MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-8 ta' Marzu, 2023

Appell Inferjuri Numru 185/2018LM

Kingsway Palace Company Limited (C 437)
('l-appellata')

vs.

Pearl's Gowns Limited (C 578)
('l-appellanta')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mis-soċjetà intimata **Pearl's Gowns Limited (C578)** [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà appellanta'], mis-sentenza mogħtija fis-27 ta' Ġunju, 2022, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] fl-ismijiet fuq premessi li

ddeċieda t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti **Kingsway Palace Company Limited (C 437)** [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà appellata'] kif ġej:

"1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li s-soċjetà intimata kisret il-kuntratti ta' kera datati 29 ta' Mejjuu 1952, 26 ta' Novembru 1955 u 6 ta' April 1957 u għaldaqstant jordna x-xoljiment u rexissjoni tal-istess kuntratti filwaqt li jiddikjara li s-soċjetà intimata m'għandha l-ebda dritt illi tibqa' tokkupa l-kmamar immarkati bin-numri 13, 14, 15, 16 u K kif ukoll il-kamra mmarkata bin-numru 4 u l-kamra mmarkata bin-numru 20, li jinsabu ġewwa Kingsway Palace, Triq ir-Repubblika, Valletta;

2. Jordna lis-soċjetà intimata sabiex entro t-terminu perentorju ta' xaharejn mid-data ta' din is-sentenza tiżgombra u tivvaka mill-kmamar immarkati 13,14, 15, 16 u K, il-kamra numru 4 u l-kamra numru 20 li jinsabu ġewwa Kingsway Palace, Triq ir-Repubblika, Valletta.

Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-ittri uffiċjali datati 26 ta' Marzu 2018 u 17 ta' April 2018 a karigu tas-soċjetà intimata".

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja tal-kmamar indikati bħala 4, 13, 14, 15, 16, 20 u K ġewwa Kingsway Palace f'Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, liema kirja saret permezz ta' tliet skritturi Dok. KWP 2, Dok. KWP 3 u Dok. KWP 4[1] rispettivament fis-snin 1952, 1955 u 1957, bejn is-sid is-soċjetà appellata, u l-inkwilini oriġinali Anthony Vella u Alfred Caruana rappreżentanti d-ditta Pearls Gowns sussegwentement azzjonisti tas-soċjetà appellanta. Fis-sena 2007, l-ishma tas-soċjetà appellanta ġew trasferiti lil Vincent Farrugia u lis-soċjetà V.F. Group Limited[2] mingħajr ma ġiet avżata s-soċjetà appellata bit-trasferiment.

[1] *A fol.* 7 sa 9 tal-atti tal-Bord.
[2] Ara avviż ta' trasferiment ta' ishma FORM T Dok. KWP 5 *a fol.* 10 tal-istess atti.

Mertu

3. Is-soċjetà appellata istitwiet proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors ġuramentat fis-6 ta' Novembru, 2018 fejn talbet sabiex dan:

"1. Jiddikjara illi s-soċjetà intimata kisret il-kuntratti ta' kera datati d-29 ta' Mejju, 1952, is-26 ta' Novembru, 1955 u s-6 ta' April, 1957, u għaldaqstant m'għandha l-ebda dritt illi tibqa' tokkupa l-kmamar immarkati bin-numri 13, 14, 15, 16 u K, kif ukoll il-kamra mmarkata bin-numru 4 u l-kamra mmarkata bin-numru 20, li jinsabu ġewwa Kingsway Palace Triq ir-Repubblika, Valletta;

2. Jordna lis-soċjetà intimata sabiex, entro terminu qasir u perentorju, tiżgombra u tivvaka l-kmamar immarkati 13, 14, 15, 16 u K, il-kamra numru 4 u l-kamra numru 20, li jinsabu ġewwa Kingsway Palace, Triq ir-Repubblika, Valletta, stante illi kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja, u dan taħt id-direzzjoni ta' periti nominandi, jekk ikun il-każ.

Bl-ispejjes inklużi dawk tal-ittra uffiċjali datati l-17 ta' Frar, 2017 u l-15 ta' Ottubru, 2018 kontra s-soċjetà intimata li hija nġunta minn issa għas-subizzjoni, u b'riżerva tad-danni kkawżati lis-soċjetà attriċi minħabba l-okkupazzjoni illegali tal-fond fuq imsemmi, mis-soċjetà intimata."

4. Is-soċjetà appellanta eċċepiet li t-talbiet tas-soċjetà appellata kienu infondat fil-fatt u fid-dritt, u għaldaqstant kellhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontriha, għal dawn ir-raġunijiet li ser isegwu:

"1. Illi s-soċjetà eċċipjenti fl-ebda ħin ma ssullokat il-fond konsistenti fi kmamar immarkati bin-numru 13, 14, 15, 16, u K kif ukoll il-kamra mmarkata bin-numru 4 u l-kamra mmarkata bin-numru 20, li jinsab ġewwa Kingsway Palace, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost is-soċjetà intimata bħala s-soċjetà inkwilina għadha esklussivament fil-pussess tal-fond mertu ta' din il-kawża, baqgħet tħallas hi l-kera kif mifthiem, ma daħlet fl-ebda ftehim ma' terzi li minnu qed tirċievi ħlas ta' kera u għadha tuża l-fond għall-istess skop;

