BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Antoinette Gouder (ID 256968M), John Muscat (ID 375871M), Eleanor Muscat (ID 545974M), ahwa Muscat, Virginia Muscat (ID 629145M) armla ta' Vincent Muscat u Mary Muscat (ID 792039M)

Vs

Ellcee Nautical Supplies Limited (C16810)

Rikors nru. 70/16

Illum 17 ta' Settembru 2019

Il-Bord,

Ra r-rikors promotur tar-rikorrenti li jaqra:

Illi huma s-sidien tal-fond 9 Msida Road, Gzira li jikru lis-socjeta' intimata in forza ta' kuntratt tat-13 ta' Frar 1985 fejn gie originarjament patwit illi l-kera dak iz-zmien kienet ta' Lm638.75 fis-sena matul l-ewwel hames snin u wara l-ewwel hames snin il-kera tizdied proporzjonalment skont l-gholi tal-hajja ppublikat ghall-finijiet tal-Att 23 tal-1979 u cioe' z-zieda fl-gholi tal-hajja mill-bidu tal-lokazzjoni sa gheluq il-hames snin u f'gheluq l-ghaxar snin, l-inkwilin ikollu d-dritt,

taht din l-iskrittura, li jgedded il-lokazzjoni sa gheluq il-hames snion u f'gheluq l-ghaxaar snin, l-inkwilin ikollu d-dritt, taht din l-iskrittura, li jgedded il-kolazzjoni kull darba ghal zmin tlett snin ohra, f'lima kaz il-kera tizdied kull darba porzjonalment skont l-gholi tal-hajja kif ga inghad, liema kera tithallas kull tlett xhur bil-quddiem u l-iskadenza li tmiss taghlaq fl-1 ta' Settembru 2016.

Illi l-iskrittura ta' lokazzjoni originali kienet ma' Lawrence Camilleri personalment u l-klawsola 10 tal-istess skrittura tghid hekk:

"10. L-inkwilin originali, cioe' Lawrence Camilleri, ikollu d-dritt icedi din il-lokazzjoni taht il-kondizzjonijiet u bl-obbligi kollha ta' din l-iskrittura inkluzi l-obbligu li sa zmien sentejn mill-lum isiru x-xogholijiet indikati fil-paragrafu 5.

- F'kaz ta' cessjoni, l-inkwilin il-gdid irid ihallas kumpens ghal darba wahda biss ekwivalenti ghal sena kera bir-rata vigenti mac-cessjoni.

- Barra dan, il-kera tizdied immedjatament bi hmistax fil-mija (15%) - dan bla pregudizzju ghall-kundizzjonijiet l-ohra ta' din l-iskrittura, partikularment tal-paragrafu 2, referibbilment ghaz-zieda skont l-gholi tal-hajja.

- L-inkwilin il-gdid ma jkollux dritt ta' cessjoni hawn fuq imsemmi; ghalhekk salv l-eccezzjoni fir-rigward tal-ewwel inkwlin, cioe' Lawrence Camilleri, l-inkwilin ma jistghax jissulloka jew icedi d-drittijiet tieghu, taht din l-iskrittura.

- F'kaz ta' kumpanija kummercjali, kull trasferiment ta' shares *inter vivos,* jew id-dhul ta' shareholders godda, jitqies bhala cessjoni u ghalhekk in vjolazzjoni tal-projbizzjoni tac-cessjoni."

Illi wara xi zmien Lawrence Camilleri ceda l-lokazzjoni lill-kumpanija intimata u s-sharehodlers tal-kumpanija sa qabel Dicembru 2015 kienu kif ser jinghad:

Kenneth Camilleri ID 24880M	1375 ordinary shares
Luella Camilleri ID 173856M	2750 ordinary shares
Robert Camilleri ID 380783M	1375 ordinary shares
Total	5500 ordinary shares

Illi fit-22 ta' Dicemrbu 2015 gew registrati zewg trasferimenti ta' shares billli s-shares kemm ta' Luella Camilleri kif ukoll ta' Robert Camilleri fuq imsemmija gew trasferiti lil Kenneth Camilleri inter vivos u ghalhekk dan huwa in vjolazzjoni ta' dak li hemm stipulat fil-kuntratt ta' lokazzjoni u jekwivali ghal cessjoni ta' lokazzjoni.

