MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2003

Appell Civili Numru. 906/1996/1

**Marlene Lungaro Mifsud u Eleonora Galea f'isimhom proprju
u bhala mandatarji ta' ohthom l-assenti Carmelina Alford.**

vs

Alfred Fenech u Alfen Trading Company Limited.

Il-Qorti:

IC-CITAZZJONI TA' L-ATTURI

1. B'citazzjoni l-atturi appellati, wara li ppremettew illi huma s-sidien tal-fondi ossia hanut numru 108 u 109, St. Joseph High Road, Hamrun, liema fondi gew ittrasferiti lil Joseph Fenech, missier il-konvenut Alfred Fenech b'titolu ta' emfitewsi temporanja permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tad-9 ta' Novembru 1959; illi b'att pubbliku ta' l-20 ta' Dicembru 1972 Joseph Fenech assenja u ttrasferixxa lill-konvenut Alfred Fenech l-utile dominju temporanju ta' dawn il-fondi ghar-rimanenti perijodu mill-koncessjoni originali ta' 34 sena li bdew jghaddu mid-9 ta' Novembru 1959; illi bi skrittura ohra din id-darba privata tad-29 ta' Ottubru 1993, il-konvenut Alfred Fenech kera dan il-fond lis-socjeta konvenuta Alfen Trading Co Ltd, ta' liema socjeta` l-konvenut hu azzjonist principali u dan ghamlu b'qerq peress li kien gia` gie interpellat mill-atturi sabiex ma' l-iskadenza tal-koncessjoni originali hu jivvaka l-fondi; u premess illi ghalhekk il-konvenuti naqsu li jirritornaw il-fondi bil-pussess vakanti fl-gheluq ta' din il-koncessjoni, talbu illi l-Qorti:

(i) tiddikjara illi l-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fid-9 ta' Novembru 1993 skond l-att pubbliku aktar 'l fuq indikat; (ii) tiddikjara illi l-lokazzjoni favur is-socjeta` konvenuta hija irrita u nulla u ma tistax tkun vinkolati fil-konfront ta' l-atturi stante li ma saritx taht kondizzjonijiet gusti; (iii) tiddikjara ghalhekk illi s-socjeta` konvenuta qeghda tokkupa u tiddettjeni l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi; (iv) tikkundannhom sabiex fiz-zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss jizgombraw mill-istess fondi fuq imsemmija u jikkonsenjaw lill-atturi c-cwievet u l-accessorji kollha li hemm fihom; (v) tiddikjarhom responsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-atturi minhabba li huma baqghu jokkupaw il-fondi minghajr titolu kif fuq intqal; u (vi) tikkundannhom ihallsu lill-atturi dawn id-danni hekk likwidati;

L-ECCEZZJONIJIET TAL-KONVENUTI

2. Illi permezz tan-nota ta' eccezzjonijiet taghhom il-konvenuti appellanti eccepew illi

(1) it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-kuntratt ta' lokazzjoni tad-29 ta' Ottubru 1993 bejn il-

konvenut Alfred Fenech u s-socjeta` konvenuta Alfen Trading Company Limited huwa validu u skond il-ligi stante li sar taht kundizzjonijiet gusti; (2) illi ghalhekk is-socjeta` konvenuta qeghda tokkupa l-fond 108 u 109 St. Joseph High Road Hamrun b'titolu ta' lokazzjoni u (3) illi l-konvenuti ma huma responsabbli ghall-ebda danni stante li agixxew fit-termini tal-ligi.

IS-SENTENZA APPELLATA

3. B'sentenza in parte tas-27 ta' Ottubru 1997, il-Prim Awla tal-Qorti Civili cahdet l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti u laqghet l-ewwel erba' talbiet ta' l-atturi u tat lill-konvenuti tlett gimghat zmien improrogabbli biex jizgumbraw mill-istess fondi u dan wara li kkonkludiet illi l-fatt li l-kirja saret bejn il-konvenut Alfred Fenech "mieghu innifsu" bhala *major shareholder* fil-kumpanija konvenuta Alfen Trading Co Ltd tirrendi l-kirja fil-konfront ta' l-atturi ngusta. L-Ewwel Qorti iddikjarat ukoll illi:

"Din hi fil-fehma tal-Qorti l-kundizzjoni li hu l-konvenut stess li ta lilu nnifsu l-fakolta` li jiddetermina d-durata tal-kirja cioe` jekk tiggeddidx jew le."

