MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta ta' l-1 ta' Ottubru, 2003

Appell Civili Numru. 167/1997/1

Margaret Pace f'isimha u bhala mandatarja
ta' hutha assenti Francis Montanaro Mifsud,
Rev. Monsinjur George Mifsud u Joyce Soukes
vs
Joseph M. Demajo ghad-ditta "M. Demajo"

Il-Qorti,

Preliminari.

Rat ir-rikors presentat fit-30 ta' Dicembru 1997 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li permezz tieghu r-rikorrenti proprio et nomine wara li ppremettiet illi hija tikri lill-intimat noe d-dar Nru 5, Frederick Street, Valletta ghall-finijiet ta' negozju, u dan bil-kera ta' LM500 fis-sena jithallsu fl-1 tas-sena bil-quddiem; illi zmien ilu l-intimat caqlaq is-sede tan-negozju tieghu ghall-ambjent iehor u l-fond in kwistjoni kien fil-bidu jintuza biss bhala store, imma minn zmien twil l-hawn dan il-post huwa maghluq u inattiv; barra minn hekk il-kuntratt jivvjeta kull trasferiment ta' kirja jew twellija lill-terzi, mentri jista' jirrizulta illi fil-fatt l-imsemmi fond gie

mghoddi fuq socjeta` ohra; illi r-rikorrent Reverndu Monsinur George Mifsud dalwaqt jigi jirtira Malta u ma ghandu mkien fejn imur jabita; talbet li l-Bord li jirregola l-Kera jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-fond Nru. 5, Frederick Street, Valletta u li ghall-fini tal-izgumbrament jigi prefiss lill-intimat zmien qasir u perentorju. Bl-ispejjes.

Rat ir-risposta tal-intimat li permezz taghha eccepixxa:-

1. Illi s-socjeta` "en nom collectif" M. Demajo ilha li giet xolta mill-1972 u minn flokha giet ikkreata socjeta` bl-isem ta' M. Demajo (Holdings) Ltd. li dejjem hallset il-kera permezz ta' ittri f'dan is-sens fuq letterheads taghha b'cekkijiet taghha u sahansitra gieli ntbghatu ricevuti f'isimha.
2. Illi l-post ghadu jintuza bhala store sa llum.
3. Illi jekk ir-Reverendu Monsinjur George Mifsud ghandu jew m'ghandux post fejn joqghod mhux rilevanti gha din il-kawza.

Is-sentenza appellata.

B'sentenza tal-11 ta' Ottubru, 2001 il-Bord li Jirregola l-Kera laqgha t-talba tar-rikorrenti ghall-izgumbrament tal-intimat mill-fond numru 5, Frederick Street, Valletta u filwaqt li awtorizza lir-rikorrenti proprio et nomine tirriprendi pussess tal-imsemmi fond, ghal fini tal-izgumbrament ipprefigga terminu ta' xahar mid-data tas-sentenza bl-ispejjes kontra l-intimat. It-talba skond is-sentenza giet milqugha fuq il-kawzali li, fi kliem il-Bord, "jirrizulta li 'Joseph Demajo ghad-ditta M. Demajo', kif hu ammess, ghaddiet il-fond fuq haddiehor".

Fil-konsiderazzjonijiet tieghu l-Bord qal hekk:

"1. Illi permezz ta' kitba privata Mary armla ta' Henry Mifsud kriet f'isimha u f'isem ulieda il-fond in kwistjoni lil "Mr Joseph Demajo for and on behalf of the firm 'M. Demajo' .....for four years certain and four years optional...."

Gie miftiehem li l-kirja kellha tibda mill-1 ta' Jannar 1961 u fost hwejjeg ohra gie stipulat li:

"(2) The tenant shall not make over the letting to anybody for any title whatsoever not even indirectly such as by way of partnership or association, and he shall not sublet the said house or any part thereof."
"(8) The house shall be used for business, but shall not be used as a factory."
"(ii) Should the letting, after termination of its agreed duration, be renewed by operation of law, the above said conditions shall continue to apply, so long as no variation is agreed upon in writing or ruled by the Rent Regulation Board."(fol.62A)

2. Meta ghaddew it-tmien snin sar ftehim iehor ta' kiri ghall-erba' snin li jibdew jghoddu mill-1 ta' Jannar, 1969. Zdiedet il-kera imma l-kondizzjonijiet l-ohra baqghu l-istess.

3. L-intimat fir-risposta jghid:

"1. Illi s-socjeta` "en nom collectif" M. Demajo ilha li giet xolta mill-1972 u minn flokha giet ikkreata socjeta` bl-isem ta' M.Demajo Holdings Ltd li dejjem hallset il-kera permezz ta' ittri f'dan is-sens fuq letterheads taghha b'cekkijiet taghha u sahansitra gieli ntbaghtu ricevuti f'isimha."