3. *Illi mingħajr preġudizzju u subordinatament, t-trasferiment tal-ishma riferiti mis-soċjetà rikorrenti bl-ebda mod ma jammontaw għal sullokazzjoni kif allegat, anke għaliex it-trasferiment sar qabel ma daħlu fis-seħħ l-emendi għall-artikolu 1614 invokat mis-soċjetà attriċi;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju u subordinatament, is-soċjetà attrici kienet taf bit-trasferiment tal-ishma sa mill-bidu u ciononostanti baqgħet taċċetta l-kera b'mod li akkwijexxiet għal tali bidla (għalkemm purament leġittima), u kien biss fl-2018, aktar minn għaxar snin wara, li għażlet li ma taċċettax aktar il-kera;*

5. *Illi għaldaqstant it-talbiet tal-attriċi għandhom jiġu miċħuda;*

6. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."*

Is-Sentenza Appellata

5. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"II. KONSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta' tlett kuntratti ta' lokazzjoni datati 29 ta' Mejju 1952 (Dok KWP2 – fol 7), 26 ta' Novembru 1955 (Dok KWP3 – fol 8) u 6 ta' April 1957 (Dok KWP4 – fol 9) ir-rikorrenti kkonċediet b'titolu ta' kera lil Anthony Vella u Alfred Caruana tad-ditta Pearl's Gowns in kwantu għall-kuntratt tad-29 ta' Mejju 1952 il-kmamar 13 sa 16 u K versu l-kera annwa ta' Lm400 flimkien ma' Lm25 fis-sena għall-ispejjeż ta' manutenzjoni tal-lift, in kwantu għall-kuntratt tas-26 ta' Novembru 1955 il-ħanut numru 4 versu l-kera annwa ta' Lm250 u in kwantu għall-kuntratt tas-6 ta' April 1957 il-kamra numru 20 versu l-kera annwa ta' Lm65. Dawn il-fondi/kmamar jinsabu lkoll ġewwa Kingsway Palace, Triq ir-Repubblika, Valletta.

Skont l-istess skritturi s-sullokazzjoni tal-fondi/kmamar hija projibita sakemm ma jkunx hemm il-kunsens tar-rikorrenti. Ir-rikorrenti fir-rikors promotur tgħid fil-15 ta' Frar 2007 il-membri tal-familja Vella ttrasferew l-ishma kollha li kellhom f'Pearl Gowns Limited ġja Pearl's Gown lil Vincent Farrugia u V.F Group Limited kif jidher mill-Form T (Dok KWP5 – fol 10 et seq). Skont ir-rikorrenti t-trasferiment tal-ishma sar ad insaputa tagħha u meta saret taf waqfet taċċetta l-kera. Fil-fehma tar-rikorrenti dan it-trasferiment jammonta għal sullokazzjoni tal-kirja ai termini tal-Artikolu 1614 tal-

Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimata ġiet interpellata tivvaka l-fond permezz ta' żewġ ittri uffiċjali datati 26 ta' Marzu 2018 u 17 ta' April 2018 (Dok KWP6 u KWP7 – fol 12 u 13).

Permezz ta' risposta tat-8 ta' Marzu 2019 (fol 31 et seq) l-intimata tgħid li t-trasferiment tal-ishma ma jsarrafx f'sullokazzjoni u l-fondi mikrija lilha għadhom fil-pussess tagħha u għadhom jintużaw għall-iskop oriġinali.

Donald Spiteri company secretary u accountant tas-soċjetà rikorrenti flimkien mal-affidavit tiegħu (Dok DS – fol 40), ppreżenta l-elenku (Dok DS1 – fol 41) ta' kirjiet imħallsa mill-intimata lir-rikorrenti. Skont l-istess affidavit l-aħħar kirja aċċettata kienet fit-2 ta' Ġunju 2016 u kienet tkopri l-perijodu mill-1 ta' Lulju 2015 sal-31 ta' Diċembru 2015. In kontro-eżami fis-seduta tal-11 ta' Ottubru 2021 (fol 134A et seq) ikkonferma li l-kera kienet qed tiġi depożitata l-Qorti.

***Francesco Apap Bologna**, direttur tas-soċjetà rikorrenti fl-affidavit tiegħu (Dok FAB – fol 43) xehed li huwa jamministra l-ħlasijiet tal-kera. Il-ħlasijiet tal-fondi in kwistjoni dejjem saru minn Pearl's Gowns Limited u l-irċevuti dejjem inħarġu fuq l-intimata. Waqt analiżi tal-kirjiet li kienet qeda taghmel ir-rikorrenti, ġiet a konjizzjoni tal-fatt li fl-2007 l-ishma kollha tal-intimata ġew trasferiti lil Vincent Farrugia u V.F Group Limited. Ix-xhud esebixxa bħala Dok FAB1 (fol 45 sa 53) il-memorandum of assoċiation oriġinali tas-soċjetà Pearl's Gowns Limited datat 30 ta' Ġunju 1966 mnejn jirriżulta li s-soċi tal-istess kumpannija kienu Alfred Caruana, Pearl Bloom Caruana, Gerald Vella u Anthony Vella. Ir-rikorrenti qatt ma aċċettat kera mingħand V.F Group Limited hekk kif jidher miċ-ċekkijiet annessi bħala Dok FAB2 (fol 54 sa 62).*