L-APPELL TAL-KONVENUTI

4. Il-konvenuti hassewhom aggravati minn din is-sentenza in parte u talbu l-awtorizzazzjoni ta' l-ewwel Qorti sabiex jinterponu appell minnha liema awtorizzazzjoni inghatat fl-10 ta' Dicembru 1997.

5. L-aggravji ta' l-appellanti huma s-segwenti:

(i) illi l-ewwel Qorti ma kkonsidratx il-kundizzjonijiet tal-kirja kif stipulati fil-kuntratt tad-29 ta' Ottubru 1993 u minflok ikkonsidrat biss il-fatt illi l-konvenut huwa azzjonist maggoritarju fil-kumpanija inkwilina. L-ewwel Qorti iddikjarat illi l-konvenut Alfred Fenech ma kienx *in buona fede* meta gimgha qabel skada c-cens temporanju ghamel kirja "favur tieghu innifsu (fl-iskrittura deher ibnu) bhala kumpanija u dana retroattivament biex igib fix-xejn it-talba ta' l-atturi." Jigi rilevat illi s-socjeta` konvenuta in kwantu persuna guridikament distinta mill-azzjonisti taghha m'ghandhiex tigi assimilata mal-konvenut qishom l-istess haga. Il-fatt li l-konvenut huwa azzjonist maggoritarju fil-

kumpanija konvenuta m’ghandu jkollu l-ebda rifless fuq il-konsiderazzjonijiet legali li l-kawza odjerna timposta.

(ii) Illi l-ewwel Qorti tat piz mhux misthoqq lir-risposta tal-konvenut waqt ix-xhieda tieghu illi meta qal illi “jekk l-kumpanija trid iggedded, iggedded”. Bir-rispett kollu jigi sottomess illi l-effetti legali ta’ l-iskrittura ma jistghux jigu nterpretati b’referenza ta’ kif jahsbu l-partijiet li huma l-konsegwenzi legali taghha. Il-kirja saret ghall-erba’ snin skond il-ligi u ghalhekk dan huwa l-perijodu li l-Qorti kellha tikkonsidra bhala t-terminu lokatizju.

(iii) Jidher car illi kien biss dan li l-ewwel Qorti ikkonsidrat bhala li mhux gust ghaliex ma ghamlet l-ebda kumment dwar il-kundizzjonijiet l-ohra kollha tal-kirja. Minn ezami ta’ l-iskrittura *de quo* jirrizulta car li l-kirja saret taht kundizzjonijiet gusti u fit-termini tal-ligi. Il-kawza odjerna li hu mehtieg huwa analizi jekk il-kundizzjonijiet lokatizji humiex gusti jew le u mhux jekk il-konvenut hux azzjonist maggoritarju fil-kumpanija inkwilina.

(iv) Minhabba dan il-fatt l-ewwel Qorti ittimbrat lill-konvenut bhala li kien *in mala fede*. Dan bir-rispett mhux korrett. Kif iddikjarat din il-Qorti ta’ l-Appell fil-kawza “Dr George Vassallo et vs Julian Sammut” deciza fis-17 ta’ Frar 1995, li persuna tipprevalixxi ruhha mill-artikolu 1530(1) tal-Kodici Civili kien permessibbli u ma jistax jigi meqjus li qed isir *in mala fede*.

Ghaldaqstant l-appellanti talbu illi din il-Qorti ta’ l-Appell joghgobha thassar u tirrevoka s-sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta’ Ottubru 1997 fil-kawza fl-ismijiet premessi billi tilqa’ l-eccezzjonijiet taghhom u tirrespingi t-talbiet attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess atturi appellati.

<u>IR-RISPOSTA TA’ L-APPELL TA’ L-ATTURI MARLENE LUNGARO MIFSUD PRO ET NOE</u>

6. L-atturi appellati wiegbu hekk:

(i) Illi s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut.

(ii) Illi fis-sentenza taghha, l-ewwel Onorabbli Qorti ezaminat l-aspetti ta' x'jikkostitwixxi kundizzjoni gusta u ghamlet riferenza ghas-sentenzi tal-Qrati taghna li stabbilew il-principju li sid ta' fond hu marbut b'kirja li l-inkwilin jaghmel lil terzi sakemm il-kundizzjonijiet kienu gusti u ghaz-zmien determinat mill-istess ligi. Dwar dan l-esponenti jaghmlu riferenza ghan-nota ta' sottomissjonijiet taghhom ipprezentaw fl-ewwel Onorabbli Qorti.