Illi ghalhekk is-socjeta intimata kisret il-kundizzjonijiet ta' lokazzjoni.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jiddikjara li s-socjeta' kisret il-kondizzjonijiet ta' lokazzjoni ghar-ragunijiet premessi u konsegwentement tawtorizza lill-esponenti jirriprendu il-pussess tal-fond u konsegwentement tordna l-izgumbrament tas-socjeta intimata mill-fond mikri fi zmien qasir u perentorju li jigi hekk lilu prefiss.

Ra r-risposta tas-socjeta' intimata li permezz taghha eccepiet:

1. Illi preliminarjament, l-inkompetenza ta' dan il-Bord ghaliex il-punt jekk ivverifikatx ruhha jew grat il-kondizzjoni jew le hija materia fil-kompetenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili; qabel ma tigi diskussa jekk issegwiex il-konsegwenza jew is-sanzjoni, trid tigi stabbilita l-vjolazzjoni jew le ta' l-artikolu fil-ftehim ta' lokazzjoni, ta' disposizzjoni ta' ligi jew xort' ohra. Dan ghandu jigi, bir-rispett, determintat, mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili; bhala fatt hemm

pendenti Rikors Guramenta 897/2013 JPG fl-ismijiet Kenneth Camilleri et vs John Muscat et differita ghd-9 ta' Novembru 2016;

2. Illi preliminarjament ukoll, hemm nuqqas ta' qbil fuq l-entita' u identita' tal-fond lokat, ghaliex l-esponent ihallsu kera wiehed ghal zewg fondi. Ghalhekk qed tintalab preliminarjament u in limine litis, is-soprassjoni ta' dan il-Bord ghaliex hemm pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u l-Prim' Awla tal-Qorti Civili, il-proceduri fuq citati fejn l-iskrittura qed tigu impunjata fuq simulazzjoni, frodi u konsegwentement inezistenza tad-dokument. Qed tintalab dikjarazzjoni illi skrittura hija nulla u inattendibbli ghaliex inezistenti, u ssir riferenza shih ghal dawk l-atti; kif ghamel il-Bord kif diversament presjeduta, l-esponenti iqisu illi dan il-Bord ghandu jissoprasjedi;

3. Illi f'kaz illi jigi deciz finalment illi huwa kompetenti l-Bord Li Jirregola il-Bord tal-Kera, l-esponent jitlob illi jinstemghu quddiem dan il-Bord diversament preseduta. Dan ghaliex hemm pendenti Rikors 87/12 FDP fl-ismijiet John Muscat et v Ellcee Nautical Supplies Limtied et, Rikors 88/2012 FDP fl-ismijiet John Muscat et v Ellcee Nautical Supplies Limited et u Rikors 2/14 FDP Kenneth Camilleri et v John Muscat et kollha differiti ghat-2 ta' Novembru 2016;

4. Illi fil-mertu ma kien hemm vjolazzjoni tad-disposizzjonijiet ta' l-artikolu fuq citat mir-rikorrent, dan kif ser jigi ppruvat fil-kors tul-provi u t-trattazzoni;

5. Illi l-esponenti taghmel riferenza ghall-artikolu 1614 tal-Kodici Civili li ghal riferenza aktar facli qed jigi riprodott huwa taht:

"1614. (1) The lessee is not entitled to sub-let a thing or to assign its lease, unless such right was agreed upon in the contract.

(2) For the purposes of this Sub-title, a management agreement or any other form of agreement, by means of which a lessee transfers to third parties the possession of the tenement or of the business operated from the commercial tenement shall be considered as sub-letting.

(3) Where the lessee is a limited liability company or any other form of company, the cumulative inter vivos transfer of fifty per cent of the shareholding, even if carried out by means of more than one transfer and, or the transfer of the actual controlling power of the administration of such company or of the control of the business conducted from the tenement shall be considered as a sublease:

Provided that such a transfer shall not be considered as a sub lease if the transfer was made to the wife or husband who are not legally separated and/or to the children of the shareholder".