4. Dan ifisser li l-kerrej kien "Joseph M. Demajo ghad-ditta M. Demajo" u issa il-kerrej hu "M. Demajo Holdings Ltd." Il-legittimu kontradittur, ghalhekk mhux 'Joseph M. Demajo ghad-ditta M. Demajo' imma "M. Demajo Holdings Ltd" dejjem skond ir-risposta.

5. Il-kirja baqghet tiggedded skond il-ligi specjali bl-istess kundizzjonijiet. Barra dan gie miftiehem fl-iskrittura imsemmija li l-kundizzjonijiet ma setghux jinbiddlu hlief bi ftehim fil-kitba jew b'decizjoni (ruled) tal-Bord li Jirregola l-Kera.

6. Ix-xhud Herman Miceli Demajo jghid li l-post inkera fl-1961 u dak iz-zmien "kienu favur partners, tliet zijiet tieghi u n-nannu tieghi. Imbaghad fl-1992 il-kumpanija was converted to M. Demajo Holdings Limited." Ix-xhud

prodotti mill-intimat fuq mistoqsijiet tal-avukat ta' l-intimat, mistoqsijiet diretti, jghid li l-kumpanija "M. Demajo Holdings Limited" mhux gdida konvertita" (fol. 72-73) Jghid ukoll (ibid) – "il-kirja kienet saret lil M. Demajo and Company li kienet socjeta` fl-1972. Ix-xhud jaf l-affarijiet tieghu u qaghad jilghab bil-kliem "M. Demajo Holdings Limited" li hi grupp ta' kumpaniji.

7. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` intimata jinghad
"(10) Kif intqal fir-risposta tas-socjeta` intimata s-socjeta` 'M. Demajo' kienet socjeta` 'en nom collectif' liema socjeta` giet xolta fl-1972 u minn flokha giet ikkreata socjeta` bl-isem ta' M. Demajo (Holdings) Ltd.
(11) Din is-socjeta` giet rikonoxxuta mis-sidien kif jidher mill-ittra tal-konsulent legali taghhom datata 4 ta' Lulju 1994 u mir-risposta tas-socjeta` M. Demajo (Holdings) Ltd tas-7 ta' Lulju 1994 hawn esebiti rispetivament bhala Dokumenti Y1 y Y2.
(12) Minn dan isegwi illi r-rikors promotur gie intavolat kontra persuna llum inesistenti u fil-fatt kellu jigi presentat kontra s-socjeta` M. Demajo (Holdings) Ltd. Isegwi ghalhekk ukoll illi t-talba tar-rikorrenti lanqas biss ghandha tigi kunsidrata.

10. Mir-risposta imfissra aktar fit-tul fin-nota tas-socjeta` intimata qed jigi <u>anness</u> (recte ammess) li l-kirja ma ghadiex f'isem Joseph M. Demajo ghad-ditta M. Demajo imma ghaddiet f'isem 'Mr. (recte M.) Demajo (Holdings) Ltd. Dawn ma humiex l-istess haga, tant li n-naha intimata tghid li t-talba saret hazin. M. Demajo ghad-ditta M. Demajo mhiex il-legittimu kontradittur, m'ghadhiex tezisti. Kif tghid ukoll li s-socjeta` giet <u>rikonoxxuta</u> mis-sidien (ara Rustica Ltd vs Neville Gatt, 27/10/00 App. mill-Bord).

11. Il-ftehim bejn il-partijiet kien car
"The tenant shall not make over the letting to anybody for any title whatsoever not even indirectly such as by way of partnership or association..."

12. Il-kerrej (lessor) kien

“Joseph M. Demajo for and on behalf of the firm M. Demajo....”

13. Il-proibizzjoni hi assoluta u t-tifsira tal-ftehim hija cara. Fir-risposta l-intimat qed jammetti li kiser din il-kondizzjoni.

14. Barra dan il-kundizzjonijiet tal-kirja ma kellhomx jitbiddlu:

“no variation is agreed upon in writing or ruled by the Rent Regulation Board.”

f’kaz li fi tmiem il-kirja din tiggedded bis-sahha tal-ligi. Id-dokumenti esebiti minn naha intimata man-nota ta’ sottomissjonijiet ma jbiddlu xejn. Ma hemm l-ebda rikonoxximent tas-socjeta` ‘M. Demajo (Holdings) Limited.

15. Hemm rabta bejn l-eccezzjoni tan-naha intimata u l-kawzali fil-paragrafu 3 tar-rikors.

“....... il-kuntratt jivvjeta kull trasferiment ta’ kirja jew twellija lill-terzi, mentri jista’ jirrizulta illi fil-fatt l-imsemmi fond gie mghoddi fuq socjeta` ohra.”