(iii) Illi lill-ewwel Onorabbli Qorti rrizultalha 'illi l-kundizzjonijiet li jinsabu fil-ftehim bejn l-appellanti ma kienu xejn gusti, u inoltre, skond l-istess atturi, ic-cirkostanzi li fih sar il-kuntratt ma kenux ghal kollox cari.

(iv) Illi l-fatti kif esposti mill-appellanti fir-rikors taghhom ma humiex precizi. Il-konvenut Fenech kera l-fond in kwestjoni ftit granet qabel ma skada l-perjodu enfitewtiku, lill-kumpannija tieghu stess Alfen Trading Co. Ltd. ta' liema hu stess huwa direttur u azzjonista ewlieni. Il-kirja kienet wahda insolita u pjuttost nebolusa peress li kellha effett retroattiv ghall-hames snin qabel id-data li saret. Inoltre, l-appellant Fenech xehed li din il-kirja kienet ghall-perijodu indefinit peress li, kif xehed hu stess, jekk il-kumpanija (li favur taghha inghatat il-kirja) riedet iggedded il-kera, dan kien isir minghajr problemi. Il-kera qatt ma thallas jew gie depositat fil-Qorti.

(v) Illi kuntrarjament ghal dak li qalu l-appellanti fil-para. 4 tar-rikors taghhom, qatt ma ngiebet prova li kien hemm xi ftehim ta' kera bejn l-appellanti qabel dak li jidher fl-iskrittura privata li kelhha fuqha d-data tad-29 ta' Ottubru, 1993.

(vi) Illi l-kontenut ta' l-ghaxar paragrafu tar-rikors ta' l-appell huwa prova cara ta' kemm kellha ragun l-ewwel Qorti tiddeciedi kif ghamlet. L-erba' snin mid-data li hemm imnizzla fl-iskrittura ghaddew eppure s-socjeta` konvenuta ghada tippretendi li ghandha dritt tokkupa l-fond in kwestjoni.

Ghaldaqstant, l-appellati jissottomettu li l-appell ghandu jigi michud u s-sentenza appellata ghandha tigi kkonfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

7. L-appell in ezami huwa dwar kawza ta' zgumbrament istitwita mill-atturi appellati kontra l-konvenuti appellanti riferibbilment ghall-fondi bin-numru 108 u 109 li jinsabu St. Joseph High Road, Hamrun.

Brevement jinghad li dawn iz-zewg fondi kienu gew originarjament mghoddijin b'titolu ta' enfitewsi temporanja mill-awturi ta' l-atturi lil Joseph Fenech, missier il-konvenut Alfred Fenech. Din il-koncessjoni saret ghal zmien 34 sena b'sehh mid-9 ta' Novembru 1959. Fl-20 ta' Dicembru 1972, Joseph Fenech ittrasferixxa r-rimanenti zmien ta' l-utile dominju temporanju lil ibnu Alfred Fenech. Fid-29 ta' Ottubru 1993, il-konvenut Alfred Fenech ghadda b'titolu ta' lokazzjoni l-imsemmija fondi lis-socjeta` Alfen Trading Company Limited. Alfred Fenech kien direttur u azzjonista ewlieni ta' din is-socjeta`.

8. Il-Qorti ta' l-ewwel grad, wara li ezaminat il-provi prodotti u ghamlet riferenza specifika ghall-Artikolu 1530(1) tal-Kap. 16, kif ukoll ghall-Artikolu 993 ta' l-istess Kap dwar il-"*buona fede*" li ghandha tkun hemm fl-ezekuzzjoni ta' kuntratti, u ghamlet ukoll riferenza ghal sentenzi moghtijin minn dawn il-Qrati, irriteniet fl-ewwel lok li mill-provi kien jirrizultalha li l-kondizzjoniet tal-kirja kienu ingusti ghas-sidien u fit-tieni lok, li ma kienx hemm *buona fede da parte* tal-konvenuti appellanti fil-mod kif saret u giet kostitwita l-lokazzjoni surreferita bejn Alfred Fenech u Alfen Trading Company Limited.