6. Illi dan ifisser illi illum, bl-emendi tal-2009, anke il-Kodici Civili stess jipprovdi fuq dan il-punt u kif inhu illum formulat jippermetti tali trasferiment;

7. Illi dan ghaliex, l-inkwilin baqghet Ellcee Nautical Supplies Limited kemm qabel u wara t-trasferimenti ta' azzjonijiet. Dawn kienu konsegwenti ghal divizjoni tal-eredita' ta' Lawrence Camilleri, missier Kenneth u Robert, u zewg l-armla Luella Camilleri. Wara l-mewt ta' Lawrence Camilleri, dejjem kien Kenneth Camilleri li kien u baqa' jmexxi n-negozju. Kemm l-artikolu fl-iskritturi ta' ftehim, kif ukoll l-artikolu tal-Ligi huwa mahsub ghal meta jkun hemm cessjoni/subinkwilinat fis-sostanza fil-forma ta' trasferiment ta' azzonijiet. Tant illi l-artikolu fl-iskrittura jitkellem fuq 'dhul ta' shareholders godda" li assolutament mhux il-kaz ghaliex Kenneth Camilleri kien u ghadu shareholder;

8. Illi ghalkemm wiehed jifhem illi r-rikorrenti jittentaw kull mezz procedurali biex jirriprendu l-pussess, f'dan il-kaz huwa kwazi abbuz ta' dritt u kwazi abbuz ta' process, ghaliex huwa car illi ma kien ebda vjolazzjoni kif lanjat u din il-procedura u t-talba timmerita li tigi respinta bis-sanzjoni tad-doppie spese.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Ra d-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Fir-rikors promotur, ir-rikorrenti premettew li huma s-sidien tal-fond 9, Msida Rd, Gzira liema fond huwa mikri lis-socjeta' intimata.

Jirrizulta mill-atti li permezz ta' skrittura privata datata 13 ta' Frar 1985 li Vincent Muscat pro et nomine ikkonceda l-fond kummercjali numru 9, Msida Road Gzira b'titolu ta' lokazzjoni lil Lawrence Camilleri bil-kera pattwita ta' Lm638.75 fis-sena matul l-ewwel hames snin u wara l-ewwel hames snin il-kera tizdied proporzjonalment skont l-gholi tal-hajja ppubblikat ghall-finijiet tal-Att 23 tal-1979. Il-lokazzjoni setghet tiggedded skont kif maqbul bejn il-partijiet fuq l-istess skrittura.

Permezz tal-istess skrittura l-inkwilin originali kellu d-dritt icedi din il-lokazzjoni taht il-kundizzjonijiet skont l-istess skrittura. Infatti wara xi zmien Lawrence Camilleri ceda l-lokazzjoni lis-socjeta' intimata.

Permezz tal-proceduri odjerni r-rikorrenti qeghdin jallegaw li nkiser il-patt rizoluttiv u cioe' dak li hemm dispost fl-artikolu 10 tal-iskrittura tat-13 ta' Frar 1985 billi jsostnu li saret it-tieni cessjoni tal-lokazzjoni.

Jirrizulta wkoll mill-atti li kien hemm u ghad hemm diversi proceduri pendenti bejn il-partijiet.

Mill-atti jirrizulta li meta Lawrence Camilleri ceda l-lokazzjoni lill-kumpanija intimata, sa qabel Dicembru 2015 is-shareholders tal-kumpanija kienu :

Kenneth Camilleri	1375 ordinary shares
Luella Camilleri	2750 ordinary shares
Robert Camilleri	1375 ordinary shares

Fit-22 ta' Dicembru 2015 gew registrati zewg trasferimenti ta' ishma li kienu ta' Luella Camilleri u Robert Camilleri ghal fuq Kenneth

Camilleri, biex b'hekk Kenneth Camilleri huwa l-uniku shareholder u l-kumpanija saret *a single member company.*

Luella hija mart Lawrence Camilleri u omm Kenneth u Robert.