*Permezz ta' affidavit ippreżentat mis-soċjetà intimata, id-direttur tas-soċjetà intimata, **Vincent Farrugia** (fol 66) xehed li Pearl's Gowns Limited bdiet oriġinarjament bħala firm imbagħad qalbet għal kumpannija. Is-sidien oriġinali tar-rikorrenti kienu anke taw il-kunsens tagħhom fuq il-kuntratt sabiex il-kirja tgħaddi favur il-kumpannija. Huwa kkonferma t-trasferiment tal-ishma tal-2007 (Dok PG1 – fol 67 et seq) mill-familja Vella għal fuq ismu u V.F.Group Limited. Ġie esebit ukoll il-Memorandum and Articles of Association tal-1997 (Dok PG2 – fol 85) u ieħor aktar riċenti tas-2007 (Dok PG3 – fol 97) u tal-*invovlements *(Dok PG4 – fol 106) li juru t-tibdiliet li saru fil-kumpannija. Spjega li meta r-rikorrenti waqfet taċċetta l-kera din bdiet tiġi depożitata fir-Reġistru tal-Qorti (Dok PG6 – fol 109).*

*In **kontro-eżami** fis-seduti tas-26 ta' Novembru 2020 u 2 ta' Frar 2021 (fol 118 et seq u 130A et seq) ikkonferma li mat-trasferiment tal-ishma, d-diretturi ta' qabel u l-azzjonisti orġiniali ma kellhomx aktar involviment fit-tmexxija tal-intimata iżda in-negozju tal-ħwejjeġ dejjem baqa' l-istess. Ma jiftakarx jekk ir-rikorrenti kienetx*

mgħarrfa bit-trasferiment mill-intimata. Ikkonferma li fl-1998 huwa kien jissupplixxi ħwejjeġ lil Pearl's Gowns Limited li dak iż-żmien ma kienetx fi stat ekonomiku tajjeb. Qatt ma kien hemm assoċjazzjoni u lanqas ma kellu kera. L-intimata ma kienetx tħallsu u mistoqsi dwar dak li hemm indikat fil-kuntratt a fol 84 ossia li Swinger kienet avvanzat flejjes lill-eredi ta' Vella rigward kera dovuta u liċenzji jgħid li kienet saret tpaċija fuq kera.

IKKUNSIDRA

Ir-rikors promotur huwa bbażat fuq l-Artikolu 1614 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi:

> 1614. (1) Il-kerrej ma għandux jedd li jissulloka l-ħaġa, jew li jċedi l-kiri tagħha, jekk din is-setgħa ma tkunx ġiet miftiehma fil-kuntratt.
>
> (2) Għall-finijiet ta' dan is-Sub-titolu, l-għoti ta' kuntratt ta' ġestjoni jew kull forma ta' ftehim ieħor, li permezz tiegħu inkwilin jerħi f'idejn terzi l-pussess tal-fond jew tal-kummerċ ġestit minn fond kummerċjali, għandu jitqies bħala sullokazzjoni.
>
> (3) Meta inkwilin tkun kumpannija b'responsabbilità limitata jew kull forma ta' kumpannija oħra, it-trasferiment *inter vivos* kumulattiv ta' ħamsin fil-mija tal-ishma, ukoll jekk magħmul permezz ta' aktar minn trasferiment wieħed u, jew tas-setgħa jew kontroll attwali ta' ġestjoni ta' dik il-kumpannija jew tal-kummerċ ġestit mill-fond, għandu jkun meqjus bħala sullokazzjoni:
>
> Iżda ma jkunx hekk meqjus bħala sullokazzjoni, jekk it-trasferiment ikun sar favur il-konjuġi li ma jkunux separati legalment u, jew it-tifel jew tfal tas-sid tal-ishma.

Illi għalhekk jekk wieħed ikollu japplika dan l-Artikolu, ġja la darba mill-Memorandum and Articles of Assoċiation jidher li t-trasferiment kien ta' aktar minn 50% tal-ishma, dan isarraf għal sullokazzjoni. Iżda fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, l-intimata tgħid li tenut kont tal-fatt li fil-każ in eżami t-trasferiment tal-ishma seħħ fl-2007 u allura qabel ma daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 li bih daħal fis-seħħ l-Artikolu 1614, dan l-artikolu m'għandhux japplika. F'dan is-sens l-intimata għamlet referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Blackley Company Limited vs Edward Schembri*** *et deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru 2016 fejn ingħad:-*

> Il-Qorti hi tal-fehma li l-Artikolu 1614(2) tal-Kodiċi Ċivili ma japplikax għall-każ in eżami. Dak li ġara seħħ fis-sena 1987, meta skont l-appellat twaqqfet il-kumpannija J & L Enterprises Limited. M'hemm l-ebda dubju li s-soċjetà J & L Enterprises Limited kienet qegħda tiġġestixxi n-negozju eżerċitat minn ġewwa

l-fond oġġett tal-kawża, snin twal qabel daħal fis-seħħ l-Artikolu 1614 tal-Kodiċi Ċivili kif emendat bl-Att X tal-2009. Id-disposizzjoni kif inhi llum m'hijiex qegħda hemm biex tippenalizza inkwilin li għamel xi ħaġa leċita qabel daħlet fis-seħħ il-liġi. F'dan ir-rigward hu rilevanti wkoll l-Artikolu 39(3) tal-Att X tal-2009 li jipprovdi:

"(3) B'dan illi fejn b'dan l-Att ġew miżjuda għall-inkwilin obbligi ġodda li qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 ma kinux jinkombu fuqu, in-nuqqas li jwettaq dawk l-obbligi qabel l-1 ta' Jannar 2010 ma jista' bl-ebda mod jesponi lill-inkwilin għal xi danni jew konsegwenzi avversi oħra bħal ma hija azzjoni għat-temm tal-kirja."

