MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF**
**SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF**
**ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF**
**TONIO MALLIA**

Seduta tat-28 ta' Frar, 2012

Appell Civili Numru. 1473/1996/1

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

**v.**

**Arcades Limited**

**Il-Qorti:**

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fit-8 ta' Mejju 1996, li taqra hekk:

"Peress 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”).

“Peress 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.

“Peress 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.

“Peress 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.

“Peress 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.

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

“Tghid ghalhekk l-istess socjeta` konvenuta ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti:

“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 in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha eccepiet illi:
“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 is-sentenza moghtija mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta’ Marzu 2009, li in forza taghha ddecidiet il-kawza 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."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"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 <u>NOT</u> 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."

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjeta` konvenuta li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet lil din il-Qorti joghgobha tirrevoka u tannulla s-sentenza finali tas-26 ta' Marzu 2009, u minflok tichad it-talbiet attrici fil-konfront taghha; bl-ispejjez kontra l-appellati;

Rat ir-risposta tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu biex l-appell jigi michud peress li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza, l-atturi qed jitolbu t-terminazzjoni tal-koncessjoni lokatizzja li nghatat lis-socjeta` konvenuta bi skrittura datata 19 ta' Awwissu 1985, tal-fond 24 Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta. Din it-talba qed issir peress illi, skont l-atturi, is-socjeta` konvenuta agixxiet bi ksur tal-klawsola 5 tal-ftehim, li jwassal allura, skont klawsola 7 tal-istess ftehim, ghal konsegwenza li *"this agreement shall automatically lapse"*. Il-klawsola 5 tipprojbixxi c-cessjoni u sullokazzjoni tal-fond lill-terzi u l-atturi jghidu li bi ftehim li Joseph Camilleri, allura sid is-socjeta` konvenuta, ghamel mal-familja Hili ghall-uzu tal-fond bhala *restaurant* operat taht il-*franchise* ta' "Mcdonald", effettivament saret cessjoni jew sullokazzjoni tal-fond.

Id-dettalji tal-ftehim li sehh bejn Arcades Ltd, min-naha 'l wahda u First Foods Ltd, tal-familja Hili, u Paul Hili, min-naha l-ohra jinsabu spjegati fis-sentenza tal-ewwel Qorti, fejn hemm ukoll riproduzzjoni tal-klawsoli 5 u 7 tal-ftehim ta' Awwissu 1985.

L-ewwel Qorti, wara analizi tal-ftehim u tal-kundizzjonijiet marbuta mal-istess, waslet ghal konkluzjoni li in effett, jekk mhux fil-forma, saret cessjoni jew sullokazzjoni tal-fond lill-terzi, itterminat il-koncessjoni ta' kera u ordnat li l-istess fond jigi vvakat fi zmien disghin jum.

Is-socjeta` konvenuta appellat mis-sentenza u ressqet aggravji mhux biss marbuta mal-apprezzament tal-fatti li ghamlet l-ewwel Qorti, izda wkoll marbuta ma' kwistjonijiet legali applikabbli ghal kaz.

Is-socjeta` konvenuta tibda biex tghid illi l-azzjoni hi monka peress illi la darba l-vera portata tal-azzjoni hi dik simulatorja, tali azzjoni ma tistax titmexxa jekk mhux fil-konfront tal-partijiet <u>kollha</u> fuq il-ftehim; f'dan il-kaz, il-familja Hili ma hijiex rapprezentata fil-kawza. Fil-fatt, il-<u>Bianca</u> ("Diretto Civile", Ediz. 1987 pagna 670) jghid li:

*"Legittimati passivi dell'azione di simulazione sono i partecipi dell'accordo simulatorio. In presenza di una*

*pluralita` di parti del contratto simulato la giurisprudenza ritiene che sussista litisconsortio necessario. L'azione deve quindi essere proposta nei confronti di tutte le parti."*

L-ewwel Qorti qalet li l-azzjoni attrici ma hijiex dik simulatorja, hija bbazata fuq interpretazzjoni tal-ftehim ta' Awwissu 1985, u jekk kienx hemm cessjoni jew simulazzjoni. Din il-Qorti taqbel li l-iskop tal-azzjoni mhux dik biex il-ftehim bejn is-socjeta` konvenuta u l-familja Hili jigi mibdul biex tigi rispekjata l-verita`; mhux qed jigi allegat li hemm xi haga mhux vera jew mohbija fil-ftehim, izda qed jigi allegat li dak il-ftehim, kif inhu, iwassal ghac-cessjoni jew sullokazzjoni projbita bl-Artikolu 5 tal-ftehim ta' kera. Fi kliem iehor, l-atturi qed isostnu li l-effetti tal-ftehim joholqu cessjoni jew sullokazzjoni, jew li dak il-ftehim iwassal ghac-cessjoni jew sullokazzjoni.