Fix-xhieda tieghu, Joseph Gauci, awditur u managing partner tad-ditta KSI Malta xehed li ghall-ahhar hmistax-il sena zgur ud-ditta kienet awditur tal-kumpanija intimata. Huwa spjega li meta kien miet il-missier halla nofs tal-ishma lil martu u 25% kull wiehed lil uliedu. Billi Kenneth Camilleri dejjem kien imexxi huwa, l-omm tat donazzjoni tal-ishma taghha lil binha permezz ta' kuntratt pubbliku u huh ittrasferilu l-ishma. Ma kienx hemm kwsitjoni ta' negozjati ghax il-business kien kontrollat minn Kenneth. Il-valur gie determinat billi ttiehdet il-goodwill ta' sentejn u tghaqqad mieghu l-valur tan-net assets. Hu Kenneth ighix barra minn Malta, ma kellux interess fil-business. Inkwantu ghal huh kien hemm biss dokument.

Fis-seduta tal-5 ta' Novembru 2018, dan ix-xhud esebixxa share transfer agreement li gie redatt min-Nutar Joseph Smith La Rosa li sar bejn Robert Camilleri u Kenneth Camilleri fejn gie dikjarat li kienu qed jigi trasferiti 1375 shares li kellhom valur ta' €66,695.

Kenneth Camilleri[1], Managing Director tal-kumpanija intimate, jispjega li missieru miet fl-20 ta' Ottubru 2008. Halla 50% tal-ishma fil-kumpanija lil ommu, 25% lilu u 25% lil huh Robert. Wara li ghadda tul ta' zmien fejn hu dejjem kien Managing Director tal-kumpanija, madwar sentejn qabel ommu permezz ta' donazzjoni ghaddietlu 50% tal-ishma tal-kumpanija. Ir-raguni wara dan kien li ommu hija mara anzjana u marida; mentri huh jahdem barra minn Malta u ma riedx ikollu x'jaqsam mal-problemi.

Ikkunsidra

Illi l-ewwel tlett eccezzjonijiet preliminari mressqa mis-socjeta' diga' gew trattati billi dwar l-ewwel eccezzjoni diga' giet deciza definittivament, l-ewwel permezz ta' sentenza ta' dan il-Bord moghtija

---

[1] Seduta tas-16 ta' Lulju 2018

fit-8 ta' Gunju 2017, li giet appellate u deciza fit-28 ta' Lulju 2017. It-tieni u t-tielet eccezzjonijiet gew decizi bl-istess sentenza tat-8 ta' Gunju 2017. Dan il-Bord cahad it-talba tal-kumpanija intimate permezz ta' digriet tat-12 ta' Lulju 2017 sabiex l-istess socjeta' tappella miz-zewg kapi tas-sentenza li jirreferu ghat-tieni u t-tielet eccezzjonijiet eccepiti minnha.

Illi ghalhekk fadal li jigi deciz il-mertu tal-proceduri odjerni. Ir-rikorrenti qeghdin jitolbu lil dan il-Bord sabiex jiddikjaraw li s-socjeta' intimata kisret kundizzjoni tal-iskrittura ta' lokazzjoni u ghalhekk jirriprendu l-pussess tal-fond mertu tal-proceduri odjerni insegwitu ghall-izgumbrament tas-socjeta' intimata.

It-talba taghhom hija bbazata fuq klawzola numru 10 tal-iskrittura ffirmata bejn il-partijiet Vincent Muscat f'ismu proprju u bhala kuratur u f'isem hutu u Lawrence Camilleri personalment li kien l-inkwilin originali li abbazi tal-istess skrittura kellu dritt icedi l-lokazzjoni. Filfatt wara xi zmien Lawrence Camilleri ceda l-lokazzjoni lill-kumpanija intimata. Il-klawzola numru 10 tal-iskrittura tistipula:

"L-inkwilin originali, cjoe' Lawrence Camilleri ikollu dritt icedi din il-lokazzjoni taht il-kundizzjonijiet u bl-obbligi kollha indikati f'din l-iskrittura. Huwa jkollu dritt jiehu kumpens ta' din ic-cessjoni. F'kaz ta' cessjoni, l-inkwilin il-gdid irid ihallas lil-lokatur, kumpens ghal darba wahda biss ekwivalenti ghal sena kera bir-rata vigenti mac-cessjoni. Barra dan, il-kera tizdied immedjatament bi hmistax fil-mija – dan bla pregudizzju ghall-kundizzjonijiet l-ohra ta' din l-iskrittura partikularment tal-paragrafu tnejn (2) riferebilment ghaz-zieda skont l-inflazzjoni, je wiz-zieda fil-paga minima nazzjonali taht paragrafu 2. L-inkwilin il-gdid ma jkollux dritt ta' cessjoni hawn fuq imsemmi; ghalhekk salv l-eccezzjoni fir-rigward tal-ewwel inkwilin, cjoe' Lawrence Camilleri, l-Inkwilin ma jistax jissulloka jew icedi d-drittijiet tieghu taht din l-iskrittura. F'kaz ta' kumpanija kummercjali kull trasferiment ta' shares 'intervivos', jew id-dhul ta' shareholders godda jitqies bhala cessjoni u ghalhekk in vjolazzjoni tal-projbizzjoni tac-cessjoni".