Jekk min-naħa l-oħra l-inkwilin, wara li daħlu fis-seħħ l-emendi tal-Att X tal-2009, jagħmel xi ħaġa li bihom jikser obbligi ġodda, allura l-istorja tkun differenti. Hemmhekk sid il-kera jkollu dritt ifittex għar-rimedju minħabba ksur tal-obbligi li joħorġu mill-emendi li saru fil-liġi tal-kera.

Għalhekk qabel xejn jeħtieġ li jiġi stabbilit jekk dan l-Artikolu huwiex applikabbli għal każ odjern. Fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Lourdes Beeston vs Mizzi Antiques Limited et*** *(95/10LM) deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fit-12 ta' Ġunju 2020 fejn il-Qorti tal-Appell trattat proprju il-punt tal-applikabilità o meno tal-artikolu 1614 tal-Kap 16 għal kirjiet ta' qabel Ġunju 1995 qalet hekk:-*

L-appellanti jgħidu wkoll li bl-operat tal-artikolu 39(1) tal-Att X tal-2009, u bis-saħħa tal-proviso għas-subartikolu (3) tal-artikolu 1614 tal-Kap. 16, iċ-ċessjoni tal-kirja in kwistjoni favur is-soċjetà intimata ma timmeritax is-sanzjoni ta-l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond inkwistjoni.

L-artikolu 39(1) tal-Att X tal-2009 jipprovdi illi:

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

Peress li l-artikolu 1614 jinsab fit-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, dan l-artikolu tal-liġi japplika bil-mod kif ġie emendat, minkejja li l-kirja odjerna ilha li bdiet minn qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.

Il-Qorti kompliet tgħid illi:

.... Il-Qorti hija tal-fehma li l-artikolu 1614(3) tal-Kodiċi Ċivili ma japplikax għas-sitwazzjoni odjerna, peress li f'dan il-każ ir-rikorrenti qed tallega li l-persuna li

> kien igawdi l-kirja, għamel ċessjoni favur kumpannija, anki jekk il-maġġoranza tal-ishma f'din il-kumpannija huma kkontrollati minnu, mingħajr il-kunsens tas-sid tal-fond. Dan mhux każ fejn l-inkwilina rikonoxxuta hija kumpannija li ttrasferiet parti mill-ishma tagħha, li hija s-sitwazzjoni kkontemplata fis-subartikolu 1614(3) tal-Kap. 16. ...

In vista ta' dan l-insenjament, il-Bord iqis li l-Artikolu 1614(3) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif ġie emendat għandu japplika għall-każ odjern. Mill-iskritturi esebiti a fol 7 sa 9 l-intimata ma kienetx permessa tissulloka l-kirja tal-fondi/kmamar mikrija. L-Artikolu 1614(3) jipprospetta aktar minn xenarju wieħed ta' sullokazzjoni. Dak applikabbli għal dan il-każ huwa meta l-inkwilin (kumpannija b'responsabbilità limitata) titrasferixxi inter vivos *ħamsin fil-mija tal-ishma. Il-*Memorandum and Articles of *Assoċiation tal-1966 (a fol 45 et seq) meta mqabbel ma' dak tal-2007 (a fol 97 et seq) u l-*involved parties *(a fol 106 et seq) u s-*share transfer *(a fol 10 et seq), huwa evidenti li ġew trasferiti lil Vincent Farrugia u V.F Group Limited l-ishma kollha ċjoé 16,770 sehem u li l-azzjonisti oriġinali inbidlu. It-trasferiment de quo isarraf f'aktar mill-50% tal-ishma imsemmija fl-Artikoli 1614(3) tal-Kap 16.*

L-unika eżenzjoni prospettata mil-Liġi fl-artikolu 1614(3) tal-Kap 16 hija s-segwenti:

> Iżda ma jkunx hekk meqjus bħala sullokazzjoni, jekk it-trasferiment ikun sar favur il-konjuġi li ma jkunux separati legalment u, jew it-tifel jew tfal tas-sid tal-ishma.

Mill-provi prodotti huwa ċar li din l-eżenzjoni ma tapplikax għall-każ preżenti.

Inoltre s-soċjetà intimata targumenta li s-soċjetà rikorrenti kienet taf bit-trasferiment u akkwixxjiet. Apparti li tali sottomissjoni m'hiex sorretta mill-provi, ħareġ ċar li s-soċjetà intimata naqset milli tipprova li hija kienet infurmat lir-rikorrenti bit-trasferiment. Iżda anke li kieku r-rikorrenti ġiet infurmata ma ġiex pruvat li l-kunsens ingħata u kien jinkombi fuq is-soċjetà intimata li tipprova li hija kellha l-kunsens ħaġa li mhux talli ma ppruvatx talli hija kjarament opposta minn naħa attriċi.

