in tutto o in parte ad un'altra persona. Vi sono allora due locazioni sovrapposti, il sublocatore e` impegnata in ambedue; conduttore nella prima diviene locatore nella seconda"*. Min-naha l-ohra, l-istess awtur ighid li *"Cedere la propria locazione vuol dire trasmettere ad un altro, a titolo di cessione, i diritti risultanti da un contratto di locazione, nel quale si figura a titolo di conduttore. La cessione della locazione e` un trasferimento del diritto di godimento risultante da una locazione"*.

"Din il-Qorti ma tarax li, f'dan il-kaz, jezistu l-elementi ta' cessjoni jew assenjazzjoni tal-inkwilinat. Is-socjeta` konvenuta, bil-ftehim milhuq mat-terzi, bl-ebda mod ma cediet jew ittrasferiet id-drittijiet u l-obbligi taghha taht il-ftehim tal-1 ta' Gunju, 1993. Fil-konfront tal-atturi sidien, is-socjeta` konvenuta baqghet responsabbli ghal hlas tal-kera patwit, tant li baqghet thallas il-kera regolarment lill-atturi, almenu sa ma giet interpellata ufficcjalment li, skond l-atturi, il-koncessjoni giet terminata. Il-ftehim milhuq bl-ebda mod ma jistghu jsarfu ghal xi forma ta' trasferiment tad-drittijiet lokatizzji, u s-socjeta` konvenuta baqghet izomm kontroll mhux biss tan-negozju gestit mill-fond, izda wkoll tal-fond innifsu, partikolarment il-manutenzjoni tal-fond u l-hlasijiet konnessi mal-uzu tal-fond bhala fond kummercjali.

"Kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza "Cachia v. Windsor Co. Ltd", deciza fl-1 ta' Gunju, 2000, sabiex isehh it-trasferiment tal-kirja, il-Qorti trid tkun

konvinta illi nhareg il-barra l-inkwilin u ssubuntrat persuna ohra minfloku. F'dan il-kaz, l-inkwilin originali ma inhareg l-barra, u baqa' altament interessat u attiv fl-inkwilinat.

"Il-Qorti lanqas ma hi konvinta li, fil-kaz, sehhet xi sullokazzjoni. Kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), fil-kawza "Cassar v. Tabone", deciza fis-17 ta' Gunju, 1999, il-fatt li inkwilin jaghmel ftehim ma' terzi dwar il-gestjoni tal-fond (bin-negozju jitmexxa minnu), ma jfissirx li saret sullokazzjoni. La darba il-kerrej izomm element ta' kontroll fuq il-gestjoni u jzomm il-kirja fuq ismu, dan juri element ta' interess personali tal-inkwilin fin-negozju u fil-hanut fejn dan hu gestit, u kwindi ma tista tirrizulta ebda sullokazzjoni (ara wkoll "Spiteri v. Ripard", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-24 ta' Mejju, 2006). Bil-mod kif gew redatti l-ftehim mat-terzi, jidher li s-socjeta` konvenuta baqghet izomm kontroll u interess personali fin-negozju, u ghalkemm it-terzi jmexxu l-bejgh huma mis-sit allokat lilhom, is-socjeta` inkwilina zammet element ta' kontroll fuq x'jinbiegh u kif.

"Inoltre, hemm zewg elementi importanti li jincidu fuq il-holqien ta' sullokazzjoni, u dan japplika kemm ghall-ewwel ftehim iffirmat mis-socjeta` konvenuta, kif ukoll ghal dawk sussegwenti. Dawn l-elementi jolqtu s-sit allokat lit-terzi u l-mod tal-hlas tal-korrispettiv. Kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Cassar Desain v. Pace", deciza fit-12 ta' Lulju, 1965, *"is-sub-lokazzjoni tista' tirrigwarda biss l-uzu u d-dgawdija tal-fond bhala bare premises"*, u kif qalet l-istess Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Brincat v. Debono", deciza fid-29 ta' Mejju, 1985, *"Kull sullokazzjoni bhal kull lokazzjoni tirrikjedi ghall-ezistenza taghha id-determinazzjoni tal-kera"*.

"Ghar-rigward tas-sit koncess, il-ftehim jikontemplaw li s-sit kellu jigi determinat mill-inkwilin, u l-istess inkwilin zamm id-dritt li mhux biss ibiddel, a scelta tieghu, il-lok li t-terz seta' juza, izda wkoll id-daqs u l-konfigurazzjoni tal-*area* li setghet tintuza. Ghalkemm, skond ma xehed Noel Falzon, direttur tal-kumpanija li maghha sar l-ewwel ftehim, hu gie moghti *area "definittiva, preciza u esklusiva"* ghal uzu tieghu, s-socjeta` konvenuta zammet id-dritt li

tvarja u tbiddel dan is-sit a scelta taghha, u fil-fatt, l-istess kumpanija ta' Noel Falzon, tul iz-zmien li damet tbiegh mill-kumpless in kwistjoni, kellha s-sit taghha mibdul u anke imkabar skond l-esigenzi tal-mument.

"Il-fatt li fil-ftehim ma giex determinat il-lok minn fejn it-terzi jbiegh il-merkanzija tieghu, ifisser li dak il-ftehim ma jistax jitqies bhala lokazzjoni jew sullokazzjoni. Is-socjeta` konvenuta, bil-ftehim milhuq mat-terzi, ma obbligatx ruhha li tipprovdi fond determinant u permanenti, izda obbligat ruhha li tipprovdi spazju ghan-negozju, izda bl-ebda mod ma intrabtet ma' xi *area* partikolari li ghandu jkun dejjem disponibbli. Il-fatt li t-terzi fil-maggoranza jokkupaw dejjem l-istess sit hu biss accidentali u bl-ebda mod ma jista' jfisser li s-socjeta` konvenuta rrinunzjat ghad-dritt taghha li talloka lit-terzi f'siti differenti. Biex tirrizulta novazzjoni jrid ikun hemm l-intenzjoni li ssir tibdil tal-ftehim originali, u ma jistax jitqies li hemm novazzjoni jekk l-obbligazzjoni l-antika ma tigix maqtula. Darba li, allura, il-ftehim ma jikontemplax l-uzu u d-dgawdija ta' sit preciz u permanenti, kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Mizzi v. Ennis", deciza fis-6 ta' Gunju, 1984, dak il-ftehim ma jistax ikollu n-natura ta' lokazzjoni (ara wkoll, fl-istess sens, id-decizjoni moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawza "Ellul v. Farrugia", deciza fit-23 ta' Mejju, 1967, u d-decizjoni moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fil-kawza "Zammit v. Grech", deciza fid-29 ta' April, 1993).

"Barra minn dan, fil-ftehim ma hemmx determinazzjoni tal-kera. Dan, kif intwera, huwa mehtieg biex tezisti sullokazzjoni, u kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Stivala v. Mohnani", deciza fil-5 ta' Novembru, 1986, *"Hija indikazzjoni li hemm sullokazzjoni meta l-prezz stabbilit ikun ta' tant fis-sena, u kull tant zmien"*. Fil-fatt, imsemmi awtur Baudry-Lacantinerie, ighid li *"l'elemento decisivo piu` considerevole in questa material e` dato dal prezzo fissato"*. F'dan il-kaz, kif intwera, ma giex iffirmat ftehim ta' tant flus pagabbli kull tant zmien. Il-korrispettiv kien jiddependi mill-bejgh, u ghalkemm is-socjeta` konvenuta setghet, f'xi cirkostanzi, tippretendi certu ammont ta' bejgh, dan mhux ghax hu mehtieg li tithallas certa somma f'kummissjoni, izda ghax is-socjeta` tista tqis

li hlas ta' kummissjoni baxxa bhala raguni biex ma ggedidx il-ftehim ma' dak it-terz partikolari. Il-korrispettiv pagabbli ma giex determinant fil-ftehim u lanqas ma hu determinabbli mill-kuntest tal-ftehim, ghax hu korrispettiv li jiddependi biss u esklussivament mill-bejgh u l-*gross takings* li jsir mis-sit, u ma gie stabbilit ebda minimum. Kwindi, m'hemmx prezz miftiehem, u bazikament it-terzi ma jhallsu xejn ghall-uzu li jaghmlu mis-sit, u dan il-fattur kien wiehed mill-elementi determinati li waslet lill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza "Debono et v. Mifsud", deciza fit-8 ta' Ottubru, 1986, tqiis li ma kienx hemm sullokazzjoni. It-terzi jhallsu skond kemm ibieghu, u ghall-qbija la ghandhom x'jaqsmu mat-tmexxija tal-kumpless u lanqas maz-zamma tieghu.