Kif jirrizulta mill-annual return tad-29 ta' Settembru 2009 li giet registrata mar-Registratur tal-Kumpaniji fl-1 ta' Frar 2010, dak iz-zmien il-kumpanija kellha 5500 shares li kienu:

3000 ordinary shares fuq Lawrence Camilleri u
2500 ordinary shares fuq martu Luella Camilleri

Sussegwentement permezz ta' notice of transfer or transmission of shares li gie ffirmat fl-24 ta' Mejju 2010 u registrat mar-Registratur tal-kumpaniji fl-1 ta' Gunju 2010, l-ishma li kienu registrati fuq Lawrence Camilleri gew trasferiti causa mortis

1375 ordinary shares fuq ibnu Kenneth
1375 ordinary shares fuq ibnu Robert u 2
250 fuq martu Luella Camilleri

Ghaldaqstant insegwitu ghat-trasferiment causa mortis surriferit,

Luella Camilleri kellha 2750 shares
Robert u Kenneth Camilleri kellhom 1375 shares kull wiehed

Mhux kontestat li fit-22 ta' Dicembru 2015 gew registrati zewg trasferimenti ta' ishma lil Kenneth Camilleri billi ommu ghaddietlu l-ishma taghha permezz ta' donazzjoni, mentri huh Robert ttrasferixxa wkoll l-ishma tieghu lill-istess Kenneth Camilleri. Ghalhekk il-kumpanija saret *a single member company.*

Ma giex lanqas kontestat mir-rikorrenti li Kenneth Camilleri kien dejjem huwa li kellu l-kontroll u t-tmexxija tal-kumpanija f'idejh ghalkemm ma kellux il-maggoranza tal-ishma.

Ir-rikorrenti jissottomettu li tali trasferimenti jivvjolaw l-artikolu 10 tal-iskrittura lokatizja. Min-naha taghha s-socjeta' intimata tinvoka l-applikabilita' tal-artikolu 1614 tal-Kodici Civili hekk kif emendat bl-Att X tal-2009.

Dan il-Bord se jirreferi ghall-artikolu 1614 tal-Kodici Civili qabel ma gie emendat permezz tal-Att XXIII tas-sena 2017 ghaliex l-ahhar emendi dahlu fis-sehh wara l-prezentata tal-kawza u konsegwentement wara li kien hemm it-trasferimenti in dezamina. L-artikolu 1614 relevanti ghall-kaz odjern jaqra hekk:

(1) *Il-kerrej ma ghandux il-jedd li jissulloka l-haga, jew li jcedi l-kiri taghha, jekk din is-setgha ma tkunx giet miftehma fil-kuntratt.*

(2) *Ghall-finijiet ta' dan is-sub-titolu, l-ghoti ta' kuntratt ta' gestjoni jew kull forma ta' ftehim iehor, li permezz tieghu inkwilin jerhi f'idejn terzi l-pussess tal-fond jew tal-kummerc gestit minn fond kummercjali, ghandu jitqies bhala sullokazzjoni.*

(3) *Meta inkwilin tkun kumpannija b'responsabbilita' limitata jew kull forma ta' kumpannija ohra, it-trasferiment inter vivos kumulattiv ta' hamsin fil-mija tal-ishma, ukoll jekk maghmul permezz ta' aktar minn trasferiment wiehed u, jew tas-setgha jew kontroll attwali ta' gestjoni ta' dik il-kumpannija jew tal-kummerc gestit mill-fond, ghandu jkun meqjus bhala sullokazzjoni:*
Izda ma jkunx hekk meqjus bhala sullokazzjoni, jekk it-trasferiment ikun sar favur ir-ragel jew il-mara li ma jkunx separata jew ma tkunx separata legalment u, jew it-tifel jew tfal tas-sid tal-ishma.