9. L-aggravju tal-konvenuti appellanti hu li l-ewwel Qorti kienet legalment zbaljata meta sabet li tezisti "*mala fede*" fl-operat tal-konvenuti u ghar-raguni li Alfred Fenech kien azzjonist maggoritarju fil-kumpanija konvenuta. Is-socjeta` konvenuta hija "persuna" guridikament distinta mill-konvenut Alfred Fenech u l-fatt li dana kien azzjonista

ewlieni taghha ma ghandu jkollu l-ebda rifless fuq il-konsiderazzjonijiet legali ghall-fini ta' determinazzjoni ta' din il-vertenza. Minbarra dan, l-ewwel Qorti messha tat piz xieraq lill-iskrittura lokatizja u mhux tillimita ruhha ghal interpretazzjoni li hija ghogobha taghti lill-parti mid-deposizzjoni moghtija mill-konvenut Alfred Fenech. Il-kundizzjonijiet tal-kirja kienu gusti u fit-termini tal-ligi u kienu dawn il-fatturi li messhom iggwidaw lill-ewwel Qorti.

10. Din il-Qorti ezaminat mill-gdid il-provi u jidhrilha li l-kostatazzjonijiet maghmulin mill-ewwel Qorti u s-sentenza *in parte* li hija tat, mertu ta' dan l-appell in ezami, huma gusti u korretti. Huwa minnu li enfitewta jew subenfitewta jista' jikru fond lil terz kif hemm stipulat u koncess fl-Artikolu 1530 tal-Kap. 16, imma daqstant iehor huwa minnu li kull ftehim bhal dan ghandu jigi esegwit "*in buona fede*" u mhux a skapitu u ghad-detriment tas-sid jew sidien, direttarji tal-fond. Huwa wkoll minnu li socjeta` kummercjali hija guridikament distinta mill-azzjonisti li jkunu hargu l-kapital rikjest biex din tkun tista' topera. Imma b'daqstant ma jfissirx li l-Qorti hija prekluza milli tikkunsidra addizzjonalment il-fatt li l-kirja li tkun jew li tkun giet mahluqa mill-koncedent tkun effettivament saret ma' entita` li hija ghal kollox – almenu sa dakinhar tal-ftehim – taht il-kontroll ta' l-inkwilin. Fi kliem iehor, mod "legali" li permezz tieghu kien qisu l-inkwilin kera l-fond *de quo* lilu stess.

Fattur importanti hafna ghar-rizoluzzjoni ta' din il-vertenza jikkonsisti (i) f'ezami sew tal-kontenut ta' l-iskrittura lokatizja li saret bejn il-konvenut Alfred Fenech u s-socjeta` Alfen Trading Company Limited u (ii) tac-cirkostanzi konkomitanti li jemergu mill-provi akkwiziti.

11. L-iskrittura li stabbiliet il-kera – ara Dok C, a fol. 12 tal-process – saret fid-29 ta' Ottubru 1993, cioe` xi ghaxart ijiem biss qabel ma ghaddiet il-koncessjoni enfitewtika originali li kienet ghal 34 sena. Illi ghalkemm hemm stipulat fiha li l-kirja saret "*For an agreed period of four (4) years starting from today*", aktar qabel fl-istess skrittura gie ddikjarat hekk,

"*The lessee hereby pays the landlord who accepts the sum of one thousand two hundred and fifty pounds (Lm1,250) per annum by way of arrears of rent due by the lessee to the landlord for the last five years at an annual rental charge of two hundred and fifty pounds (Lm250). Landlord grants receipt of this payment*"

Mela dan ifisser li Alfred Fenech kien gia` suppost kera l-fondi *de quo* lis-socjeta` konvenuta hames snin qabel u dan avolja ma kienx qieghed jircievi hlas. B'effett ta' l-iskrittura surreferita l-kera "l-gdida" giet awmentata ghal Lm350 per annum. Din il-Qorti ssib stramb u suspettuz hafna l-fatt li "l-ewwel kirja" li saret bejn il-konvenuti ma gietx ukoll koperta bi ftehim in iskritt u li kien biss fil-mument li l-enfitewsi originali kienet sejra tiskadi li l-konvenut Alfred Fenech hass il-htiega li jirredigi skrittura ta' lokazzjoni u "jesigi" l-pagamenti dovuti u li kellhom ikopru l-hames (5) snin precedenti. Il-mod kif iddepona mbaghad Alfred Fenech, partikolarment in kontro-ezami, ma thalli ebda dubbju dwar in-nuqqas ta' "*buona fede*" fil-mod kif saret il-lokazzjoni kontestata mill-appellati. Il-konvenut appellant in kontro-ezami xehed hekk (ara fol. 36-37 tal-process)

"Kont inhallas il-kera, fin-1993 z-zija marret toffri l-kera lil Mrs. Zahra, m'accettatux, ma taghthix (recte: taghtix) raguni. Ma ddepozitajtx kera l-Qorti.