"Il-Qorti ma tarax li, fil-kumpless tal-provi, il-ftehim milhuq mat-terzi kien intizi li jimmaskera sullokazzjoni, ghax ma tarax li dan kien il-hsieb tas-socjeta` konvenuta. L-inkwilin, fil-fehma tal-Qorti, zamm l-inkwilinat b'mod reali u mhux fittizju, u verament baqa' jhoss ruhu responsabbli ghall-oggett lokat versu s-sid. L-inkwilin m'ghadhiex id-dgawdija tal-oggett lokat lill-haddiehor; hu zamm kontroll fuq il-kumpless, ghax mill-avvjament tal-kumpless jiddependi d-dhul tieghu. Is-socjeta` konvenuta ma irhietx l-interess personali taghha fil-gestjoni tan-negozju mill-fond, li kien ikun il-kaz kieku kellha somma diehla regolarment, ikun kif ikun sejjer in-negozju gestit mill-fond. Biex ikun hemm sub-inkwilinat ta' hanut, l-inkwilin / lokatur irid jircievi somma fissa u t-tmexxija u s-success tan-negozju gestit fil-fond ikunu *res inter alios* ghalih, ghax il-kera tkun dovuta dejjem u xorta wahda. Fil-kaz tal-ftehim in kwistjoni, dan mhux hekk: l-inkwilin ghandu interess dirett fuq kif ikun sejjer in-negozju gestit fil-lokal, ghax minn dak in-negozju jiddependi l-introjtu tieghu. Hu, ghalhekk, li l-ftehim gew iffirmati ghal zmien sena, biex s-socjeta` konvenuta zzomm kontroll ta' x'inhu jigri fil-kumpless, u jekk thoss il-htiega ma ggeddidx il-ftehim, u taghmel ftehim iehor ma' terz li kapaci jrendilha aktar.

"Kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Cutajar v. Mangion", deciza fit-12 ta' Mejju, 2003, *"l-inkwilin ma kienx tenut li jiggestixxi n-negozju fil-fond lilu lokat*

personalment u seta' hekk jaghmel tramite s-servizzi ta' haddiehor. Dan kif inhu risaput jista' jsir b'diversi modi mhux biss bl-impieg ta' persuni biex jikkondiccu l-operazzjoni kummercjali, imma wkoll billi l-inkwilin jassocja mieghu persuni ohra ghal dan il-fini f'arrangamenti li jistghu jiehdu varji forom". Dak li ghamlet is-socjeta` konvenuta f'dan il-kaz: hija holqot arrangament biex n-negozju taghha, li kellu jkun varjat u mhux ta' generu wiehed, jitmexxa direttament minn min kien importatur jew manufattur tal-prodott, bil-kontroll ta' kif u fejn isir in-negozju f'idejha u bir-riskju jkun, tista' tghid, kompletament taghha. Il-fatt li l-i*stock intake* kien jikkontrollah it-terz, u kull terz kien jirreklama n-negozju tieghu bhala li gestit fl-*"Energy Complex",* mhux materjali, ghax is-socjeta` konvenuta kienet tikkontrolla n-negozju tat-terz billi tiehu t-*takings* hi u tigbor l-kummissjoni hi, b'mod li terz li ma jirrendix ikollu l-ftehim tieghu mhux imgedded. It-terzi zgur li ma kienux ghamja ghal din ic-cirkustanza, u ghalkemm setghu jiddeterminaw huma l-prezz li bih l-oggetti taghhom kienu jinbieghu, kienu zgur konxji ta' din ix-xabla imdendla fuq rashom. Min ikun sub-inkwilin, l-obbligu tieghu hu li jhallas il-kera fissa stabbilita`, u ghal bqija ikun *"in full control"* tan-negozju b'mod li ma jindahallu hadd. Il-ftehim f'dan il-kaz ma kienux ta' din ix-xorta, peress li s-socjeta` konvenuta kellha interess dirett u personali fit-tmexxija tan-negozju mit-terzi u zammet *role* importanti u determinanti fit-tmexxija tal-kumpless.

"L-atturi ppruvaw jaghtu x'jifhmu li l-ftehim intestat *"Consignment Stock Agreement"* kien fittizju u ma kienx jigi operat; in sostenn ta' din it-tezi, strahu hafna fuq ix-xhieda ta' Noel Falzon, izda, fil-fehma tal-Qorti, dan ix-xhud ma deherx attendibbli u ta' min joqghod fuqu. Il-Qorti hi sodisfatta li l-kumpanija ta' Noel Falzon bdiet topera fil-parti l-gdida tal-kumpless (dik il-parti li hi proprjeta` tal-atturi) lejn l-ahhar ta' Settembru, 1999. Fis-sajf tal-1999, is-socjeta` konvenuta ghamlet ix-xoghlijiet strutturali mehtiega biex il-parti l-gdida tigi konvertita ghal uzu li xtaqet is-socjeta` tas-Sur Falzon; qabel dan iz-zmien, is-Sur Falzon kien jopera mill-parti antika tal-kumpless u kien jopera b'sistema differenti. Meta fis-sajf

tal-1999 tlesta l-post il-gdid, is-Sur Falzon waqaf jopera bejn is-17 u s-27 ta' Settembru, 1999, sakemm alloka ruhu fil-parti l-gdida tal-kumpless. Fil-21 ta' Settembru, 1999, gie ffirmat *"Consignment Stock Agreement"* mieghu, izda baqa' jahdem bis-sistema antika mis-27 ta' Settembru, 1999, sat-2 ta' Ottubru, 1999, u dan sabiex hu jaghlaq xahar shih bis-sistema l-antika, u jibda xahar gdid bis-sistema 'l gdida. Fil-fatt, minn Ottubru, dan beda jopera b'*cash register* tas-socjeta` konvenuta, u beda jopera taht ir-regim il-gdid previst bil-kuntratt ta' Settembru, 1999. Minn dak ix-xahar, is-socjeta` konvenuta bdiet tigbor id-*daily sales* hi, tirregistra s-*sales* fuq VAT *registration* taghha, u tghaddi hi lis-Sur Falzon dak li jibqa' wara li jzomm l-kummissjoni dovuta lilha, kollox skond il-ftehim iffirmat.

"Kollox ma' kollox, il-Qorti ma thosshix sodisfatta li fil-kaz kien hemm xi cessjoni, assenjazzjoni, jew sullokazzjoni tal-fond jew parti minnu, jew ta' xi drittijiet naxxenti mill-ftehim tal-1 ta' Gunju, 1993.

"Milhuqa din il-konkluzzjoni, l-Qorti ma tarax li ghandha ghalfejn tidhol fil-kwistjoni, sollevata mis-socjeta` konvenuta, dwar l-integrita` tal-gudizzju, marbuta mal-fatt li jekk jigi allegat li kuntratt hu simulat, hu mehtieg il-presenza fil-kawza tal-partijiet kollha li kienu parti fil-kuntratt allegatament simulat.

"Jista' jizdied, li ghalhemm hu veru li Dr. Rutter Giappore, fid-deposizzjoni tieghu, qal li hu insista verbalment mal-inkwilini prospettivi, li ma riedx ebda parti mill-fond jintuza minn terzi, pero`, mhux biss din l-insistenza jekk saret, ma gietx riprodotta fil-kuntratt (u skond l-Artikolu 114 tal-Kodici tal-Kummerc *"jekk il-partijiet ikunu ftiehmu li l-ftehim bil-fomm ghandu jitnizzel bil-miktub, hu prezunt li huma riedu jassoggettaw il-validita` tieghu ghat-tharis ta' dik il-formolita`"*), izda lanqas ma jirrizulta, fil-fehma tal-Qorti, li l-intenzjoni tal-attur kienet li jeskludi kwalunkwe *"uzu"* minn terzi. Mix-xhieda, ta' Dr. Rutter Giappone jidher li l-hsieb kien li jigi eskluz li xi terzi jkollhom xi <u>drittijiet</u> fuq il-post, u dan biex, f'kaz li l-fond jigi lura f'idejn is-sidien, ma jinholqux problemi minhabba drittijiet ta'

terzi; ghalhekk giet ipprojbita, fi kliem Dr. Rutter Giappone, kwalunkwe *“trasferiment”* tal-inkwilinat jew tal-fond.