Kuntrarjament ghal dak sottomess mis-socjeta` konvenuta, l-ewwel Qorti setghet facilment tasal ghal konkluzjoni li l-effetti tal-ftehim wasslu biex kien hemm cessjoni jew sullokazzjoni, u dan peress li tali decizjoni tinkwadra fit-talbiet attrici.
L-atturi talbu li jigi dikjarat li sar ksur tal-klawsola 5, u jekk sar tali ksur b'effetti ta' ftehim, it-talba attrici ghandha tintlaqa avvolja ma saritx talba li dan seta' sehh b'mod indirett b'rizultat tal-effetti tal-ftehim impunjat; tali kawzali hija implicita fl-azzjoni attrici meta talbet li jigi dikjarat li bil-ftehim li s-socjeta` konvenuta ghamlet mal-familja Hili, sehh ksur tal-klawsola 5. Bid-decizjoni li tat l-ewwel Qorti hi ma marritx *extra* jew *ultra petita*, peress li ma gewx alterati l-elementi objettivi tal-gravami u lanqas ma gie introdott gravam divers – kif kienet sabet din il-Qorti, Sede Inferjuri, fil-kaz **Melita Cable plc v. Awtorita` ta' Malta dwar il-Komunikazzjoni**, deciza fit-13 ta' Frar 2009 – u dan peress li l-kawzali u t-talbiet baqghu l-istess, u cioe`, li bil-ftehim li sehh bejn Arcades Ltd u l-familja Hili gew lezi l-provvedimenti tal-klawsola 5.

Jekk l-effetti ta' dak il-ftehim iwasslux ghal cessjoni jew sullokazzjoni trid tarah il-Qorti a bazi tal-provi prodotti.

Kif inghad, l-atturi mhux qed jallegaw li d-drittijiet u l-obbligi veri huma differenti minn dawk li jidhru fil-ftehim bejn Arcades Ltd u l-familja Hili, izda li dawk id-drittijiet u l-obbligi, kif johorgu mill-ftehim fil-kumpless taghhom, iwasslu ghal cessjoni jew sullokazzjoni projbiti bil-klawsola 5. Mhux qed jigi allegat li l-ftehim jahbi xi verita`, izda li l-verita` li tohrog minn dak il-ftehim, fl-istat li huwa, johloq stat ta' fatt li ghandu jdahhal fix-xena l-provvedimenti tal-klawsoli 5 u 7 tal-ftehim originali.
A bazi tac-cirkostanzi li sehhew, 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 minn din il-Qorti 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 interpretazzjoni estensiva".*

Wiehed irid ukoll izomm quddiem ghajnejh li bejn cessjoni u sullokazzjoni hemm differenza. Skont il-Baudry – Lacantinerie, Trattato di Diritto Civile – Contratto di Locazione":

*"Sublocare vuol dire dare in locazione la cosa che si tiene gia a questo titolo, o, in altri 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 jghid 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".*

Tajjeb ukoll li jigi enfasizzat dak li hu projbit bil-klawsola 5, biex ma jsirx l-izball li t-termini hemm uzati jigu estizi ghal haga li mhux koperta. Din il-klawsola tghid testwalment li s-socjeta` konvenuta *“shall not have the right to sublet the premises in whole or in part”.* Mela taht din il-parti ta’ din il-klawsola c-cessjoni, ghad-differenza mis-sullokazzjoni, mhix ipprojbita, u dak li hu projbit hu biss is-sullokazzjoni tal-fond, u mhux per ezempju, tan-negozju. Fl-istess klawsola, izda, jinghad ukoll li l-istess socjeta` *“may NOT assign or in any way transfer [its] rights in whole or in part”.*

Hawn qed issir projbizzjoni ta’ trasferiment tad-drittijiet, kollha jew in parti, tas-socjeta’ taht il-ftehim inkluzi, ghalhekk, id-drittijiet tat-tmexxija tal-fond lil terzi, tant li l-klawsola tkompli li trasferiment ta’ aktar minn 50% tal-ishma fil-kumpanija lil terzi *“shall be considered an assignment under this clause and a violation hereof”*.