Il-Bord fela l-provi kollha mressqa mill-partijiet u b'mod partikolari jinnota t-ton evaziv ta' Vincent Farrugia in kontro-eżami speċjalment meta kien qed jigi mistoqsi dwar il-korrelazzjoni bejn il-kuntratt tat-18 ta' Novembru 1998 (fn. 1 Li qatt ma ġie esebit mill-intimata għaliex ix-xhud qal li meta fittxu ma setax isib tali kuntratt. Għalkemm dan il-kuntratt huwa referut bħala Dok E anness mal-kuntratt tal-14 ta' Frar 2007 esebit mill-intimata stress) u dawk tal-14 ta' Frar 2007 bejn l-eredi tas-soċi oriġinali u l-istess Vincent Farrugia li jittrattaw it-trasferiment tal-ishma in kwistjoni u r-rexissjoni tal-kuntratt fuq imsemmi tat-18 ta' Novembru 1998 li kien viġenti bejn is-soċi oriġinali ta' Pearl's Gowns Limited u l-istess Farrugia fil-vesti tiegħu ta' Swinger

Limited u jara ferm kunfliggenti kif l-istess Swinger Ltd (u allura Farrugia) qeda tħallas lill-eredi tal-istess soċi originali flus rappreżentanti kirjiet u liċenzji meta, jekk skont l-istess Farrugia, l-unika ftehim li kien hemm bejn Swinger u s-soċi originali ta' Pearl's Gowns Limited kien dak li permezz tiegħu Swinger kienet tbiegħ lill-Pearl's Gowns prodotti ta' ħwejjeġ biex din tal-aħħar tbiegħom mill-ħwienet in meritu. Jekk hekk kien il-każ, Swinger Ltd kellha semmai tiġbor flus, rappreżentanti l-prezz tal-merkazija mibjugħa, mhux tħallas.

Inoltre, għalkemm Farrugia jsemmi li tali ħlas seta' kien bi tpaċija huwa naqas b'mod assolut milli jispjega kif u dwar x'hiex kienet tittratta tali tpaċija u r-raġuni tal-istess. Jekk kif qed isostni Farrugia, Pearl's Gowns Limited – meta kienet amministrata mis-soċi oriġinali – kellha diffikultajiet finanzjarji u bdiet taqa' lura fil-kera mas-soċjetà attrici (vide xhieda ta' Farrugia a fol 130 H u I), il-probabbilità hi li almenu sa mit-2003 (fn. 2 Li hija l-ewwel sena indikata fil-kuntratt tal-14 ta' Frar 2007 a fol 84 bħala avvanzi ta' kera u liċenzji) kien qed ikun Farrugia tramite Swinger li kien qed jiffinanzja l-ħlas tal-kera rigward il-fondi in mertu u dan fil-fehma tal-Bord ikompli jimmilita favur it-teżi attriċi li kien hemm sullokazzjoni klandestina."

L-Appell

6. Fit-12 ta' Lulju, 2022 is-soċjetà appellanta ppreżentat rikors tal-appell quddiem din il-Qorti fil-konfront tal-imsemmija sentenza appellata, fejn qegħda titlob ir-revoka tagħha, filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħha, u dan bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjetà appellata. Tgħid li l-aggravji tagħha huma dawn: (a) il-Bord għamel applikazzjoni żbaljata tal-liġi meta ddeċieda li l-artikolu 1614 tal-Kap. 16 japplika għall-każ odjern, u dan mingħajr ma ħa konjizzjoni tal-artikoli tranżitorji; (b) il-Bord għamel apprezzament żbaljat tal-fatti meta ddeċieda li s-soċjetà appellanta kellha bżonn il-kunsens għat-trasferiment tal-ishma; u (ċ) il-Bord għamel apprezzament żbaljat tal-fatti meta kkonkluda li s-soċjetà appellata ma kinitx irrikonoxxiet it-trasferiment.

7. Is-soċjetà appellata wieġbet fl-20 ta’ Ottubru, 2022 fejn issottomettiet li s-sentenza appellata hija waħda ġusta u timmerita konferma, u l-appell intavolat mis-soċjetà appellanta għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontriha.

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

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mis-soċjetà appellanta, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord fis-sentenza appellata u tas-sottomissjonijiet ippreżentati mis-soċjetà appellata.

9. L-ewwel aggravju tas-soċjetà appellanta jirrigwarda l-allegata applikazzjoni żbaljata tal-liġi, hekk kif il-Bord iddeċieda li l-artikolu 1614 tal-Kap 16 għandu japplika għall-każ odjern iżda mingħajr ma kkunsidra li l-applikazzjoni tal-artikoli tranżitorji tal-Att X tal-2009. Is-soċjetà appellanta tispjega li l-Bord fis-sentenza appellata ċċita sentenza ta’ din il-Qorti deċiża fit-12 ta’ Ġunju, 2020 fl-ismijiet **Maria Lourdes Beetson *vs.* Mizzi Antiques Ltd et** u mexa skont il-ħsieb imfisser mill-Qorti. B’hekk iddeċieda li l-artikolu 1614 tal-Kap. 16 huwa applikabbli għall-każ odjern. Tikkontendi li għall-kuntrarju dan l-artikolu tal-liġi ma jsib l-ebda applikazzjoni hawnhekk. Tispjega li l-artikolu 33 tal-Att X tal-2009 kellu l-effett li jissostitwixxi l-artikolu 1614 tal-Kap. 16, u b’hekk ġie introdott is-subinċiż (3). Is-soċjetà appellanta tkompli billi tissottometti li l-Bord iddeċieda li l-emenda kienet applikabbli għall-każ odjern għaliex straħ fuq id-disposizzjonijiet tas-subartikolu 39(1) tal-istess Att tal-2009. Iżda tgħid li l-Bord kellu jikkunsidra wkoll id-disposizzjonijiet l-oħra ta’ dan l-Att, inkluż dawk taħt is-subartikolu 39(3) tiegħu. Tikkontendi li l-Att X tal-2009 impona obbligi ġodda fil-konfront tagħha, liema obbligi esponewha għal konsegwenzi avversi bħat-

temm tal-kirja. Għalhekk is-soċjetà appellanta tgħid li l-artikolu 1614 tal-Kap. 16 mhuwiex applikabbli fil-każ tagħha.