“Kif qalet din il-Qorti fil-kawza “Simpson noe v. Saliba et”, deciza fit-22 ta’ Gunju, 2004, *“huwa principju ta’ dritt li meta ftehim jigi redatt bil-miktub, il-kontenut tal-istess ftehim ghandu johrog mill-istess kitba, inattez id-diskussjonijiet u kif dawn zvolgew”*. Fil-kawza “Aquilina noe v. Portelli”, deciza wkoll minn din il-Qorti fl-4 ta’ Ottubru, 2005, gie osservat li hi presunzjoni *“qawwija, logika u guridika”*, li *“meta l-partijiet jkunu ftehmu li jinkorporaw ftehim ta’ bejniethom f’kitba, huma jkunu nizzlu bil-kitba fl-iskrittura relattiva* *__dak kollu__* *li jkunu ftehmu fuqu”.* (ara wkoll “Sar Hotels Ltd v. Degiorgio”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-4 ta’ Mejju, 2005). La darba ma jirrizultax li sehh dak li gie espressament projbit fil-kuntratt ta’ lokazzjoni, ma jistax jinghad li kien hemm, f’dan il-kuntest, ksur tal-ewwel parti tal-klawsola numru 12.

“Ghar-rigward tat-tieni ilment, jirrizulta li meta gie ffirmat il-ftehim tal-1 tal-Gunju, 1993, is-*share capital* tal-kumpanija konvenuta kien jikkonsisti f’hamest elef sehem ta’ Lm1 kull sehem, b’mod li l-kapital tal-kumpanija kien ta’ Lm5,000. L-isthma kien imqassma kwantu ghal 4997 f’idejn Grech & Co. Ltd, u sehem wiehed kull wiehed favor Abbey Ltd, Empire Co. Ltd, u Victoria Lines Ltd. Jidher car li l-kontroll assolut tal-kumpanija kien f’idejn il-kumpanija Grech & Co. Ltd, u, fil-fatt, id-diretturi tal-kumpanija, minbarra l-Avukat, wara elevat ghal-gudikatura, Dott. Franco Depasquale bhala Chairman, kienu kollha membri tal-familja Grech. Kienu huma li, fil-fatt, kellhom it-tmexxija effettiva tal-kumpanija u tan-negoju gestit minnha, u n-negozjati ghal kiri tal-fond in kwisjoni, u ghall-uzu ta’ diversi siti fil-kumpless minn terzi kienu jsiru mill-familja Grech. Apparti r-rizenja ta’ Dott. Depasquale minn Chairman tal-Bord tad-Diretturi wara l-hatra tieghu ta’ Imhallef, il-Bord tad-Diretturi baqa’ l-istess, kompost esklussivament mill-membri tal-familja Grech.

"Jidher li fil-fazi inizjali taghha, il-kumpanija konvenuta kienet hadet self mis-socjeta` Grech & Co Ltd, azzjonista taghha. Dan is-self ghamel zmien twil dovut u fit-8 ta' Gunju, 1994, sar arrangament bejn iz-zewg kumpaniji, li flok is-self jintradd lura, il-kumpanija zzid il-kapital taghha bil-hrug ta' 20,000 isthma ta' Lm1 il-wahda li gew allokati kollha lis-socjeta` Grech & Co. Ltd. Ghal dawn l-isthma, is-socjeta` Grech & Co ma halsux flus dirett fil-kumpanija konvenuta, izda, kif inghad fir-rizoluzzjoni tal-kumpanija *"the issue shall be paid by a capitalization of Lm20,000 of the loan due to Grech & Co. Ltd"*. B'hekk, il-kumpanija Grech & Co. Ltd, flok hadet flus ghas-self li ghamlet lis-socjeta` konvenuta, issodisfat in parte id-dejn billi hadet *share* allottment gdid ta' 20,000 isthma fis-socjeta` konvenuta. L-atturi qed jallegaw li din it-transazzjoni saret bi ksur tal-Artikolu 12 tal-ftehim lokatizju; qed jallegaw li din it-transazzjoni ghandha titqies li holqot bidla li affettwat aktar minn 24% tax-*shareholding* u bidla fis-*share structure* tal-kumpanija. Fil-fatt, gie sottomess illi konsegwenza ta' din it-transazzjoni, ix-*shareholding* jew ix-*share structure* tal-kumpanija konvenuta nbiddel b'500% meta komparat mal-istruttura tal-isthma esistenti fid-data tal-kuntratt.

"Din il-Qorti, pero`, ma tarax li dik it-transazzjoni biddlet ix-*shareholding structure* tal-kumpanija konvenuta. Dak li sehh seta' biddel il-*capital structure* tal-kumpanija, pero`, l-istruttura tal-kumpanija baqghet l-istess. Kif intwera, il-kumpanija konvenuta kienet fil-kontroll assolut tal-familja Grech, u bil-*loan capitalization* li sehh fit-8 ta' Gunju, 1994, din is-sitwazzjoni baqghet ma nbidletx. Is-sahha li l-kumpanija Grech & Co. Ltd. kellha fis-socjeta` konvenuta ma giex mitifes, u ma tbiddel xejn fil-mod ta' minn min u kif titmexxa l-kumpanija.

"L-iskop ta' dik il-klawsola, fil-kuntest taghha, huwa li tqis assenjazzjoni jew trasferiment tal-kirja bidla fil-kumpanija konvenuta fis-sens li din ma tibqax titmexxa mill-familja Grech. L-atturi krew il-fond lill-kumpanija tal-familja Grech, u ma riedux li l-kirja tispicca f'idejn terzi li huma, forsi, ma kellhomx pjacir bieghhom. Fuq kollox, l-atturi ma riedux li l-familja Grech jaghmlu *capital* mill-proprjeta`

taghhom, u ma riedux, allura li t-tmexxija tal-kumpanija konvenuta tghaddi f'idejn terzi minghajr l-approvazzjoni taghhom. Dan jidher car mill-affidavit ta' Dr. Anthony Rutter Giappone meta qal li hu ma riedx isib ruhu *"f'sitwazzjoni fejn proprjeta` tal-familja tittiehed minn idejna u tigi sfruttata mill-inkwilin a skapitu taghna"*; kien, ghalhekk, li l-Klawsola 12 saret kif saret. L-istess Dr. Rutter Giappone stqarr li meta gie biex jiddraftja l-iskrittura ta' lokazzjoni, kien attent hafna li jeskludi *"kull uzu tal-fond minn terzi b'xi tip ta' ftehim ma' l-inkwilin"*. Apparti l-fatt li l-Klawsola 12 ma gietx redatta b'termini hekk genereci (ghax dak li gie eskluz, kif intwera, huwa s-sullokazzjoni, assenjazzjoni, cessjoni jew trasferiment tal-fond jew parti minnu jew tad-drittijiet naxxenti mill-kuntratt), dan kollu jindika li l-hsieb tal-atturi kien li l-lokazzjoni u t-tmexxija tan-negozju fil-fond jibqa' f'idejn il-kumpanija Grech & Co. Lt, u dak li gara fit-8 ta' Gunju, 1994, ma biddel xejn minn dan.

"Il-kapitalizazzjoni ta' self issir ghar-ragunijiet fiskali u finanzjarji; tista' tintuza biex dak li jkun jipprova jbiddel il-kontroll f'kumpanija, pero`, f'dan il-kaz, la kien hemm dan il-hsieb u lanqas, fil-fatt, gara hekk. L-istruttura tal-isthma fil-kumpanija ma inbidletx b'dak li sehh b'dik it-transazzjoni, u ghalkemm kien hemm zieda fin-numru tal-isthma fil-kumpanija, id-distribuzzjoni tax-*shareholding* baqa' l-istess u f'idejn l-istess persuni.