X X X

omissis

X X X

"Ghamilt il-kuntratt mal-kumpanija fid-29 ta' Ottubru 1993. Ma niftakarx meta kien se jaghlaq ic-cens, ma neskludix li kien xahar wara li ghamilna l-kuntratt.

Il-perjodu miftiehem mal-kumpanija kien ghal erba' snin, l-erba' snin ghadhom m'ghaddewx.

Mistoqsi jekk jiena lest li ngedded il-kirja ghall-erba' snin ohra, inwiegeb jekk il-kumpanija trid iggedded, iggedded".

12. Ikkonsidrat is-suespost ma' dak li xehdu dwar il-fatti l-appellati, il-konkluzjoni li wiehed jasal ghaliha hi li s-sidien, injari ghal kollox minn dak li sar jew suppost sar bejn l-utilista u s-socjeta` konvenuta, gew f'sitwazzjoni fejn, minflok ma hadu lura l-pussess taz-zewg fondi de quo fl-gheluq tal-perjodu enfitewtiku koncess lill-enfitewta originali, sabuhom mikrijin lil terz in forza ta' ftehim li kien sar hames snin qabel u li gie mgedded ghal erba' snin ohra b'effett mid-29 ta' Ottubru 1993 u bil-possibilita` li jerga' jibqa' jiggedded.

Issa li kieku f'xi stadju s-sid jew sidien gew mgharrfin b'dak li kien sehh min-naha tal-kontroparti konvenuta, allura wiehed jista' jasal biex jara jekk dan l-operat kienx sar "*in buona fede*" jew le, izda minn dak li rrizulta jidher li meta Alfred Fenech gie in pussess tal-fondi huwa m'ghadda l-ebda taghrif lis-sid. Kieku almenu s-socjeta` lokatrici hallset jew offriet xi hlas ta' kera lis-sid/sidien, dan ukoll seta' kien ikun indizju ta' "*buona fede*" u ta' trasparenza. Mhux hekk biss imma jirrizulta inoltre li biex waslu s'hawn l-appellati kellhom l-ewwel jagixxu kontra Joseph Fenech u, imbaghad wara li gew informati li dan kien miet, agixxew kontra l-konvenut Alfred Fenech, werriet tieghu, u kien hawn li l-konvenut infurmahom bl-ezistenza ta' l-iskrittura. Fic-cirkorstanzi, din il-Qorti jidhrilha li l-ewwel Qorti kienet gustifikata li tikkonkludi li l-kuntratt ta' lokazzjoni invokat mill-konvenuti ma sarx "*in buona fede*" u li kien biss maghmul bhala stratagemma biex jeludi lill-proprjetarji u direttarji tal-fondi *de quo* mir-ripreza taghhom ta' l-istess fondi. Din il-Qorti m'hi xejn konvinta li fil-fatt kien hemm gia` kirja stabbilita bejn il-konvenuti fil-hames snin ta' qabel. Jidher anzi ferm probabbli li l-iskrittura ta' lokazzjoni maghmulha bejn l-appellanti ftit jiem biss qabel ma skadiet il-koncessjoni enfitewtika saret unikament bl-iskop li l-fondi in kwistjoni ma jirrivertux fil-pussess tas-sid imma jibqghu f'idejn il-konvenut Alfred Fenech billi jinqeda bis-socjeta` Alfren Trading Company Limited ikkontrollata minnu.

Ghalhekk l-aggravji tal-konvenuti huma infondati u qeghdin jigu respinti.

Ghal dawn ir-ragunijiet:

tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata, tichad l-appell tal-konvenuti appellanti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontrihom, u b'dana li, in vista tal-fatt li ghad baqa' x'jigu decizi il-hames u s-sitt talba dwar id-danni, tordna li, a kariku tar-Registratur, l-atti tal-kawza jigu rinvjati lill-Prim Awla tal-Qorti Civili ghal fini ta' kontinwazzjoni ta' smigh tal-provi u decizjoni skond il-ligi dwar l-imsemmija zewg talbiet.

< Sentenza Finali >

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