Fil-qosor, li sehh f’dan il-kaz kien dan. Is-socjeta` konvenuta kellha l-kirja tal-fond in kwistjoni u giet avvicinata minn ta’ Hili biex tghaddilha l-kirja halli topera mill-fond *restaurant* bl-isem ta’ “Mcdonalds”. Peress li raw li ma setax isir arrangament li bih Joseph Camilleri, l-azzjonista principali fis-socjeta` konvenuta, johrog mill-istorja, saru ftehim b'mod li l-imsemmi Sur Camilleri jippartecipa fl-operazzjoni. Sar arrangament li l-*franchise* ta’ “Mcdonalds” tehodha s-socjeta` konvenuta, li din tibqa’ zzomm il-kirja tal-fond u tmexxi n-negozju tar-*restaurant*. L-imsemmi Joseph Camilleri kien garantit lilu certu limitu ta’ profitti ghal 13-il sena, b’dan li wara dawk is-snin, hu kellu jibqa’ intitolat – pero`, minghajr garanzija – ghal 50% tal-profitti li taghmel il-kumpanija. L-istruttura tal-kumpanija wkoll inbidlet; l-azzjonisti tal-Arcades ftehmu li l-istatut kellu jinbidel u l-ishma jigu maqsuma f’A *shares* u B *shares*. Paul Hili nghata d-dritt li japponta direttur fuq il-Bord tad-Diretturi tal-Arcades, liema direttur kien ser jokkupa l-pozizzjoni ta’ Chairman tal-Bord. Din il-posizzjoni kienet taghtih vot deciziv fuq il-Bord; pero` dan id-dritt kien bilancjat b’lista ta’ azzjonijiet li kienu jirrikjedu l-kunsens taz-zewg azzjonisti sabiex isehhu.

Konsegwentement l-istatut tal-Arcades inbidel u l-ishma taghha gew divizi f'A *shares* u B *shares* minghajr ma ntmessu l-*voting rights* taghhom.

Minn dan jidher li ma jistax jinghad li sehhet sullokazzjoni tal-fond. Dan il-fond baqa' mikri lis-socjeta` konvenuta li ma bdiet tircievi ebda korrispettiv bhala kera (sub-canone) minn xi terzi. Id-determinazzjoni tal-kera hija importanti biex jista' jinghad li kien hemm sullokazzjoni. Kif qalet din il-Qorti 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, l-imsemmi awtur Baudry-Lacantinerie, jghid li *"l'elemento decisivo piu` considerevole in questa materia e` dato dal prezzo fissato".* F'dan il-kaz, kif intwera, ma giex iffirmat ftehim ta' tant flus pagabbli kull tant zmien. Joseph Camilleri kellu certu dhul garantit ghal certu perjodu ta' snin, izda ma kienx hemm prezz fiss li hu kellu jithallas x'jigri li jigri min-negozju. Dan l-arrangament sehh fil-kuntest tal-ftehim li t-tmexxija tar-*restaurant* thalliet, in parte, f'idejn ta' Hili, pero` ma saret ebda sullokazzjoni tal-fond proprju. Id-dhul ta' Joseph Camilleri kien jiddependi mill-avvjament tal-kumpless, pero`, il-familja Hili, jew il-kumpanija taghhom, ma thallas xejn ghal uzu li kellu jsir mill-fond, u dan il-fattur kien wiehed mill-elementi determinanti li wasslet lil din il-Qorti, Sede Inferjuri, fil-kawza **Debono et v. Mifsud**, deciza fit-8 ta' Ottubru 1986, tqis li ma kienx hemm sullokazzjoni. Kif qalet din il-Qorti 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 din il-Qorti fil-kawza **Brincat v. Debono**, deciza fid-29 ta' Mejju 1985, *"Kull sullokazzjoni bhal kull lokazzjoni tirrikjedi ghall-ezistenza taghha d-determinazzjoni tal-kera".*

Stabbilit li s-socjeta` konvenuta ma ghamlitx dak li hu projbit li taghmel bl-ewwel parti tal-klawsola 5, cioe`, *"to sublet the premises in whole or in part"* jibqa biex jigi determinat jekk kienx hemm *"transfer of rights"* da parti tas-socjeta` konvenuta. L-ewwel Qorti sabet li dan sehh u

dan minhabba l-arrangamenti li saru fil-livell tal-azzjonijiet, partikolarment iz-zamma tal-*casting vote* da parti ta' Paul Hili, kif aktar qabel spjegat.