"Il-Qorti tirrileva li bidla fl-istruttura tal-isthma tal-kumpanija konvenuta ma gietx projbita per se, izda fil-kuntratt gie stipulat li tali bidla, jekk issir, tkun titqies *"an assignment of rights"*. Kwindi, mhux kwalunkwe *"bidla"* hija milquta bil-ftehim, imma dik il-bidla li jkollha effett ta' *"an assignment of rights"*. Bidla fl-isthma li ma jkolliex dan l-effett, ma tistax titqies milquta bil-Klawsola 12 indikata. Il-klawsola trid tigi interpretata fil-kuntest u l-iskop taghha, u kwalunkwe bidla fix-*shareholding*, li, b'mod dirett jew indirett, ma jwassalx ghal assenjazzjoni ta' drittijiet, ma tistax titqies milquta. Il-gurista <u>Baudry-Lacantinerie</u> (*"Trattato di Diritto Civile – Delle Obbligazioni"* – Vol. I) ighid a pagna 402 li *"Esse (le convenzioni) debbono essere eseguite in buona fede. In buona fede, cioe`,*

conforme all'intenzione delle parti *ed allo scopo ch'esse si sono proposte contrattando"*. Kwindi, dik il-klawsola ma ghandhiex tigi utilizzata meta ma sehhx dak li kien l-iskop tal-introduzzjoni taghha fil-kuntratt.

"Il-Qorti, ghalhekk, ma tarax illi dak previst fil-Klawsola 12 tal-ftehim avvera ruhhu u, allura, il-kirja favur is-socjeta` konvenuta m'ghandhiex titqies li giet terminata u xolta kif kontemplat f'dik il-klawsola.

"L-atturi jilmentaw ukoll illi s-socjeta` konvenuta ma ottemperatx ruhha ma' dak patwit fil-Klawsoli 3 u 6 tal-kuntratt, u baqghet hekk inadempjenti anke wara li giet interpellata tikkonforma ruhha. Ghalhekk, qed jigi allegat li skatta l-operazzjoni tal-Klawsola 14 tal-kuntratt li taghti lill-atturi d-dritt li jitolbu li jirrexxendu l-kuntratt f'kaz ta' persistenza fil-ksur ta' xi obbligazzjoni assunta fl-istess kuntratt wara li jghaddu 20 gurnata minn meta s-socjeta` konvenuta tigi interpellata biex tikkonforma mal-kuntratt.
"Il-Qorti, fl-ewwel lok, tirrileva li, skond il-ligi, meta l-kundizzjoni rizoluttiva hija espressa fil-kuntratt, dak il-kuntratt, meta l-kundizzjoni sehh, jinhall *ipso jure*, u l-Qorti ma tista' taghti ebda zmien lill-konvenut (Artikolu 1067 tal-Kodici Civili). F'dan il-kaz, pero`, il-kundizzjoni rizoluttiva kontemplata fil-Klawsola 14 ma tistax titqies bhala kundizzjoni rizoluttiva espressa. Kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Abela v. Bonello noe", deciza fil-31 ta' Mejju, 2002, meta l-klawsola tkun fis-sens li, f'kaz ta' ksur ta' obbligazzjoni minn parti, l-parti l-ohra jkollha d-dritt tittermina l-kuntratt, dik il-klawsola ma jkollhiex in-natura ta' kondizzjoni rizoluttiva espressa. Klawsola li ma tasalx li tittermina hi awtomatikament il-ftehim ma titqies li tkun kondizzjoni rizoluttiva espressa.

"Fil-kaz in ezami, peress li l-obbligazzjoni hi wahda kummercjali, japplika l-Artikolu 117 tal-Kodici tal-Kummerc. Dan l-artikolu jghid li f'kuntratti kummercjali, il-kundizzjoni rizoluttiva tacita tholl il-kuntratt ukoll *ipso jure*, u l-Qorti ma tistax taghti zmien lill-konvenut sabiex jigi mehlus mill-mora. Il-proviso ta' dak l-artikolu jiddisponi, pero`, li dak l-artikolu ma japplikax ghal kuntratti ta' kiri ta' proprjeta` immobbli – kif inhu dan il-kaz. Kwindi, ghal kaz,

japplika l-Artikolu 1068 tal-Kodici Civili li f'kaz ta' kundizzjoni rizoluttiva tacita jaghti fakolta` lill-Qorti li, skond ic-cirkostanzi, taghti zmien xieraq lill-konvenut. Ghalhekk, la darba l-Qorti ma sabitx ksur tal-Klawsola 12 tal-kuntratt (li tikkontempla kundizzjoni rizoluttiva espressa), f'kaz li l-Qorti ssib li kien hemm ksur ta' xi klawsola ohra tal-kuntratt, hija tista' taghti lill-konvenut inkwilin il-beneficcju li jehles mill-mora.

"Barra minn dan, l-Artikolu 14 tal-ftehim jehtieg, ghall-operazzjoni tieghu, li jkunu ntbghatu zewg ittri ufficjali; wahda li biha s-socjeta` konvenuta tigi interpellata taghmel tajjeb ghal xi ksur ta' kundizzjoni, u f'kaz li tibqa' inadempjenti sa ghoxrin jum mid-data tan-notifika tal-ittra ufficjali, is-sid ikollu dritt li jittermina l-kirja *"by simple judicial letter"*. F'dan il-kaz, fid-29 ta' Ottubru, 1997, intbghatet l-ewwel ittra ufficjali fejn giet invokata il-Klawsola numru 14 (minhabba allegazzjoni ta' ksur ta' Klawsoli numru 3 u 6 tal-ftehim), izda ma jidhirx li ntbaghtet it-tieni ittra ufficjali kif rikjest fil-Klawsola numru 14. Kwindi, l-allegat ksur tal-Klawsoli numri 3 u 6, zgur li, f'kull kaz, ma jistax jitqies li wassal ghat-thassir *ipso jure* tal-kuntratt ta' lokazzjoni.

"Ezaminati, issa, il-klawsoli nvokati mill-atturi, fil-kuntest tal-Klawsola 3 jirrizulta li, fil-fatt, il-pjanti indikati f'dak il-ftehim ma gewx moghtija lill-atturi fi zmien tliet xhur mid-data tal-ftehim. Veru li, milli jidher, is-socjeta` konvenuta ma haditx pussess tal-fond kollu mal-iffirmar tal-kuntatt, izda xi zmien wara, pero`, jibqa' l-fatt li din il-kundizzjoni ma gietx onorata fit-termini espressi taghha.

"F'dan il-kuntest, il-Qorti tqis li ghandha tezercita d-diskrezzjoni moghtija lilha u tikkoncedi zmien lis-socjeta` konvenuta tesegwixxi dan l-obbligu. Fil-fatt, il-pjanti gew, fil-mori ta' din il-kawza, offruti u accettati bla pregudizzju u l-kundizzjoni giet, ghalhekk, issa sodisfatta. Il-Qorti kienet tkun propensa f'dan il-kaz taghti l-*purgazione della mora* peress li, kif xehed Dr. Anthony Rutter Giappone, l-importanza ta' dawk il-pjanti jirrelata aktar ghaz-zmien meta l-kirja tintemm. Illum, is-sitwazzjoni tal-bini hi differenti milli kienet, u peress li fi tmiem il-kirja, is-sidien

ghandhom dritt jesigu li l-post jigi repristinat fl-istat li kien, hu importanti li, ghal dak il-mument, ikollhom f'idejhom dawk il-pjanti. Issa, ghalkemm tardivament, is-socjeta` konvenuta pprezentat il-pjanti relattivi lill-atturi, u, ghalhekk, l-iskop ta' dik il-klawsola gie milhuq u m'hemmx lok ta' provvedimenti ulterjuri f'dan ir-rigward. Id-dewmien da parti tas-socjeta` konvenuta li tesegwixxi dik l-obbligazzjoni, ghandu, pero`, u se jkun rifless fil-kap tal-ispejjez.

"Fil-kuntest tal-Klawsola numru 6 tal-kuntratt, din il-klawsola tippermetti lill-inkwilin twettaq alterazzjonijiet strutturali fil-fond, *"provided all such alterations shall be done under the supervision and joint responsibility of an architect who shall provide the lessors with a plan and description of all such alterations carried out in the premises from time to time"*. Jidher car minn qari ta' din il-klawsola li l-obbligu li jforni lill-atturi bil-pjan tal-alterazzjonijiet hu mixhut fuq il-perit inkarigat mix-xoghlijiet u mhux fuq is-socjeta` inkwilina. Huwa l-perit *"who shall provide"* lill-atturi bil-pjanta u deskrizzjoni tal-alterazzjonijiet, u kwindi, jekk dan ma sarx, ir-responsabbilita`, jekk hemm, hija tal-perit mhux tas-socjeta` konvenuta. Din obbligat ruhha biss li tara li l-alterazzjonijiet isiru taht id-direzzjoni u s-supervizjoni ta' perit arkitett, izda aktar minn hekk ma ntrabtetx. L-atturi mhux qed jallegaw li s-socjeta` konvenuta ma nkarigatx perit arkittet biex jissorvelja x-xoghlijiet izda li huma ma gewx forniti bil-pjanta. Peress li din ma kienitx obbligazzjoni assunta mis-socjeta` konvenuta, din ma tistax titqies li agixxiet bi ksur tal-Klawsola numru 6. F'kull kaz, jirrizulta, li dawn il-pjanti, hekk kif gara bil-pjanti rikjesti taht Klawsola 3, gew issa pprezentati lill-atturi in sodisfazzjoni ta' din il-kundizzjoni."