Fuq naha wahda, ir-rikorrenti jinvokaw il-principju ta': (i) pacta sunt servanda; (ii) isostnu li l-ftehim huwa car u m'hemmx lok ta' interpretazzjoni billi l-istess skrittura tirraviza zewg sitwazzjonijiet kemm ta' dhul ta' shareholders godda u kif ukoll ta' trasferimenti ta' ishma bejn l-istess shareholders. Isostnu li kieku ma kienx hekk, l-iskrittura kienet tinkiteb differentement izda l-fatt li hemm il-kelma 'Jew' ifisser li meta l-iskrittura titkellem dwar trasferiment ta' shares inter vivos kienet qed tahseb ukoll f'sitwazzjoni fejn is-shares jigu trasferiti bejn l-istess shareholders; (iii) jsostnu wkoll li l-artikolu 1614 tal-Kodici Civili ma japplikax ghall-kirja in ezami billi l-kirja bdiet fis-sena 1985 u jirreferu ghall-artikolu 1531B tal-Kapitolu 16 in sostenn ta' dan.

Min-naha l-ohra, is-socjeta' intimata ssottomettiet: (i) li l-emendi tas-sena 2009 fl-artikolu 1614 tal-Kodici Civili kellhom l-effett prospettiv li jirregolaw u jipprevalu anke fuq ftehim u skrittura ezistenti; (ii) minghajr pregudizzju, fil-kuntest u l-istorja tal-familja Camilleri, it-trasferimenti li saru ma jikkostitwixxux vjolazzjoni tal-artikolu 10 tal-ftehim lokatizju.

F'dan l-istadju jehtieg jigi rilevat li l-principju ta' pacta sunt servanda huwa principju assodat u dwar dan zgur li ma jistax ikun hemm dubju. Madankollu huwa minnu wkoll li f'kazijiet eccezzjonali l-legizlatur permezz ta' emendi (li ma jkunux saru minhabba l-kaz specifiku) jkun qieghed jintervjeni jew jaffettwa dak li jkunu kitbu u ftehmu dwaru l-partijiet bhalma gara fil-ligijiet tal-kera jew akkomodazzjoni socjali. Uhud minn tali emendi imbaghad gieli taw lok ghall-kawzi kostituzzjonali. Dan il-Bord ma jridx jinftiehem b'xi mod li qieghed jesprimi xi opinjoni dwar intervent legizlattiv li jolqot ftehim bejn il-partijiet, izda sempliciment qieghed jirrileva fatti li gieli sehhew.

Inkwantu ghall-argument li l-artikolu 1614 tal-Kapitolu 16 mhux applikabbli ghall-kaz odjern dan mhux korrett. L-artikolu 1531D tal-Kodici Civili kkwotat mir-rikorrent jistipula liema ligi hija applikabbli ghall-kirjiet li saru fuq diversi perjodi hemm indikati. Fil-kaz odjern l-iskrittura saret fl-1985 u ghalhekk il-ligi applikabbli ghaliha jibqa' l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-artikoli li gew emendati fil-Kodici Civili imssemija fl-artikolu 1531D tal-Kodici Civili.

Referenza ssir ghas-sentenza fl-ismijiet **Blackley Company Limited vs Edward Schembri et**[2] fejn il-Qorti wara li rreferiet ghall-artikolu 1614 tal-Kodici Civili, li gie supracitat, billi l-appellanti f'dawk il-proceduri rreferew ghall-istess artikolu u gie ritenut hekk:

Ghalkemm fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-appellanti saret riferenza ghal dan il-provvediment, fis-sentenza tal-Bord ma ssemmiex. L-Artikolu 39(1) tal-Att X tal-2009 jaqra:

"Il - kirjiet li kienu fis -sehh qabel l -1 ta' Gunju, 1995, li jkunu għadhom fis - seħħ fl - 1 ta' Jannar, 2010, jibqgħu jiġu regolati mil - liġijiet fis - seħħ qabel l - 1 ta' Ġunju, 1995, minbarra ghal dak li jinsab fid - disposizzjonijiet tat - Titolu IX tat - Taqsima II tat - Tieni Ktieb tal - Kodiċi Ċ ivili , Fuq il - Kuntratti tal - Kiri, kif emendat b' dan l- Att kif ukoll bir - regolamenti magħmula in forza ta' l - emendi introdotti b'dan l - Att."