L-appell tas-socjeta` intimata.

L-intimat hass ruhu aggravat bis-sentenza fuq riportata u b’rikors ppresentat fid-19 ta’ Ottubru 2001 talab li, ghar-ragunijiet hemm esposti s-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-11 ta’ Ottubru, 2001 fil-kawza fl-ismijiet fuq riferiti tigi revokata, imhassra u annullata u, wara li din il-Qorti tilqa’ l-eccezzjonijiet ta’ l-appellanti, tichad it-talbiet tar-rikorrenti apppellata, bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra l-istess rikorrenti appellata.

Fir-risposta taghhom ir-rikorrenti appellati talbu li l-istess sentenza tigi konfermata nkwantu kienet sentenza gusta u dan ghar-ragunijiet hemm esposti.

Is-sentenza ta’ din il-Qorti.

L-aggravju ewlieni tal-appellanti jikkonsisti fil-fatt li, a bazi tal-provi prodotti, l-Bord li jirregola l-Kera ma laqghax l-ewwel eccezzjoni ta’ l-appellant illi ghal dawn l-ahhar tletin sena l-inkwilin tal-fond de quo kienet u hija s-socjeta` M.

Demajo (Holdings) Ltd u dan bil-kunsens espress tas-sidien.

Illi l-proceduri odjerni huma indirizzati lejn “is-socjeta` M. Demajo” kif rappresentata, skond l-okkju tar-rikors promotur, minn Joseph M. Demajo. Skond ma jirrizulta fl-atti tal-kawza, fatt dan mhux kkontestat mill-kontro parti, din is-socjeta` “en nom collectif” giet xolta sa mill-1972 u s-socjeta` li tissemma fl-atti maghrufa bhala “M. Demajo (Holdings) Ltd.” bl-ebda mod ma hadet ‘over’ l-assi u n-negozju tas-socjeta` li giet xolta. Din in effetti hija socjeta` ghal kollox indipendenti minn dik ta’ qabilha, tant hu hekk li s-socjeta` M. Demajo bl-ebda mod ma tirrafikgura fil-Memorandum and Articles tas-socjeta` l-gdida. Minn dan kollu din il-Qorti tasal ghal konkluzzjoni li l-ewwel parti ta’ l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-intimat kienet tammonta ghall-eccezzjoni li skond l-Artikolu 730 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta kellha tigi deciza f’kap separat jew qabel jew flimkien mas-sentenza finali. Dan ghaliex eccezzjoni simili timporta l-inezistenza tal-intimat li kontra tieghu gew indirizzati l-proceduri odjerni u huwa inkkoncepibblii li jittiehdu proceduri u sahansitra tinghata sentenza kontra persuna, fisika jew morali, li ma tkunx tezisti.

Mis-sentenza appellata jidher li l-Bord li Jirregola l-Kera lanqas biss investiga din il-kwestjoni. Il-Bord uzu l-fatt tax-xoljiment tas-socjeta` M. Demajo u tar-registrazzjoni tas-socjeta` “M. Demajo (Holdings) Ltd biss bhala prova tal-kambjament fl-inkwilin, haga espressament vjetata fl-iskrittura ta’ lokazzjoni, sabiex jasal biex jilqa’ t-talba tar-rikorrenti. L-akkoljiment tat-talba fir-rikors promotur, li hija ghall-izgumbrament ta’ socjeta` minn fond mikri lilha, pero` kien jippresupponi li l-intimat, kontra minn qed jittiehdu l-proceduri, hija persuna li tezisti, kapaci toqghod f’gudizzju u li kontra taghha s-sentenza eventwali setghet tigi ezegwita. Jidher pero` li l-Bord ma kkunsidrax dan l-aspett tal-vertenza sollevat fl-ewwel parti ta’ l-ewwel eccezzjoni tal-intimati.

Dan in-nuqqas jimporta n-nullita` tas-sentenza appellata billi jezisti vizzju insitu fis-sentenza li ma jippermetti ebda rimedju stante li jirrizulta mill-atti, u huwa ukoll accetta

mill-kontro parti cioe ir-rikorrenti, li, anke fl-istadju li gie presentat ir-rikors promotur il-parti li konta taghha kienet indirizzata t-talba ma kienetx tezisti.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija din il-Qorti tilqa` l-ewwel parti tal-ewwel eccezzjoni tal-intimat inkwantu tiddikjara li s-socjeta` intimata hija inezistenti, konsegwentement tilqa' l-appell u tannulla s-sentenza appellata bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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