<u>Rikors tal-appell tal-atturi</u>

L-atturi hassewhom aggravati bis-sentenza surriferita tal-Qorti tal-ewwel grad u interponew appell minnha. L-aggravji taghhom jistghu jigu sintetizzati hekk:

L-ewwel aggravju huwa li l-ewwel Qorti kienet zbaljata meta kkonkludiet li ghalkemm it-terzi kienu qed joperaw mill-proprjeta` li l-atturi krew lis-socjeta` konvenuta, ma kienx hemm l-estremi tas-sullokazzjoni u dana billi ma giex determinat il-lok minn fejn it-terzi jbieghu l-merkanzija taghhom u fil-ftehim ma kienx hemm determinazzjoni tal-kera. L-appellanti invece jsostnu li t-terzi joperaw minn spazju determinat li, ghaz-zmien tal-ftehim, kien ghall-uzu esklussiv taghhom. Dwar il-kera, ighidu li l-fatt li ma gietx determinata kera fissa xorta wahda ma jeskludix li seta' kien hemm sullokazzjoni. Fil-fatt, skond l-appellanti, il-kera gie determinat u kien jikkonsisti fis-16% tal-bejgh bhala kummissjoni li kienet tiehu s-socjeta` konvenuta u dan minghajr ma kienet tippartecipa fit-telf jew qliegh tan-negozju gestit mit-terz. Dwar l-hekk imsejjah "*consignment stock agreement*" l-atturi jsostnu li t-terzi gabu n-negozju taghhom minn post iehor biex huma jiggestixxu n-negozju taghhom fil-fond lokat. F'dan il-kaz, huma jghidu, ma kien qed jigi operat l-ebda bejgh *on consignment* mis-socjeta` konvenuta imma din kienet qed tithallas 16% tal-valur *gross* tal-bejgh li jsir mit-terzi.

L-atturi jissottomettu li fl-iskrittura ta' lokazzjoni mhux biss giet projbita kull sullokazzjoni, cessjoni, assenjazzjoni jew trasferiment tal-fond jew parti minnu, izda giet projbita wkoll assenjazzjoni jew trasferiment tad-drittijiet naxxenti minn dak il-kuntratt; ghalhekk l-ewwel Qorti ma setghetx tasal ghall-konkluzjoni li ma kienx hemm l-intenzjoni tas-sidien, cioe` l-atturi appellanti, li jeskludu lit-terzi li juzaw il-fond lokat.

It-tieni aggravju tal-atturi huwa dwar il-kwistjoni tal-allegat ksur tal-Klawsola 12 tal-kuntratt dwar bdil fis-*share structure*. Il-kuntratt ta' lokazzjoni kien jipprojbixxi bidla fin-numru ta' ishma kif ukoll bidla permezz ta' trasferiment ta' ishma li jeccedu 24%. Skond l-appellanti l-interpretazzjoni li tat l-ewwel Qorti, fis-sens li ma kienx hemm ksur ghax kollox baqa' f'idejn il-familja Grech, kienet skorretta u mhux sorretta mill-provi. Indubbjament, jghidu l-appellanti, li la darba kien hemm zieda ta' 20,000 fl-ishma, manifestament kien hemm "*change effecting over 24% of the present shareholding or the share*

structure". Ghalhekk l-ewwel Qorti ma kelliex taghti interpretazzjoni wiesa u li tmur lil hinn mis-sens litterali tal-kitba.

Ghal dawn ir-ragunijiet l-atturi appellanti talbu r-revoka tas-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti u li t-talbiet taghhom jigu milqugha, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

<u>Risposta tas-socjeta` konvenuta appellata.</u>

Is-socjeta` konvenuta, permezz ta' risposta presentata fl-14 ta' Settembru 2007, preliminarjament tikkontendi li s-sentenza appellata hija wahda gusta u li timmerita li tigi konfermata, prevja c-cahda tal-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti.

L-appellati wiegbu li l-appell mhux ammissibbli billi l-atturi ma ssodisfawx l-oneru tal-prova li seta' jwassal ghall-konkluzjoni univoka li kien hemm sullokazzjoni jew cessjoni. Din il-Qorti, skond is-socjeta` appellata, ghalhekk m'ghandhiex tiddisturba l-apprezzament tal-provi li ghamlet l-ewwel Qorti dwar il-lanjanzi tal-atturi.

Fil-mertu , riferibbilment ghall-ewwel aggravju, s-socjeta` appellata ssostni li ma kien hemm ebda sullokazzjoni billi fil-kontrattazzjoni bejn is-socjeta` konvenuta u t-terzi kien jonqos allokazzjoni ta' spazju definit ghall-uzu esklussiv tat-terz u kien jonqos hlas ta' korrispettiv ghall-uzu ta' tali spazju, billi dan il-korrispettiv ma kienx marbut ma' spazju imma ma' bejgh ta' oggetti mill-fond. Is-socjeta` konvenuta tghid li ghalkemm il-Klawsola 12 tipprojbixxi t-trasferiment ta' drittijiet naxxenti mill-kuntratt, l-atturi ma ghamlu ebda talba f'dan ir-rigward. L-ewwel talba kienet biex il-Qorti ssib li kien hemm sullokazzjoni u/jew cessjoni u/jew trasferiment tal-fond, u ma hemm ebda talba biex il-Qorti ssib li kien hemm trasferiment ta' xi dritt lokatizzju.

Dwar it-tieni aggravju, cioe` dwar iz-zieda fil-kapital a favur tal-istess azzjonisti Grech & Co Ltd, is-socjeta` appellata tghid li din ma kienitx tammonta ghal tibdil fix-*share structure* tal-kumpanija, imma anke jekk wiehed

jaccetta li kien hemm tali tibdil, dan ma kienx projbit *per se* mill-ftehim billi jekk dan kellu jsir ried iwassal ghal *assignment of rights*, li ma kienx il-kaz.

<u>Fatti mertu tal-kawza</u>

Qabel ma tghaddi biex tikkunsidra l-aggravji tal-atturi appellanti, din il-Qorti se ssemmi fil-qosor l-fatti li taw lok ghal din il-kawza u dan biex wiehed jifhem ahjar dan l-appell. Jinghad ukoll li l-atti ta' din il-kawza quddiem l-ewwel Qorti waslu biex lahqu 'l fuq minn tmien mitt faccata, bejn deposizzjonijiet, noti u dokumenti. L-appell gie trattat quddiem din il-Qorti fl-udjenza tal-5 ta' Ottubru 2009.

L-atturi talbu x-xoljiment tal-kuntratt ta' lokazzjoni ffirmat fl-1 ta' Gunju, 1993, li in forza tieghu huma kienu krew lis-socjeta` konvenuta l-fond numru 148, Triq Melita, Valletta, inkluz il-hanut maghruf bl-isem ta' *"Brittania Toy Shop"* li jmiss ma' dan il-fond u li jinsab ukoll fl-istess triq, billi qed jikkontendu li s-socjeta` konvenuta ghamlet sullokazzjoni u/jew cessjoni u/jew trasferiment tal-istess fond b'ksur tal-Artikolu 12 u 14 tal-iskrittura tal-lokazzjoni msemmija, kif ukoll li kisret l-Klawsoli numri tlieta (3) u sitta (6) tal-ftehim lokatizzju.

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

L-ewwel nett din il-Qorti se tibda billi tikkunsidra s-sottomissjoni tas-socjeta` konvenuta appellata li l-appell huwa inammissibbli billi l-atturi ma ssodisfawx l-oneru tal-prova fir-rigward tat-talbiet taghhom. F'dan ir-rigward, bhala regola, din il-Qorti bhala Qorti ta' Revizjoni, dejjem taghmel riapprezzament tal-fatti maghmula mill-ewwel Qorti biex tara' jekk ic-cirkostanzi kienux tali li setghu wasslu lil dik il-Qorti ghall-konkluzjonjiet li waslet ghalihom, jew jekk kienux tant zbaljati li, jekk ma jitbiddlux dawk il-konkluzjonijiet, tigi kkrejata ingustizzja. Ghalhekk is-socjeta` konvenuta m'ghandhiex raguni fuq din is-sottomissjoni li l-appell hu "inammissibbli".