Permezz tat-tieni aggravju tagħha, is-soċjetà appellanta qegħda tikkontendi li l-Bord għamel apprezzament żbaljat fil-konsiderazzjonijiet tiegħu dwar il-mertu, u dan meta wasal għall-konklużjoni li hija kellha bżonn il-kunsens tas-sid għat-trasferiment tal-ishma. Tispjega li fit-tliet kuntratti ta' kiri m'hemm l-ebda klawsola dwar it-trasferiment tal-ishma, iżda biss dwar it-trasferiment tal-kirja, li permezz tal-ewwel kuntratt tal-1952 ma kienx permissibbli, u permezz tal-aħħar tnejn tal-1955 u tal-1957 kien permissibbli, iżda soġġett għall-kunsens tas-sid. Tirrileva li fl-1966 is-sidien saħansitra kienu ppermettew li n-negozju ta' żewġ individwi jiġi trasferit għal persuna legali differenti, jiġifieri għal fuq is-soċjetà appellanta. Is-soċjetà appellanta tinsisti li kuntrarjament għall-każ odjern fejn il-partijiet baqgħu dejjem tnejn, fejn hemm sullokazzjoni hemm tliet partijiet nvoluti, jiġfieri s-sid, il-kerrej u l-kerrej il-ġdid.

Dwar it-tielet aggravju tagħha, is-soċjetà appellanta tispjega li l-Bord għamel ukoll apprezzament żbaljat tal-fatti, meta fis-sentenza appellata wasal għall-konklużjoni li s-soċjetà appellata ma kinitx irrikonoxxiet it-trasferiment. Hija tagħmel riferiment għax-xhieda tal-imsemmija soċjetà, in partikolari dik magħmula permezz tal-affidavit mix-xhud Francesco Apap Bologna, li qal li huwa kien sar jaf issa bil-fatt li kien hemm trasferiment tal-ishma lura fl-2007, filwaqt li juża l-kelma riċentement. Tikkontendi li dan ix-xhud jonqos milli jispjega x'ried ifisser b'din il-kelma 'riċentement', u anki kemm kien ilu involut fis-soċjetà appellata u x'rwol attiv kellu fiha f'dawn l-aħħar erbatax-il sena. Is-soċjetà appellanta tkompli billi tinsisti li l-prova kienet tinkombi fuq il-parti l-

oħra, iżda l-imsemmi xhud kien evita li jidħol fil-kwistjoni proprju għaliex is-soċjetà appellata kienet taf sew min kienu is-sidien tas-soċjetà appellanta għal dawk l-aħħar erbatax-il sena. Tirrileva li s-soċjetà appellata aċċettat il-kera, bagħtet l-irċevuti fl-indirizz tas-sidien il-ġodda, kienu jafu bin-negozju li kien qed isir mill-fondi, irċeviet ċekkijiet esebiti minnha stess mis-sena 2008 'il quddiem iffirmati mid-diretturi l-ġodda, filwaqt li s-sidien il-ġodda tas-soċjetà appellanta ma ħbewx dak li kien qed isir, u saħansitra kienu wkoll jikkomunikaw mas-soċjetà appellata. Filwaqt li s-soċjetà appellanta tagħmel riferiment għas-sentenza fl-ismijiet **Sylvana Xuereb miżżewġa Spiteri et *vs.* Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni**[3], tikkontendi li l-Bord għamel żball meta ddeċieda li s-soċjetà appellata ma kinitx irrikonoxxiet permezz ta' għemilha it-trasferiment, u saħansitra naqas milli jagħraf li hija messha kienet taf bih.

10. Is-soċjetà appellata ssostni li l-Bord m'għamel l-ebda żball. Tispjega li l-kuntratti kollha mertu tal-proċeduri odjerni ma jagħtux lok għas-sullokazzjoni tal-fondi in kwistjoni, u b'hekk ma ġew imposti l-ebda obbligi ġodda. Tispjega li l-inkwilini oriġinali, Caruana u Vella, kienu rreġistraw is-soċjetà appellanta, iżda dan meta huma kienu kemm azzjonisti kif ukoll diretturi, u għalhekk kellhom interess personali u anki kummerċjali fin-negozju tagħhom u fil-proprjetajiet mikrija lilhom. Is-soċjetà appellata tgħid li mbagħad fl-2007 huma kienu ttrasferew l-ishma tagħhom lil Vincent Farrugia u lil VF Group Co. Ltd, u dan mingħajr ma hija kienet taf dwar l-imsemmi trasferiment. B'hekk tikkontendi saret ċessjoni assoluta tan-negozju min-naħa tal-inkwilini oriġinali lil persuni li ma kellhom l-ebda rabta familjari magħhom. Tgħid li qabel sew ma daħlu fis-