---
[2] Qorti tal-Appell (Inferjuri) deciza fis-7 ta' Ottubru, 2016

Peress li l-Artikolu 1614 jinsab fit-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, japplika bil-mod kif ġie emendat minkejja li l-każ jitratta dwar kirja li saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.

Kwindi mhux prekluza l-applikabilita' tal-artikolu 1614 tal-Kodici Civili kif emendat. Il-kwistjoni f'dan il-kaz tibqa' li hemm skrittura li tirregola l-kirja bejn il-partijiet. Meta l-iskrittura giet redatta, il-Kapitolu 69 bhala l-ligi vigenti kien jistipula li l-inkwilin ma kellux id-dritt li jcedi l-kirja jew jissulloka. Permezz tal-iskrittura ffirmata, l-inkwilin originali ossija Lawrence Camilleru inghata d-dritt li jissulloka darba biss. Huwa ceda lill-kumpanija intimata li taghha huwa kellu nofs l-ishma, u n-nofs l-ohra kienu ta' martu. Huwa evidenti li s-sid tal-fond filwaqt li ta dritt li l-lokazzjoni tigi ceduta, izda ried jissalvagwardja l-posizzjoni tieghu w ghalhekk gie introdott l-artikolu 10 tal-istess ftehim. Fil-fehma tal-Bord hemm zewg punti x'jigu rilevati, l-artikolu 10 innifsu mhux daqstant car daqskemm sostnew ir-rikorrenti billi jista' jaghti lok ghal interpretazzjoni tieghu. Minn dak li jirrizulta hija l-interpretazzjoni moghtija mill-kumpanija intimata li hija dik li tirrifletti dak li riedu jaghtu effett ghalih il-kontraenti: ossija li l-projbizzjoni ma kinitx ghal dawk it-trasferimenti inter vivos bejn il-membri ezistenti tal-kumpanija. Ir-raguni hija illi l-intendiment taghha kien li tapplika ghal trasferiment inter vivos li jsiru ma' terzi persuni li huma estraneji ghall-persuni ezistenti u li mhumiex membri tal-familja. F'dan il-kaz it-trasferimenti saru bejn persuni li wirtu lil Lawrence Camilleri li kien l-inkwilin originali.

Inoltre lanqas ma jista' jigi injorat id-dispost tal-artikolu 1614(3) tal-Kodici Civili li jkopri t-trasferiment inkwistjoni. L-ispirtu ta' dan is-subartikolu huwa proprju biex trasferimenti bhala dak li saru fil-kaz odjern ma jitqiesux bhala sullokazzjoni meta n-negozju jkun baqa' f'idejn il-familjari. D'altronde huwa ovvju li l-iskop tal-klawsola 10 kien li l-fond minn fejn jitmexxa n-negozju jibqa' fil-pussess tal-inkwilin originali jew tal-inkwilina attwali li hija l-kumpanija intimata u li giet rikonoxxuta mir-rikorrenti ghalkemm ghal diversi snin hemm procedure gudizzjarji ghaddejjin fil-konfront ta' xulxin. Bhala stat ta' fatt il-fond inkwistjoni li minnu topera l-kumpanija intimata huwa fil-fatt fil-kontroll tal-istess kumpanija liema kumpanija hija fil-kontroll u

mmexxijja, kif dejjem kienet ghal dawn l-ahhar snin, minn Kenneth Camilleri.

Decide

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jilqa' r-raba', il-hames, is-sitt u s-seba' eccezzjonijiet tas-socjeta' intimata, jichad it-talbiet tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez a karigu tas-socjeta' rikorrenti, hlief ghal dawk relatati mal-ewwel, u t-tieni u t-tielet eccezzjonijiet tas-socjeta' intimata li ghandhom ikunu a karigu taghha.

Dr Josette Demicoli LL.D.

Magistrat

Cora Azzopardi

Deputat Registratur