Nigu issa ghall-appell tal-atturi. Fil-kaz in dizamina l-ewwel Qorti ddecidiet dwar (i) jekk saritx sullokazzjoni, cessjoni jew assenjazzjoni tal-fond jew tad-drittijiet naxxenti mill-kuntratt; (ii) jekk saritx bidla fix-*shareholding* u fl-istruttura tal-ishma tas-socjeta` konvenuta; u (iii) jekk is-socjeta` konvenuta naqsitx li tipprovdi lill-atturi bil-pjanti indikati fl-Artikolu 3 u 6 tal-ftehim ta' lokazzjoni.

Dwar l-ahhar kwezit u d-decizjoni tal-ewwel Qorti riferibilment ghall-pjanti li kellhom jigu mghoddija lill-atturi, l-atturi ma appellawx. L-aggravi tal-atturi fl-appell prezenti huma dwar l-ewwel zewg kweziti decizi mill-ewwel Qorti. Jigi notat ukoll f'dan ir-rigward li l-atturi lanqas ma appellaw mid-decizjoni tal-ewwel Qorti fejn qalet li ma kienx hemm 'cessjoni' (kif distinta minn 'sullokazzjoni') tal-lokazzjoni. Fil-fatt l-ewwel Qorti ddecidiet li s-socjeta` konvenuta ma cedietx l-inkwilinat u minflokha dahal haddiehor imma fil-konfront tal-atturi baqghet responsabbili ghall-hlas tal-kera miftiehem.

L-aggravju tal-atturi huwa li l-ftehim li sar bejn is-socjeta` konvenuta u t-terzi kien verament jammonta ghal sullokazzjoni jew, ghal anqas, assenjazzjoni tad-drittijiet naxxenti mill-kuntratt, u li ghalhekk l-ewwel Qorti kienet skorretta fl-apprezzament tal-provi f'dan ir-rigward.

Fl-ewwel aggravju taghhom l-atturi qed ighidu li s-socjeta` konvenuta ssullokat il-fond taghha lill-terzi billi kriet spazju determinat ghal ammont fiss ta' kera. Skond l-atturi r-relazzjoni bejn is-socjeta` konvenuta u t-terzi qatt ma kienet ta' *Consignment Stock Agreement*[1] imma ta' operazzjoni ta' bejgh normali fil-kuntest ta' kirja. Huma jsostnu li bejn dak li hemm fil-ftehim tas-CSA u dak li kien jigri fil-prattika hemm differenza kbira ghax ghalkemm il-ftehim isemmi *consignment* fil-fatt ma kien hemm ebda *consignment* lis-socjeta` konvenuta mit-terzi li baqghu jbieghu l-prodotti taghhom mill-kumpless. Dawn kellhom presenza kummercjali rejali fil-kumpless u mhux semplicement kienu qed jissupplixxu lill-Energy Ltd bl-i*stock* biex din tal-ahhar tbieghu. Ikomplu jghidu l-atturi li

[1] Minn issa 'l quddiem se ssir referenza ghall- Consignment Stock Agreement bhala CSA.

huma kienu pprojbew kull tip ta' sullokazzjoni jew assenjazzjoni tal-fond u ma riedux li jsir uzu tal-post minn terzi.

Min-naha l-ohra s-socjeta` appellata ssostni li hija riedet topera bhala *department store* u qabel ma ntlahaq il-ftehim, ma' l-atturi hija kienet infurmat b'dan lill-atturi, u anke uriethom *specimen* ta' CSA, u dawn ma oggezzjonawx. Is-socjeta` konvenuta tghid li hija ma ssullokatx il-fond lil terzi u ghalhekk ma kisret ebda ftehim billi fil-post tal-atturi kien qed isir bejgh lilha ta' prodotti fuq bazi ta' konsenja. L-atturi kienu jafu b'dan u anke gie miftiehem li Energy Ltd. kellha tniffed il-post u anke taghmel tibdil strutturali sostanzjali u estensiv biex tibqa' topera hemmhekk bhala *department store*.

Skond l-Artikolu 12 tal-ftehim tal-1 ta' Gunju 1993 milhuq bejn il-partijiet kien hemm li :
"The lessee shall have no right to sublet, assign, cede or in any way transfer the Premises or any part of it, nor to assign or in any (way) transfer this agreement or any right arising from this agreement".

Skond il-ligi u l-gurisprudenza nostrana meta jigi allegat li saret sullokazzjoni minghajr jew kontra l-kunsens tas-sid, il-Qorti ghandha thares mhux biss lejn il-forma ta' barra tal-ftehim izda lejn il-vera tifsira tan-negozji guridici. Ghalhekk jekk kerrej effettivament jaqta' r-rabta mal-fond mikri lilu ghalkemm ma jcedix formalment il-kirija lil terzi, allura l-Qorti ghandha ssib illi effettivament kien hemm sullokazzjoni (Prim Awla **Borg v. Degiorgio** 8 ta' Frar 2002). Il-ligi ma tipprojbix lill-kerrej milli jiggestixxi hanut mikri lilu permezz ta' haddiehor jew li jassocja mieghu lil haddiehor fin-negozju ta' dak il-hanut. Ghalhekk kerrej jista' jqabbad lil haddiehor bhala institur biex imexxilu n-negozju, izda n-negozju, bir-riskji u l-beneficcji tieghu, ghandu jibqa' tal-kerrej (ara Vol. XLV1 p1 pag. 208, **Portelli v. Cordina,** App 29 ta' April 1996; Appell, **Judas Thaddeus Cassar v. Paul Tabone** tas-17 ta' Gunju 1999; App. **Cutajar v. Mangion** tat-12 ta' Mejju 2003). Ghalhekk sakemm jibqa' stabbilit l-interess personali ta' kerrej fin-negozju u fil-hanut fejn dan hu gestit, u jirrizulta

wkoll li baqa' element ta' kontroll fuq il-gestjoni, m'ghandhiex tirrizulta sullokazzjoni. Fejn, invece, dak l-interess personali ma hemmx, il-konkluzjoni ghandha tkun li hemm sullokazzjoni.

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in dizamina din il-Qorti trid tara x'inhi n-natura guridika vera tal-ftehim u drittijiet u l-obbligi li dahlu ghalihom il-partijiet skond il-fatti kif rrizultaw billi, kif gja` nghad, persuni jistghu jidhlu f'arrangamenti li jiehdu diversi forom.

F'dan il-kaz jirrizulta li l-hsieb tas-socjeta` konvenuta kien li l-post ikompli jigi gestit bhala *department store* kif kien diga` qed jigi gestit qabel ma krew il-fond minghand l-atturi, izda issa fuq skala akbar. Huma kienu konxji bil-kundizzjonijiet li imponewlhom l-atturi U ghalhekk riedu li, bis-sistema li kienu se jadottaw, jibqghu in kontroll u fil-pussess tal-kumpless minghajr ma t-terzi jinghataw drittijiet fuq il-proprjeta` tal-atturi. Il-ftehim li kellha s-socjeta` konvenuta ma' terzi ghall-ewwel kien dwar *operation agreement,* imbaghad, specjalment meta krew il-fond tal-atturi, dahlu f'*Consignment Stock Agreements* ma' terzi.

Skond dawn it-tipi ta' *agreements*:

"6:1 The Consignee (is-socjeta` konvenuta) shall pay to the Consignor (terzi)… the purchase price (as defined in clause 5:1 above) of all Consignment Stock sold during the preceding month together with Value Added Tax due thereon.

"5:1 Subject to the provisions of Clause 6:1, the Consignee shall pay to the Consignor the purchase price of the Consignment Stock sold from the Store. For the purpose of this agreement the purchase price is equivalent to the selling price (retail price) net of Value Added Tax less 16% discount retained by the Consignee..."[2]

[2] Ara, per ezempju, fol. 87. Ovvjament il-klawzola 5:1 tigi qabel il-klawzola 6:1.