Din il-Qorti tara li meta lill-inkwilin saret projbizzjoni ta' cessjoni tad-drittijiet taghha, il-ftehim jirreferi ghad-drittijiet taht il-kuntratt inkwistjoni u mhux ghal kwalunkwe dritt li jista' ghandha l-kumpanija. Ghalhekk, dak li hu projbit taht din il-parti tal-klawsola hu t-trasferiment jew cessjoni tal-lokazzjoni jew ta' xi parti tad-drittijiet lokatizji tal-fond. Din il-limitazzjoni tirrestringi l-liberta` li minghajrha kien ikollha l-kumpanija li titrasferixxi kwalunkwe percentwal mix-*shares* taghha. Din il-parti tal-ftehim kjarament turi l-volonta` tal-lokatur li l-kontroll tal-kumpanija kellu jibqa' f'idejn min kellhu l-maggoranza tax-*shareholding* meta saret il-lokazzjoni, u cioe`, il-kumpanija kellha tibqa' taht il-kontroll ta' Joseph Camilleri.

Sussegwentement, Joseph Camilleri ttrasferixxa 50% tax-*shares* tieghu lill-Paul Hili u dan sabiex formalment jibqa' fil-limiti tal-klawsola msemmija. Bit-trasferiment tax-*shares* u l-vot deciz li nghata lis-Sur Hili, izda, il-kontroll effettiv tal-kumpanija ghadda minn idejn Joseph Camilleri ghal ghand Paul Hili, u dan hu preciz dak li kjarament kien qieghed jigi projbit bil-klawsoli 5 u 7 meta gie stipulat li t-trasferiment ta' aktar minn 50% tal-ishma jitqies assenjazzjoni; kif tajjeb gie rilevat mill-atturi, il-fatt li t-trasferiment ta' 50% kien esplicitament qieghed jitqies bhala assenjazzjoni tad-drittijiet taht il-kuntratt ma jfissirx li tali assenjazzjoni ma setghetx issir xorta ohra, u meta wiehed jiehu in konsiderazzjoni l-iskop wara dik is-sentenza u cioe` li l-kontroll tal-kumpanija kellu jibqa' f'idejn ix-*shareholder* maggoritarju ta' meta sar il-kuntratt, allura l-fatt li dak il-kontroll ghadda, xorta ohra milli bit-trasferiment ta' aktar minn 50% tal-ishma, xorta ghandu jitqies li saret l-assenjazzjoni projbita bit-tieni paragrafu tal-klawsola 5 u *ergo* klawsola 5 giet miksura.

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 Baudry – Lacantinerie

(*"Trattato di Diritto Civile – Delle Obbligazioni"* – Vol. I) jghid a pagna 402 li *"Esse (le convenzioni) debbono essere eseguite in buona fede. In buona fede, cioe`, conforme all'intenzione delle parti* *<u>ed allo scopo ch'esse si sono proposte contrattando</u>".* Kwindi, dik il-klawsola ma ghandhiex tigi utilizzata meta ma sehhx dak li kien l-iskop tal-introduzzjoni taghha fil-kuntratt. F'dan il-kaz, jidher car, il-ftehim kellu skop li jipprojbixxi li terza persuna, mhux maghrufa ghal-lokatur, ikollha l-kontroll shih tal-kumpanija Arcades Ltd. Hu veru li s-Sur Camilleri, l-*ex majority shareholder*, zamm xi drittijiet tal-*veto*, pero`, fis-sustanza, ta' Hili hadu l-kontroll shih tat-tmexxija tal-kumpanija, u bil-mod kif giet formulata t-tieni parti tal-klawsola msemmija, hu car li dan kellu jkun eskluz. Kumpanija titmexxa minn persuni fizici, u meta saret l-iskrittura inkwistjoni, il-lokatur kellu kunfidenza fis-Sur Joseph Camilleri, u l-lokatur ma riedx la li dan jispekula bil-proprjeta` tieghu u lanqas ried li r-relazzjoni tieghu tkun ma' persuna li, fir-realta` jekk mhux fil-forma, tkun differenti minn dik li maghha ikkuntratta. Il-kuntratti jridu jigu esegwiti in bona fede, u diversi raggiri li forsi ma jiksrux il-kelma tal-ftehim, izda li, in effett, jinnewtralizzaw l-iskop ahhari tieghu, ma jistghux jigu sanzjonati.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mis-socjeta` konvenuta billi tichad l-istess, u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, b'dan li t-terminu ta' disghin (90) gurnata iffissata mill-ewwel Qorti ghal fini ta' zgumbrament ghandu jibda jidekorri mil-lum.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mis-socjeta` konvenuta appellanti, Arcades Limited.

**< Sentenza Finali >**

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