[3] App. 551/2005.

seħħ l-emendi tal-Att X tal-2009, il-Qrati kienu esprimew ruħhom dwar il-kwistjoni ta' sullokazzjoni sabiex kien mifhum li fejn l-inkwilin oriġinali, bħal Vella u Caruana fil-każ odjern, jitilqu l-kontroll tan-negozju u/jew ma jibqa' l-ebda interess personali fih, ikun hemm sullokazzjoni. Tgħid li dan kollu ġie rifless fl-Att b'riferiment partikolari għall-artikolu 39, li jipprovdi li l-kirjiet li kienu fis-seħħ qabel Ġunju 1995 kellhom jiġu regolati mil-liġi kif emendata, iżda limitatament għal dak li għandu x'jaqsam mat-Titolu IX tat-Tieni Taqsima tat-Tieni Ktieb tal-Kap. 16, u sakemm l-Att ma joħloqx obbligi ġodda fuq l-inkwilin, li mhuwiex il-każ hawnhekk. Is-soċjetà appellata tagħmel wkoll riferiment għas-sentenza ta' din il-Qorti ċċitata mis-soċjetà appellanta, u anki għal diversi sentenzi oħra tal-Qrati dwar il-kwistjoni ta' sullokazzjoni.

Dwar it-tieni aggravju tas-soċjetà appellanta, is-soċjetà appellata tirrileva li l-kuntratti ta' kiri kienu saru bejnha u żewġ persuni naturali, u għalhekk il-klawsoli tal-kuntratti ma pprovdewx għall-eventwalità ta' trasferiment ta' ishma. Madankollu l-imsemmija kuntratti jistipulaw li s-sullokazzjoni u/jew trasferiment tal-kirja hija/huwa pprojbit/a jekk ma jsirux bil-kunsens tas-sid. Tispjega li meta l-inkwilini oriġinali stabbilew is-soċjetà appellanta u baqgħu jiġġestixxu n-negozju tagħhom tramite dik il-kumpannija, hija ma kellha l-ebda għażla għajr li taċċetta l-kera, u kien biss meta saret taf li kien hemm trasferiment tal-ishma tagħha, li ma baqgħetx taċċetta l-kera mingħandha. Is-soċjetà appellata tikkontendi li s-soċjetà appellanta hija żbaljata meta tgħid li *'qatt ma kellek tliet partijiet involuti iżda l-partijiet baqgħu dejjem tnejn, is-sid u l-istess inkwilin li qatt ma nbidel',* u tispjega kif il-ksur tal-kuntratt ta' kiri sar meta n-negozju, u allura l-kirja wkoll, ġie mibjugħ lil terzi li kienu Vincent Farrugia u VF Group Limited.

Għal dak li jirrigwarda t-tielet aggravju tas-soċjetà appellanta, is-soċjetà appellata tissottometti li dan huwa għal kollox infondat fil-fatt u fid-dritt. Tirrileva li skont il-liġi, il-kunsens għal sullokazzjoni kellu jkun wieħed espress, u hawn tagħmel riferiment għal diversi sentenzi tal-Qrati tagħna. Tikkontendi li l-inkwilin ma jistax jallega li s-soċjetà appellata imishsa kienet taf u sabiex il-kunsens ikun wieħed espress, is-soċjetà appellanta kellha tiġi nfurmata bit-trasferiment tal-ishma b'mod immedjat. Dan filwaqt li rriżulta mill-provi li tali trasferiment qatt ma ġie kkomunikat lilha, u għalhekk hija ma setgħetx tkun f'pożizzjoni li taċċetta.

11. Il-Qorti tgħid li d-deċiżjoni tal-Bord hija waħda tajba. Tibda billi tikkunsidra li ma jirriżultax li huwa kkontestat il-fatt li l-ishma kollha tas-soċjetà appellanta kienu ġew trasferiti mill-azzjonisti oriġinali tagħha lil Vincent Farrugia u lil V.F. Group Ltd, sabiex b'hekk l-imsemmija azzjonisti inbidlu u għalhekk iċ-ċirkostanzi riżultanti kienu dawk kontemplati mis-subartikolu 1614(3) tal-Kap. 16. Iżda s-soċjetà appellanta qegħda tikkontendi li d-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu mhumiex applikabbli għall-każ odjern minħabba dak li jipprovdi għalih is-subartikolu 39(3) tal-Att X tal-2009. Tirrileva wkoll li l-klawsoli tal-tliet kuntratti ta' kera rispettivi ma jagħmlu l-ebda riferiment għal trasferiment ta' ishma, iżda biss għal trasferiment ta' kirja.