Skond dan il-ftehim, it-terz jew fornitur kien qed jobbliga ruhhu li jipprovdi lis-socjeta` konvenuta *stock* li s-socjeta` konvenuta riedet li jinbiegh mill-kumpless taghha. Il-fornitur pero` nghata d-dritt li seta' jbiegh l-i*stock* hu mill-kumpless bil-kundizzjoni li r-rikavat tal-bejgh jingabar kollu mis-socjeta` konvenuta wara gurnata xoghol u l-flus jigu depozitati f'kontijiet bankarji tas-socjeta` konvenuta, hlief ghall-bejgh bil-*credit cards*, izda dawn l-istess kellhom jitqiesu fil-konteggi li jsiru kull gimgha jew kull xahar skond il-kaz. Mis-somma li tingabar is-socjeta` konvenuta kellha zzomm il-kummissjoni dovuta lilha u tghaddi l-bilanc lit-terz. B'dan l-arrangament is-socjeta` konvenuta kienet tiehu d-decizjonijiet dwar fejn ghandha tigi esposta l-merkanzija, il-hinijiet u granet ta' ftuh tal-kumpless, it-tip ta' merkanzija li ghandha bzonn, l-ispejjez rikorrenti u dawk kapitali. Is-socjeta` konvenuta riedet li topera bhala *department store* u mhux li tissulloka l-kumpless lid-diversi ditti.

L-atturi jikkontendu li l-ftehim tas-CSA kien fittizju u li n-negozju kien qed jigi ezercitat mit-terzi fil-fond lokat. F'dan is-sens kienet is-sustanza tax-xhieda ta' Noel Falzon, liema xhud pero` gie deskritt mill-ewwel Qorti "bhala xhud li ma deherx attendibbili u ta' min joqghod fuqu". Dan Frendo qabel kien jopera fil-kumpless, l-ewwel taht *operation agreement* imbaghad taht CSA, imma l-kuntratt li kellu gie terminat mis-socjeta` konvenuta ghax sabet li dan ma kienx qed jirregistra l-bejgh kollhu fil-*cash register*. Kien hemm certu animu bejnu u bejn is-socjeta` konvenuta minhabba f'hekk. Inoltre jirrizulta li kien meta Frendo beda jopera mill-fond tal-atturi li hu gie mgieghel jaghmel CSA mis-socjeta` konvenuta minhabba l-kundizzjonijiet li hi kellha fil-kuntratt ma' l-atturi. Jidher, pero`, li dan il-ftehim ma ghogobx lil Frendo li hass li ma kellux kontroll fuq l-i*stock* tieghu u r-rikavat mill-bejgh. Dan jikkonferma, jekk kien hemm bzonn, li s-socjeta` konvenuta fil-fatt kienet qed topera taht CSA.

Din il-Qorti hi tal-fehma li mill-provi prodotti hemm diversi fatturi li jindikaw li l-ftehim milqugh bejn is-socjeta` konvenuta, illum appellata, u t-terzi ma kienx wiehed ta' sullokazzjoni u li ma kienitx l-intenzjoni tas-socjeta`

konvenuta li titlaq l-kontroll u l-interess taghha f'dan in-negozju li kienet qed tiggestixxi mill-kumpless.

Mhux kontestat li l-kumpless jinfetah u jinghalaq mis-socjeta` konvenuta u li t-terzi m'ghandhomx cwievet tal-kumpless. Il-post huwa wiehed *open plan* u m'hemmx divizjoni fizika bejn *outlet* u iehor; u meta konsumatur jidhol fil-kumpless qisu dahal f'hanut wiehed b'diversi zoni. Il-kumpless jitmexxa minn *manager* li hu mpjegat mas-socjeta` konvenuta. Hemm *cleaners,* nies tal-*maintenance* u *security* li wkoll huma mpjegati mas-socjeta` konvenuta. Fost ix-xoghol li ghandha l-*manageress* hemm li hija tigbor l-*intake* tal-*outlets* kollha kuljum biex jitpoggew f'kontijiet bankarji tas-socjeta` konvenuta.

Il-*Consignors* li joperaw mill-kumpless m'ghandhom bzonn tal-ebda licenzja biex joperaw minn hemm billi din il-licenzja qeghda fuq isem is-socjeta` konvenuta. L-ispejjez tad-dawl u ilma jithallsu mis-socjeta` konvenuta, kif ukoll l-assigurazzjoni tal-kumpless. It-terzi m'ghandhomx x'jaqsmu mal-kera li s-socjeta` konvenuta thallas tal-kumpless. L-operaturi huma pprovvduti b'*cash registers* mis-socjeta` konvenuta li huma registrati f'isimha *ai fini* tal-ligijiet fiskali. Il-bejgh isir fuq numru ta' registrazzjoni tal-VAT tas-socjeta` konvenuta. L-*invoices* dwar il-bejgh jigu ppreparati mis-socjeta` konvenuta (ara fol. 168/9) u t-terzi jghaddu l-informazzjoni dwar it-transazzjonijiet li jkunu saru matul il-jum lid-dipartiment tal-VAT.

Dwar il-korrispettiv li t-terzi jhallsu konsistenti f'*commission* li zzomm is-socjeta` konvenuta, l-atturi jsostnu li din tirrapprezenta l-kera li giet iffissata, u ghalhekk kien hemm sullokazzjoni. Is-socjeta` konvenuta ma taqbilx ma' dan billi ssostni li taht is-CSA, il-korrispettiv li hi tiehu mhux korrispettiv ghall-uzu tal-fond izda talli tkun bieghet prodotti tal-*consignor*.

Kull lokazzjoni, u kull sullokazzjoni, tirrikjedi ghall-esistenza taghha id-determinazjzoni tal-kera (Art. 1526 Kap 16). Din il-Qorti ma taqbilx ma' l-ewwel Qorti fejn qalet li fil-ftehim tas-CSA ma kienx hemm determinazzjoni tal-kera ghar-raguni li l-korrispettiv pagabbili ma giex

determinat u lanqas ma kien determinabbili mill-kuntest tal-ftehim ghax kien korrispettiv li jiddependi biss u esklussivament mill-bejgh u l-*gross takings* li jsir mis-sit u li lanqas ma gie stabblit *minimum* ta' dhul. L-Artikolu 1533(1) tal-Kodici Civili, jipprovvdi li "l-kera jista' jikkonsisti sew fi flus kemm f'xi kwantita` ta' oggetti jew ukoll f'sehem tal-frottijiet li l-haga taghti". Ghalhekk il-kera ta' hanut jista' jikkonsisti wkoll f'sehem mill-qliegh tal-gestjoni ta' dak il-hanut.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, pero` f'dan il-kaz ma kienx hemm kwistjoni ta' kera li gie ffissat, imma ta' *commission* fuq bejgh ta' diversi prodotti li kien isir mill-kumpless tas-socjeta` konvenuta. Il-korrispettiv ma kienx marbut ma' spazju determinat imma l-introjtu li ddahhal s-socjeta` konvenuta kien marbut ma' kemm isir biegh. Tant hu hekk li jekk ma kienx isir bejgh, is-socjeta` konvenuta ma kienet tiehu xejn, u jekk tbiegh, tiehu kummissjoni, dejjem marbuta esklussivament mal-prezz tal-prodott partikolari mibjugh. Inoltre ma hemm l-ebda minimum stabbilit ta' flus li s-socjeta` konvenuta tesigi li ddahhal. Naturalment jekk is-socjeta` konvenuta tara li x-xoghol mhux sejjer tajjeb, u mhux qed idahhal l-introjtu mixtieq, ghandha d-dritt li tittermina l-ftehim.

L-atturi jikkontendu wkoll li kien hemm sullokazzjoni billi apparti li t-terzi jhallsu kera fissa, dawn inghataw post ukoll fiss minn fejn ibieghu l-prodotti taghhom. Mill-provi jirrizulta li s-socjeta` konvenuta taqsam il-kumpless f'diversi spazji u talloka spazju ghal diversi prodotti u hi ghandha d-dritt li tibdel l-*area* skond il-bzonn u skond il-prodotti li trid tbiegh. Fil-fatt is-socjeta` konvenuta biddlet il-post minn fejn jinbieghu l-prodotti diversi drabi minghajr il-bzonn tal-kunsens tat-terzi. Fejn jigu esebiti l-prodotti hu kompletament f'idejn is-socjeta` konvenuta. Fil-fatt is-socjeta` konvenuta biddlet l-*area* tal-kumpless fil-kaz ta' Noel Falzon u Agius & Agius, fost ohrajn. L-avviz ta' tliet xhur li s-socjeta` konvenuta trid taghti skond il-Klawsola 8.2 tas-CSA, hu avviz biex jigi terminat is-CSA u mhux indikazzjoni li t-terzi kellhom xi dritt ta' permanenza fl-ispazju allokat.

L-atturi jissottomettu wkoll li f'dan il-kaz is-socjeta` konvenuta, apparti li qed tircievi kera talli allokat post fiss lit-terzi, hija ma ssemmi xejn dwar il-telf eventwali li tista' tbati minn dawk il-hwienet, u li ghalhekk ma jistax jinghad li kien hemm assocjazzjoni bejn is-socjeta` konvenuta u t-terzi; anzi din giet eskluza kif jirrizulta mill-provi; ghalhekk effettivament kien hemm sullokazzjoni. Fil-fehma tal-Qorti, pero`, f'dan il-kaz is-socjeta` konvenuta qeghda tirriskja wkoll in-negozju taghha. Il-fornitur jirriskja li ma jinbieghux il-prodotti li jkun forna. Is-socjeta` konvenuta pprezentat l-*audited financial statements* taghha a fol. 555 *et seq.* li juru li hi m'ghaddhietx id-dgawdija tal-fond lit-terzi billi dahhlet somma fissa biss bhala kera independentement minn kif in-negozju kien sejjer. Is-socjeta` konvenuta, ghall-kuntrarju, kellha interess dirett f'dan in-negozju billi minn hemm kien jiddependi d-dhul taghha. Hi ghalhekk kienet taghmel kuntratti ta' sena biex ir-riskju li kienet tiehu jigi arginat ghal sena wahda rivedibbili skond il-kaz.

Ghalhekk bil-mod kif sar il-ftehim mat-terzi li kienu joperaw fil-kumpless, u partikolarment fil-parti li s-socjeta` konvenuta kriet minghand l-atturi, jirrizulta li s-socjeta` konvenuta baqghet izomm il-kontrol u l-interess personali taghha fuq il-fond u fuq in-negozju li kien qed jigi gestit minn hemm. Is-socjeta` konvenuta zammet fil-fatt l-inkwilinat u baqghet responsabbili lejn is-sid ghall-fond mikri. Hija ma rrilaxxjatx il-kontroll la fuq it-tmexxija tan-negozju u lanqas fuq l-uzu tal-fond.

Ghalhekk il-ftehim adoperat mis-socjeta` konvenuta mat-terzi ma jistax jigi ekwiparat ma' sullokazzjoni u din it-talba tal-atturi ma tistax tigi milqugha, kif effettivament ma gietx milqugha mill-Prim Awla.

L-atturi jilmentaw ukoll li fl-iskrittura ta' lokazzjoni mhux biss giet projbita kull sullokazzjoni u assenjazzjoni jew trasferiment tal-fond jew parti minnu, izda giet projbita wkoll assenjazzjoni jew trasferiment tad-drittijiet naxxenti minn dak il-kuntratt, u li ghalhekk ma jistax jinghad, kif qalet l-ewwel Qorti, li ma kienx hemm l-intenzjoni tas-sidien li jeskludu li terzi juzaw il-fond lokat.

Din il-Qorti f’dan il-kaz diga` ddecidiet li fic-cirkostanzi partikolari tal-ftehim li sar bejn is-socjeta` konvenuta u t-terzi ma kienx hemm sullokazzjoni tal-fond u lanqas sullokazzjoni parzjali. Inoltre, kif sewwa gie ndikat mis-socjeta` konvenuta appellata, l-atturi m’ghamlu ebda talba f’dan ir-rigward ta’ dan l-ilment. L-ewwel talba kienet biex il-Qorti ssib li kien hemm sullokazzjoni u/jew cessjoni u/jew trasferiment tal-fond, imma ma hemm l-ebda talba biex jigi dikjarat li ma kellux ikun hemm trasferiment tad-drittijiet naxxenti mill-kuntratt jew li terzi ma kellhom ebda dritt tal-uzu tal-fond lokat minn terzi. Huwa l-att promotorju, kif intavolat, bit-talbiet u l-premessi ghalihom, li jiffurmaw il-parametri li fihom il-Qorti ghandha tezercita l-gudizzju taghha.

Finalment jigi notat li meta sar il-ftehim bejn l-atturi u s-socjeta` konvenuta, din kienet infurmat lill-atturi li hi bi hsiebha li tuza l-kumpless bhala *department store* u l-konsulent legali tas-socjeta` konvenuta kien anke wera lill-Dr. A. Rutter Giappone *draft* ta’ CSA li huma kienu se jadoperaw ma’ terzi, u ma kienet saret ebda oggezzjoni ghal dan.

Ghalhekk anke f’dan is-sens, apparti li m’hemmx talba *ad hoc*, ma kien hemm ebda trasferiment ta’ xi dritt lokatizzju li seta’ jwassal ghal dikjarazzjoni ta’ ksur tal-Klawsola 12.

It-tieni aggravju tal-appellanti hu li l-ewwel Qorti ma kienitx korretta fl-interpretazzjoni taghha fejn qalet li ma kienx hemm ksur tal-Artikolu 12 tal-ftehim ta’ 1 ta’ Gunju 1993 billi kollox baqa’ f’idejn il-familja Grech. L-atturi jsostnu li ewwel Qorti kellha taghti interpretazzjoni stretta u litterali tal-ftehim.

Illi skond l-Artikolu 12 tal-ftehim hu projbit tibdil ta’ izjed minn 24% fis-“*shareholding or share structure*” <u>mhux biss</u> tal-kumpanija inkwilina (Energy Ltd) imma wkoll tal-kumpaniji li huma azzjonisti fil-kumpanija inkwilina. Skond l-atturi appellanti l-awment li sar fl-ishma jfisser tibdil fis-*shareholding* u *share structure* tal-kumpanija, u ghalhekk jikkostitwixxi ksur lampanti tal-kundizzjonijiet tal-kirja.

Is-socjeta` Energy Limited hija kumpanija sussidjarja tal-kumpanija Grech & Co Ltd, li hi kumpanija tal-familja Grech. Jirrizulta mill-provi li l-ishma godda gew assenjati lil Grech & Co Ltd. Il-Qorti tirrileva li l-klawsola in kwistjoni dwar it-tibdil fl-ishma saret fil-kuntest ta' dik il-parti tal-ftehim ta' lokazzjoni li tirregola s-sullokazzjoni u kienet intiza sabiex is-socjeta` konvenuta ma tkunx tista' tghaddi d-drittijiet taghha lil terzi billi tbieghlhom l-ishma taghha jew li tittrasferihom jew li ssir awment fil-kapital favur terzi b'mod li l-fond ighaddi ghand it-terz mhux b'sullokazzjoni izda b'tibdil fix-*share capital* jew *share transfer* tal-kumpanija. Fil-kaz odjern billi l-kumpanija Grech & Co Ltd kellha tiehu flus minghand is-socjeta` konvenuta, minflok ma hadet il-flus dovuti lilha, issodisfat *in parte* dan id-dejn billi hadet *share allotment* gdid ta' 20,000 fis-socjeta` konvenuta. Skond ix-xhieda tal-attur Dr. A. Rutter Giappone, l-atturi ma riedux li t-tmexxija tal-kumpanija konvenuta tghaddi f'idejn terzi minghajr l-approvazzjoni taghhom u ghalhekk saret dik il-klawsola. F'dan il-kaz l-*allottment* ma tbiddel xejn fit-tmexxija tal-kumpanija konvenuta billi x-*shares* marru kollha ghand l-istess kumpanija Grech & Co Ltd li baqghet tmexxi bl-istess mod il-kumpanija konvenuta. Il-Klawsola 12 ghandha tigi nterpretata fil-kuntest u fl-iskop taghha. Il-kuntratti ghandhom jigi esegwiti bil-bona fidi (Art. 993 Kap. 16). Fic-cirkostanzi din il-Qorti taqbel ma' l-ewwel Qorti li z-zieda fil-kapital m'ghandhiex tigi kunsidrata bhala ksur tal-kuntratt.

<u>Decide</u>

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez tal-ewwel stanza jibqghu kif deciz mill-ewwel Qorti filwaqt li l-ispejjez ta' dan l-appell jithallsu mill-atturi appellanti *in solidum*.

< Sentenza Finali >

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