12. Il-Qorti ma taqbilx, u tgħid li l-Bord kien korrett fid-deċiżjoni tiegħu meta għażel li ma jikkunsidrax id-disposizzjonijiet tal-imsemmi subartikolu. Tgħid li l-Bord qabel xejn għamel riferiment siewi tassew għall-iskritturi esebiti mis-soċjetà appellata, u li jinsabu a *fol. 7* sa *fol.* 9 tal-atti tal-Bord, għaliex il-partijiet hemmhekk għamluha ċara li ma setgħet issir l-ebda sullokazzjoni tal-kirja tal-

fondi in kwistjoni. Il-Qorti tirrileva li m'hemm l-ebda dubju għalhekk li diġà minn dak iż-żmien li saret il-kirja oriġinali, is-soċjetà appellata kienet taf li kienet marbuta li ma tagħmel l-ebda sullokazzjoni tal-fondi, anki permezz tad-disposizzjonijiet tal-liġi, iżda kienet ċara wkoll il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna dak iż-żmien dwar dak li jista' ukoll jikkostitwixxi sullokazzjoni, jiġifieri fejn l-inkwilin oriġinali jiżvesti ruħhu mill-kontroll tan-negozju u ma jibqgħalu l-ebda interess fih u fil-fond. B'hekk fid-dawl ta' dan, il-Qorti ma tistax toqgħod lura milli tgħid li huwa fallaċi għal kollox l-argument tas-soċjetà appellanta li l-iskritturi ta' kirja jonqsu milli jipprovdu għall-eventwalità ta' trasferiment ta' ishma. Għalhekk ukoll l-Qorti tasal biex tgħid li l-Bord seta' wasal għall-istess konklużjoni saħansitra anki mingħajr l-applikazzjoni tal-artikolu 1614 tal-Kap. 16. Madankollu għandu jingħad li llum wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-artikolu 1614 tal-Kap. 16 permezz tad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, il-pożizzjoni tal-Qrati ġiet ikkristallizzata fil-liġi tagħna b'mod ċar u inekwivoku, fejn is-subartikolu 1614(3) tal-Kap. 16 saħansitra stabbilixxa dak li għandu jitqies bħala sullokazzjoni fl-eventwalità ta' trasferiment *inter vivos* tal-ishma ta' kumpannija. Il-Qorti ma taqbilx mas-soċjetà appellanta fejn din qegħda tikkontendi li fil-każ odjern għandhom jiġu applikati d-disposizzjonijiet tas-subartikolu 39(3) tal-Att X tal-2009, għaliex kif diġà osservat aktar 'il fuq f'din is-sentenza, l-obbligu fuq is-soċjetà appellanta kien fis-seħħ ferm qabel l-1 ta' Ġunju, 2008, u l-imsemmi Att X tal-2009 ma mpona l-ebda obbligu ġdid fuqha.

13. Il-Bord fis-sentenza appellata, indirizza ukoll il-kwistjoni tal-kunsens o meno tas-soċjetà appellata, fejn għaraf li s-soċjetà appellanta kienet qegħda tinsisti li s-soċjetà appellata kienet taf bit-trasferiment tal-ishma, u aċċettat l-istess. Il-Bord osserva li din l-allegazzjoni ma kinitx tirriżulta mill-provi, u l-Qorti

tgħid li fir-rikors tal-appell tagħha, is-soċjetà appellanta ma tindika l-ebda prova inekwivoka in sostenn tal-allegazzjoni tagħha. Il-Bord korrettement irrileva ukoll li s-soċjetà appellanta kienet naqset milli tgħarraf lis-soċjetà appellata bit-trasferiment tal-ishma tagħha, u l-Qorti tirrileva wkoll li dan mhux kontestat min-naħa tagħha. Il-Bord kompla jgħid li anki jekk dan il-fatt kien ġie kkomunikat lis-soċjetà appellata, tajjeb ferm osserva hawnhekk li ma kienx ġie ppruvat min-naħa tas-soċjetà appellanta li kien hemm il-kunsens tal-imsemmija soċjetà appellata. Il-Qorti tirrileva li kemm fl-iskrittura tal-1955, kif ukoll f'dik tal-1957, il-partijiet kienu ftehmu permezz tieni klawsola tagħhom b'mod ċar u inekwivoku, li l-inkwilini ma kienux permessi jissullokaw il-fond *"without the previous consent <u>in writing</u>[4] of the Landlord"*. Fid-dawl ta' klawsola daqstant espliċita u ċara, kull prova u/jew sottomissjoni li tista' tressaq is-soċjetà appellanta in sostenn tal-allegazzjoni tagħha li s-soċjetà appellata kienet taf bit-trasferiment tal-ishma, ma tistax tiġi kkunsidrata. Għalkemm hija tittanta targumenta kif ingħad diġà, li fl-iskritturi ta' kera m'hemm l-ebda riferiment għat-trasferiment ta' ishma, kif diġà ngħad anki minn din il-Qorti iktar 'il fuq f'din is-sentenza, il-ġurisprudenza qabel il-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009 kienet ċara fejn stabbiliet li meta l-inkwilin jitlef il-kontroll tan-negozju u tal-fond u anki l-interess f'dan tal-aħħar, dan ifisser li tkun saret is-sullokazzjoni tal-fond. Għalhekk, fil-każ odjern fejn l-inkwilini oriġinali kienu ntrabtu li ma ssir l-ebda sullokazzjoni għajr bil-kunsens tas-sid, l-obbligazzjoni tal-inkwilini kienet ukoll fl-eventwalità tat-trasferiment tal-ishma tagħhom u huma kienu tenuti jottjenu tali kunsens qabel ma jittrasferixxu l-ishma fl-intier tagħhom lil terzi.

[4] Enfażi tal-Qorti.

14. Għaldaqstant il-Qorti ssib li l-aggravji tas-soċjetà appellanta mhumiex ġustifikati, u tiċħadhom.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiċħad l-appell tas-soċjetà appellanta, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi, u dawk tal-appell odjern għandhom ukoll jitħallsu mis-soċjetà appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur