MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-18 ta' Mejju, 2007

Citazzjoni Numru. 275/2002/1

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

vs

Energy Limited

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ppresentata mill-atturi fit-8 ta` Marzu, 2002, li in forza taghha, wara li ppremettew illi:

In forza ta` kuntratt ta` kera datat 1 ta` Gunju, 1993, l-atturi krew lis-socjeta` konvenuta l-fond numru mija u tmienja u erbghin (148), Triq Melita, Valletta, nkluz il-hanut *"Brittania Toy Shop"* li jmiss ma` dan il-fond u li jinsab wkoll fi Triq Melita, Valletta, bil-kera ta` sittax-il elf Lira Maltin (Lm16000) fis-sena (Dok. *'A'*).

L-Artikolu tnax (12) ta` l-istess kuntratt jghid:

"The lessee shall have no right to sublet, assign, cede or in any way transfer the Premises or any part of it, nor to assign or in any way transfer this agreement or any right arising from this agreement.

"For all intents and purposes, it is agreed that a change effecting over twenty four per cent (24%) of the present shareholding or the share structure of the lessee company … … shall amount to an assignment of rights. The only exception to this condition is a transfer of shares to descendents and / or brother, in which case for calculation purposes, their shares shall be deemed to be owned by their original transferor.

"If the lessee is in violation of this clause, he shall automatically and ipso facto lose all his rights under this lease agreement, which agreement shall be deemed automatically dissolved and terminated upon the realization of the said violation".

Is-socjeta konvenuta kisret dan l-artikolu billi ssullokat, assenjat, cediet jew b`xi mod iehor ittrasferiet il-fond jew parti minnu lil terzi, u jew, assenjat jew ittrasferiet drittijiet naxxenti minn dak il-kuntratt lil terzi, u ghalhekk iddekadiet mid-dritt ta` lokazzjoni u l-kuntratt ta` lokazzjoni gie atomatikament rexxiss.

Permezz ta` resoluzzjoni tas-socjeta` konvenuta datata 8 ta` Gunju, 1994 (ara Dok. D) jirrisulta illi l-kapital tal-ishma fis-socjeta` konvenuta, li meta sar il-kuntratt kien ta` hames t`elef (5000) ishma ta` Lm1 il wahda (ara Dok. C) gie awmentat ghal hamsa u ghoxrin elf (25,000) ishma ta` Lm1 il wahda, kif jidher mill-*Annual Return* tas-socjeta` konvenuta tas-sena 1994 (ara Dok. E), b`dan illi konsegwentement, is-*shareholding or the share structure* tas-socjeta` konvenuta nbiddel b`hames mija fil-mija (500%) meta komparat ma` l-istruttura ta` ishma esistenti fid-data tal-kuntratt fuq indikat.

Permezz ta` ittra interpellatorja tat-22 ta` Frar, 1996, u sussegwentement permezz ta` ittra ufficjali datata 17 ta` Mejju, 1996 (ara Dok. B u B1), is-socjeta` konvenuta giet ufficjalment informata bid-dekadenza taghha tad-drittijiet ta` lokazzjoni tal-fond *de quo* skond artiolu tnax tal-kuntratt u ghalhekk giet interpellata tizgombra il-fond.

A tenur tal-Artikolu tlieta (3) ta` l-istess kuntratt, s-socjeta` konvenuta kellha tipprovdi lill-atturi fi zmien tlett xhur mid-data tal-kuntratt pjanta tal-fond kif ezistenti dak iz-zmien, u barra minn dan a tenur tal-Artikolu sitta (6) l-atturi kellhom jigu provduti pjanta u deskrizzjoni ta` l-alterazzjonijiet strutturali li kienu se jsiru fil-fond minn zmien ghal zmien. Dawn il-kondizzjonijiet huma importanti hafna ghaliex socjeta` konvenuta kellha tniffed il-fond *de quo* mal-fond taghha adjacenti u ghalhekk l-atturi riedu prova certa tad-divizzjoni taz-zewg fondi fil-futur.

Is-socjeta` konvenuta baqghet qatt ma pprovdiet lill-atturi pjanta tal-fond kif ezistenti fid-data tal-kuntratt, u lanqas pjanta u deskrizzjoni tat-tibdil strutturali estensiv illi s-socjeta` konvenuta esegwiet fil-post u dan ghalkemm giet ufficjalment interpellata ghal konsenja ta` dawn il-pjanti.

Dan l-agir tas-socjeta` konvenuta rrenda danni serji lill-atturi stante li llum il-fond *de quo* gie minfud ma` fond proprjeta` tas-socjeta` konvenuta (jew kumpanija konnessa maghha) u jintuza bhal fond wiehed. Fil-fatt dawn iz-zewg fondi llum jikkostitwixxu *"The Energy Complex"* ta` Triq ir-Repubblika, il-Belt, u huwa difficili ghall-atturi llum jiddistingwu bejn iz-zewg fondi, u biex jistabbilixxu precizament fejn kienet id-divizjoni taz-zewg fondi fid-data tal-lokazzjoni.

Skond l-Artikolu erbatax (14), f`kaz illi s-socjeta` konvenuta tibqa` tippersisti fil-ksur ta` xi obbligazzjoni minnha assunta fl-istess kuntratt wara li jghaddu ghoxrin gurnata minn meta tigi interpellata biex tikkonforma mal-kuntratt, l-atturi ghandhom id-dritt illi jirrexxindu l-kuntratt ta` kera *de quo* billi jintimaw ufficjalment lis-socjeta` konvenuta bid-decizjoni taghhom li jirrexxindu l-istess.

Is-socjeta` konvenuta giet nnotifikata fl-1 ta` Novembru, 1997 b`ittra ufficjali tad-29 ta` Ottubru, 1997 (Dok E) li permezz taghha l-atturi interpellawha tipprovdi l-pjanti tal-fond u deskrizzjoni tat-tibdil skond l-artikoli tlieta (3) u sitta (6), izda s-socjeta` konvenuta baqghet inadempjenti nonostante illi ghaddew aktar minn ghoxrin gurnata.

L-atturi permezz ta` ittra ufficjali datat 19 ta` Mejju, 1998 (Dok. F) intimaw lis-socjeta` konvenuta illi a tenur tal-klawsoli tnax (12) u erbatax (14) ta` l-imsemmi kuntratt il-lokazzjoni kien gie rexxiss u terminat, u giet mitluba tizgombra mill-fond.

Is-socjeta` konvenuta nonostante li giet interpellata sabiex tizgombra mill-fond *de quo* baqghet inadempjenti.

Talbu lis-socjeta konvenuta tghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex:

(i) Tiddikjra u tiddeciedi illi s-socjeta` konvenut ghamlet sullokazzjoni u/jew cessjoni u/jew trasferiment tal-fond 148, Melita Street, Valletta, inkluz tal-fond adjacenti li kien maghruf bhala *“Britannia Toy Shop”* f`Melita Street, Valletta, bi ksur u in vjolazzjoni tal-klawsola numru tnax (12) tal-ftehim lokatizju tal-1 ta` Gunju, 1993;

(ii) Tiddikjara u tiddeciedi illi s-socjeta` konvenuta kissret klawsoli numri tlieta (3) u sitta (6) tal-precitat ftehim lokatizju tal-fond de quo;

(iii) Tigi konsegwentement dikjarata xjolta u rizoluta l-lokazzjoni tal-fond *de quo*, kif ukoll tikkonferma x-xoljiment *ipso jure* tal-kirja skond kif pattwit fi klawsola erbatax (14) u tnax (12) tal-ftehim tal-kirja;

(iv) Tordna lis-socjeta` konvenuta sabiex fi zmien qasir u prentorju li jigi lilha prefiss, tizgombra mill-fond lilha mikri.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta` konvenuta inkluzi dawk ta` l-ittra ufficjali tas-19 ta` Mejju, 1996, u tad-29 ta` Ottubru,

2007, u ta` l-ittra interpellatorja ta` 22 ta` Frar, 1996, kontra s-socjeta` konvenuta ngunta 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. In-nullita` tac-citazzjoni billi fiha premessi u tippostula talbiet fihom infishom konfliggenti u/jew li jonqsu min dik il-kjarezza li jrid l-art. 156(1) tal-Kap. 12;

2. Pero` minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, jekk dina l-Onor. Qorti ssib li l-att tac-citazzjoni mhuwiex null, l-eccipejnti teccepixxi li l-attur ma jistax jitlob, bl-istess att gudizzjarju, konferma li l-kirja *de quo* giet xjolta *ipso jure* fl-1996 (ara Dok B u B1) u dikjarazzjoni li l-eccipjenti kisru t-termini tal-istess kirja fl-1997 (ara Dok. E u Dok. F); ghalhekk, dejjem minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, fl-ahjar ipotesi ghall-atturi, dina l-Onor. Qorti tista` tinvesti biss l-ewwel talba, u t-tielet u r-raba` talbiet in kwantu dawn huma marbutin mal-ewwel talba;

3. Pero` minghajr pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet, l-eccipjenti teccepixxi fil-mertu li t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-drit b`mod partikolari ghaliex hi ma kisret l-ebda mill-klawzoli msemmija fic-citazzjoni tal-kirja *de quo;* u/jew li kwalunkwe ksur li seta kien hemm (li mhux ammess) ma jaghtix lok, fic-cirkostanzi, ghax-xoljiment jew risoluzzjoni tal-kirja ghaliex, *inter alia*, l-istess atturi ma mxewx validament mat-termini relattivi tal-iskrittura in kwistjoni u/jew tali ksur mhux tali li jgib konsegwenza daqshekk drastika u/jew tali ksur gie jew jista` jigi rimedjat.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat is-sentenza ta` din il-Qorti tat-3 ta` Ottubru, 2002, li in forza taghha cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-kumpanija konvenuta bhala wahda mhix misthoqqa fil-fatt u fid-dritt,

u ddikjarat li l-att tac-citazzjoni hu mfassal kif trid il-ligi; il-Qorti ordnat ukoll li jitkompla s-smiegh u t-trattazzjoni tal-kawza fil-meritu, u li l-ispejjez ta` din il-kwistjoni jithallsu mill-kumpanija konvenuta;

Rat id-digriet ta` din il-Qorti tad-9 ta` Jannar, 2003, li in forza tieghu giet ordnata korrezzjoni fit-tielet talba attrici;

Rat id-digrieti l-ohra moghtija minn din il-Qorti;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat il-verbal tal-access mizmum mill-Qorti fil-5 ta` Gunju, 2006;

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

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi l-atturi qed jitolbu x-xoljiment u r-rizoluzzjoni tal-kuntratt ta` lokazzjoni iffirmat fl-1 ta` Gunju, 1993, li in forza tieghu l-atturi krew lis-socjeta` konvenuta l-fond numru 148, Triq Melita, Valletta, inkluz il-hanut maghruf bl-isem ta` *"Brittania Toy Shop"* li jmiss ma dan il-fond u li jinsab ukoll fi Triq Melita, Valletta. Din it-talba qed issir peress li qed jigi allegat li s-socjeta` konvenuta agixxiet bi ksur tal-artikolu 12 u 14 tal-iskrittura tal-lokazzjoni.

L-artikolu 12 tal-iskrittura jipprojbixxi espressament is-sullokazzjoni cessjoni, assenjazzjoni jew it-trasferiment tal-fond jew parti minnu lill-terzi, kif ukoll l-assenjazzjoni jew it-trasferiment tad-drittijiet naxxenti minn dak il-kuntratt; l-istess artikolu jipprovdi li bidla *"effecting over 24% of the present shareholding or the share structure"* tal-kumpanija inkwilina ghandu jitqies bhala assenjazzjoni ta` drittijiet. Ksur ta` dan l-artikolu jwassal ghat-

terminazzjoni *ipso facto* tal-lokazzjoni. L-artikolu 14 tal-iskrittura jikontempla sitwazzjoni fejn l-inkwilin ikun ippersista fi ksur ta` xi obbligazzjoni ohra wara li jghaddu 20 gurnata minn meta ikun gie interpellat biex jikkonforma mal-kuntratt. Qed jigi allegat li s-socjeta` konvenuta naqset milli tipprovdi lill-atturi bi pjanta tal-fond kif ezistenti dak iz-zmien (skond artikolu 3), u naqset ukoll milli tipprovdi pjanta u deskrizzjoni ta` l-alterazzjonijiet strutturali li jsiru fil-fond minn zmien ghal zmien (skond artikolu 6), u dan in-nuqqas baqa` jippersisti nonostante l-interpellazzjoni li saritilha permezz ta` Ittra Ufficcjali datata l-1 ta` Novembru, 1997.

Kwindi dak li jrid jigi ppruvat huwa (i) jekk saretx sullokazzjoni, cessjoni jew assenjazzjoni tal-fond jew tad-drittijiet naxxenti mill-kuntratt; (ii) jekk saretx bidla fis-shareholding u fl-istruttura tal-isthma tas-socjeta` konvenuta; u (iii) jekk is-socjeta` konvenuta naqsitx li tipprovdi lill-atturi bil-pjanti indikati fl-artikolu 3 u 6 tal-ftehim ta` lokazzjoni.

Ghar-rigward tal-ewwel ilment, jirrizulta bhala fatt li s-socjeta` konvenuta, wara li nidfed il-fondi mehuda b`kera ma fond iehor proprjeta` taghha (jew ta` kumpanija konnessa maghha) li jinsab fi Triq ir-Repubblika, Valletta, dahlet fi ftehim ma` kumpanija ohra biex din tal-ahhar topera n-negozju taghha minn go area fil-kumpless li sar maghruf bl-isem ta` *“Energy Complex”*. Il-ftehim, jirriferi ghal ghoti fuq bazi temporanja ta`*”use of an area”* fil-kumpless, liema sit mhux determinat fil-kuntratt izda kellu jkun maghzul mis-socjeta` konvenuta a scelta taghha; is-socjeta` konvenuta, wkoll, irriservat id-dritt li tbiddel u tvarja d-daqs tas-sit a scelta taghha. L-operatur inghata wkoll l-uzu tal-ghamara proprjeta` tas-socjeta` konvenuta.

Il-cash register kellu jkun dak provdut mis-socjeta` konvenuta. L-ispejjez in konnessjoni mal-kumpless u l-manutenzjoni tieghu (per ezempju, spejjez in konnessjoni mal-konsum tad-dawl u l-ilma, u mal-hasil u manutenzjoni tal-kumpless kollu) baqghu a karigu tas-socjeta` konvenuta, fil-waqt li l-operatur kellu jhallas percentagg rapprezentanti sehemu ta` somma flus desinjata, li kellha

tintefaq *"for marketing purposes"*. It-telephone kien registrat fuq isem is-socjeta` konvenuta, izda l-operatur ihallas ghall-uzu li jsir mill-linja accessibbli ghalih.

Il-korrispettiv ghal dan l-uzu ma kienx determinat f`ammont fiss, izda l-operatur kien obbligat ihallas kummissjoni ta` 16% fuq l-ewwel Lm100,000 ta` gross takings, 11% fuq kull ammont ta` bejn il-Lm100,000 u Lm170,000 ta` gross takings, u 5% fuq gross takings li jeccedu l-Lm170,000. Il-hlas isir mill-operatur kull xahar b`lura. B`din is-sistema, l-operatur jiehu l-flus hu, u kull xahar kien ikollu jghaddi l-kummissjoni lis-socjeta` konvenuta. Il-kalkoli kienu jsiru skond dak li jigi rrekordjat fil-cash register li, kif inghad, kien jigi provdut mis-socjeta` konvenuta.

Wara xi zmien, din is-sistema u mod ta` operazzjoni inbidlet u bejn is-socjeta` konvenuta u diversi terzi beda jigi iffirmat ftehim li beda jissejjah *"Consignment Stock Agreement"*. Skond dan il-ftehim il-gdid, it-terz jobbliga ruhu li jipprovdi lis-socjeta` konvenuta bi stock li kellu jinbiegh minn sit fil-kumpless; id-designazzjoni tas-sit baqghet fid-diskrizzjoni tas-socjeta` konvenuta. It-terz inghata d-dritt li jinnegozja u jbiegh hu l-istock li hu stess jipprovdi, pero` , l-flus mill-bejgh, cioe`, it-takings, ma kienux jitiehdu mit-terz, izda d-dhul kollu kienet tigbru s-socjeta` konvenuta. Is-socjeta` konvenuta kienet tigbor il-flus hi kull filghaxija wara gurnata xohgol u mis-somma li tigbor izomm il-kummissjoni dovuta lilha u tghaddi lit-terz, kull gimgha jew kull xahar, skond il-ftehim, il-bilanc. Ir-rata ta` kummissjoni li s-socjeta` konvenuta kienet izomm kien bejn wiehed u iehor, l-istess kif kien gie stabbilit fil-ftehim precedenti. Din ix-xorta ta` ftehim bdiet issir fl-epoka tal-1999, saret ma xi sbaghatax il terz, u l-hlas kien dejjem jiddependi mill-biegh li jsir, b`mod li jekk, ghal grazzja tal-argument, it-terz ma jirnexxielu jaghmel ebda bejgh, ma jsir ebda hlas lis-socjeta` konvenuta.

Fil-ftehim il-gdid, it-terz ma kien tenut ihallas ebda sehem *"for marketing purposes",* pero`, jidher li, bhala fatt, din il-kontribuzzjoni baqghet issir. Ir-responsabilita` kummercjali tal-kumpless u l-avvjament taghha baqghu,

pero`, f`idejn is-socjeta` konvenuta.  Jidher ukoll li xi operator kien f`okkazzjoni minnhom mitlub ihallas kontribuzzjoni ghas-*"security"* li giet ingaggjata ghall-kumpless u dana peress li s-security intalbet mill-istess operator li ried jibqa` fil-kumpless fil-hin li l-kumpless kien suppost maghluq.  L-attrezzi kienu ipprovduti mis-socjeta` konvenuta, pero`, it-terzi setghu u gieli inghataw id-dritt li jemiljoraw is-sit allokat lilhom bl-ghamara taghhom.  Il-cash registers kollha fil-kumpless kienu proprjeta` tas-socjeta` konvenuta, pero`, kienu kollha *customized* ghad-ditta partikolari li kienet qed tbiegh il-prodott.

Kif kienet tahdem l-operazzjoni gie spjegat b`mod car minn Mark Nurton, li kien l-ewwel Complex Manager f`dan il-kumpless. Dan spjega l-operazzjoni b`dan il-mod:

"Fil-ghodu jiena kont niftah il-kumpless ghall-istaff tieghi u l-istaff tal-outlets fil-kumpless. Dawn tal-ahhar kienu jorganizzaw il-hwienet taghhom u jlestu ghall-ftuh. Fid-disgha mbaghad kont niftah ghall-pubbliku.

Waqt il-gurnata, Energy Ltd ma kienetx tindahal fl-operazzjoni tal-bejgh li kien isir mill-outlets. Jien kont inkun hemm u r-risponsabbilita` tieghi kienet limitata ghal security issue u affarijiet konnessi mal-Cash Registers.  Fis-siegha ta` wara nofs inhar konna naghlqu ghal pubbliku. L-istaff tal-hwienet kienu mistennija johorgu mill-kumpless pero` jekk xi hadd minnhom kien ikollu bzonn joqghod hemm, dan kien ikun possibli pero` kien ikollu nhalli security personell tal-Energy fil-kumpless. L-istaff tal-Energy naturalment seta` joqghod fil-kumpless minghajr security.  Meta naghlqu l-kumpless fis-siegha ta` wara nofs inhar qabel ma jitlaq l-istaff tal-outlets kont niehu X-Readings mill-cash register ta` kull outlet, cioe` reading provisorju tat-totali tas-sales li saru mill-ftuh sal-mument tar-reading.

Fl-erbgha neqsin kwart jiena kont nerga` niftah il-kumpless ghall-istaff tal-hwienet u fl-erbgha ghall-pubbliku.

Fis-sebgha ta` filghaxija imbaghad meta naghlqu ghall-pubbliku, u johrog l-ahhar klijent mill-bieb ta` barra, jiena kont ndur l-outlets wiehed wara l-iehor, niehu Z-reading, nhalli l-istaf tal-outlet jaghlaq u jaghmel il-cashing up tal-flus u konna nqabblu il-kalkoli taghhom maz-Z reading li nkun hadt u wara kont niehu l-ammont ta` flus ekwivalenti ghall-bejgh tal-gurnata skond iz-Z readings. Dak iz-zmien ma konnix ghadna dahhalna l-credit card system fl-outlets individwali. Il-Credit Card System dak iz-zmien kien jopera biss fil-parti ta` Square Deal li ma kellix x`naqsam mieghu. Iz-Z readings li konna niehdu, kien dak limitat ghat-totali tal-bejgh u transazzjonijiet tal-gurnata.

L-ghada filghodu kont niddepozita l-flus kollha li nkun gbard mid-diversi outlets u kont niddepozithom bhala ammont wiehed il-bank fil-kont ta` Energy Ltd. Jiena kelli Ledger fejn kont nirregistra d-dhul tal-gurnata minn kull outlet separat.

Ghal-ewwel li ftahna niftakar illi fl-ahhr tax-xahar jiena kont nara t-total tas-sales li kont nkun gbart mill-outlets individwali fil-kumpless u kont nibghatilhom cekk ta` dan l-ammont nieqes persentagg li ma niftakarx kemm kien l-ammont tieghu. Ic-cekk kont nibghatu mill-kont ta` Energy Ltd. Sussegwentement dan l-ezercizzju beda jsir mill-ufficcju ta` Grech & Co Ltd f`tas-Sliema”.

A bazi ta` dawn ic-cirkostanzi, 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 ta` l-element preponderanti taghha. F`dan l-ezami wiehed ghandu jzomm quddiem ghajnejh il-principju affermat mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza “Cassar vs Galea”, deciza fit-30 ta` Gunju, 1947, u applikat f`diversi sentenzi ohra wara, fis-sens illi *“billi r-rizoluzzjoni tal-kwistjoni timporta dekadenza ta` l-appellant (l-inkwilin) mid-drittijiet tieghu, il-provi tal-parti avversa ghandhom ikunu*

konkludenti u mhux lecitu li tigi lilhom moghija nterpretazzjoni estensiva".

Ghar-rigward tan-natura tal-ewwel ftehim milhuq mis-socjeta` konvenuta u l-ftehim sussegwenti li lahqet ma diversi kumpaniji terzi, din il-Qorti lesta taccetta li dawn, ftit jew wisq, jixxiebhu, pero`, hemm differenza sostanzjali bejniethom dwar kif is-socjeta` konvenuta tigbor il-kummissjoni dovuta lilha, ghax fil-waqt li fl-ewwel ftehim ir-responsabilita` ta` hlas kienet f`idejn l-operatur, fil-ftehim sussegwenti, is-socjeta` konvenuta assumiet responsabilita` diretta tal-flus li jithallsu fil-kumpless, u assumiet hi r-responsabilita` li tikkustodixxi l-istess flus sa ma tigi biex thallas dak li hu dovut lit-terzi li joperaw fil-kumpless. Din id-distinzjoni mhiex wahda kosmetika, izda tfisser shift fir-responsabilita`, u jidher li giet adottata peress li s-socjeta` konvenuta kellha suspetti li kienet qed tigi misruqa bil-mod li kien qed jithaddem l-ewwel ftehim. Is-socjeta` konvenuta assumiet fuqha responsabilitajiet aktar oneruzi u dan sabiex tassigura ruhha li hi tiehu l-kummissjoni reali li tkun dovuta.

Issa hu maghruf li bejn cessjoni u sullokazzjoni hemm differenza. Skond il-<u>Baudry-Lacantinerie</u>, *"Trattato di Diritto Civile – Contratto di Lacazione"*, *"Sublocare vuol dire dare in locazione la cosa che si tiene gia a questo titolo, o, in alter 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"*.

Din il-Qorti ma tarax li, f`dan il-kaz, jezistu l-elementi ta` cessjoni jew assenjazzjoni tal-inkwilinat. Is-socjeta` konvenuta, bil-ftehim milhuq mat-terzi, bl-ebda mod ma cediet jew ittrasferiet id-drittijiet u l-obbligi taghha taht il-ftehim tal-1 ta` Gunju, 1993. Fil-konfront tal-atturi sidien,

is-socjeta` konvenuta baqghet responsabbli ghal hlas tal-kera patwit, tant li baqghet thallas il-kera regolarment lill-atturi, almenu sa ma giet interpellata ufficcjalment li, skond l-atturi, il-koncessjoni giet terminata. Il-ftehim milhuq bl-ebda mod ma jistghu jsarfu ghal xi forma ta` trasferiment tad-drittijiet lokatizzji, u s-socjeta` konvenuta baqghet izomm kontroll mhux biss tan-negozju gestit mill-fond, izda wkoll tal-fond innifsu, partikolarment il-manutenzjoni tal-fond u l-hlasijiet konnessi mal-uzu tal-fond bhala fond kummercjali.

Kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza <u>“Cachia vs Windsor Co. Ltd”</u>, deciza fl-1 ta` Gunju, 2000, sabiex isehh it-trasferiment tal-kirja, il-Qorti trid tkun konvinta illi nhareg il-barra l-inkwilin u ssubuntrat persuna ohra minfloku. F`dan il-kaz, l-inkwilin originali ma inhareg l-barra, u baqa` altament interessat u attiv fl-inkwilinat.

Il-Qorti lanqas ma hi konvinta li, fil-kaz, sehhet xi sullokazzjoni. Kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), fil-kawza <u>“Cassar vs Tabone”</u>, deciza fis-17 ta` Gunju, 1999, il-fatt li inkwilin jaghmel ftehim ma` terzi dwar il-gestjoni tal-fond (bin-negozju jitmexxa minnu), ma jfissirx li saret sullokazzjoni. La darba il-kerrej izomm element ta` kontroll fuq il-gestjoni u jzomm il-kirja fuq ismu, dan juri element ta` interess personali tal-inkwilin fin-negozju u fil-hanut fejn dan hu gestit, u kwindi ma tista tirrizulta ebda sullokazzjoni (ara wkoll <u>“Spiteri vs Ripard”</u>, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-24 ta` Mejju, 2006). Bil-mod kif gew redatti l-ftehim mat-terzi, jidher li s-socjeta` konvenuta baqghet izomm kontroll u interess personali fin-negozju, u ghalkemm it-terzi imexxu l-bejgh huma mis-sit allokat lilhom, is-socjeta` inkwilina zammet element ta` kontroll fuq x`jinbiegh u kif.

Inoltre, hemm zewg elementi importanti li jincidu fuq il-holqien ta` sullokazzjoni, u dan japplika kemm ghal ewwel ftehim iffirmat mis-socjeta` konvenuta, kif ukoll ghal dawk sussegwenti. Dawn l-elementi jolqtu s-sit allokat lit-terzi u l-mod tal-hlas tal-korrispettiv. Kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza <u>“Cassar Desain vs Pace”,</u> 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 l-istess Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Brincat vs Debono", deciza fid-29 ta` Mejju, 1985, *"Kull sullokazzjoni bhal kull lokazzjoni tirrikjedi ghall-ezistenza taghha id-determinazzjoni tal-kera"*.

Ghar-rigward tas-sit koncess, il-ftehim jikontemplaw li s-sit kellu jigi determinat mil-inkwilin, u l-istess inkwilin zamm id-dritt li mhux biss ibiddel, a scelta tieghu, il-lok li t-terz seta` juza, izda wkoll id-daqs u l-konfigurazzjoni tal-area li setghet tintuza. Ghalkemm, skond ma xehed Noel Falzon, direttur tal-kumpanija li maghha sar l-ewwel ftehim, hu gie moghti area *"definittiva, preciza u esklusiva"* ghal uzu tieghu, s-socjeta` konvenuta zammet id-dritt li tvarja u tbiddel dan is-sit a scelta taghha, u fil-fatt, l-istess kumpanija ta` Noel Falzon, tul iz-zmien li damet tbiegh mill-kumpless in kwistjoni, kellha s-sit taghha mibdul u anke imkabar skond l-esigenzi tal-mument.

Il-fatt li fil-ftehim ma giex determinat il-lok minn fejn it-terzi jbiegh il-merkanzija tieghu, ifisser li dak il-ftehim ma jistax jitqies bhala lokazzjoni jew sullokazzjoni. Is-socjeta` konvenuta, bil-ftehim milhuq mat-terzi, ma obbligatx ruhha li tipprovdi fond determiant u permanenti, izda obbligat ruhha li tipprovdi spazju ghan-negozju, izda bl-ebda mod ma intrabtet ma xi area partikolari li ghandu jkun dejjem disponibbli. Il-fatt li t-terzi fil-maggoranza jokkupaw dejjem l-istess sit hu biss accidentali u bl-ebda mod ma jista` jfisser li s-socjeta` konvenuta irrinunzjat ghad-dritt taghha li talloka lit-terzi f`siti differenti. Biex tirrizulta novazzjoni irid ikun hemm l-intenzjoni li ssir tibdil tal-ftehim originali, u ma jistax jitqies li hemm novazzjoni jekk l-obbligazzjoni l-antika ma tigix maqtula. Darba li, allura, il-ftehim ma jikontemplax l-uzu u d-dgawdija ta` sit precis u permanenti, kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Mizzi vs Ennis", deciza fis-6 ta` Gunju, 1984, dak il-ftehim ma jistax ikollu n-natura ta` lokazzjoni (ara wkoll, fl-istess sens, id-decizjoni moghija mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawza "Ellul vs Farrugia", deciza fit-23 ta` Mejju, 1967, u d-decizjoni moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fil-kawza "Zammit vs Grech", deciza fid-29 ta` April, 1993).

Barra minn dan, fil-ftehim ma hemmx determinazzjoni tal-kera. Dan, kif intwera, huwa mehtieg biex tezisti sullokazzjoni, u kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Stivala vs 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, imsemmi awtur Baudry- Lacantinerie, jghid li *"l`elemento decisivo piu` considerevole in questa material e` dato dal prezzo fissato"*. F`dan il-kaz, kif intwera, ma giex iffirmat ftehim ta` tant flus pagabbli kull tant zmien. Il-korrispettiv kien jiddependi mill-bejgh, u ghalkemm is-socjeta` konvenuta setghet, f`xi cirkostanzi, tippretendi certu ammont ta` bejgh, dan mhux ghax hu mehtieg li tithallas certa somma f`kummissjoni, izda ghax is-socjeta` tista tqies li hlas ta` kummissjoni baxxa bhala raguni biex ma ggedidx il-ftehim ma dak it-terz partikolari. Il-korrispettiv pagabbli ma giex determiant fil-ftehim u lanqas ma hu determinabbli mill-kuntest tal-ftehim, ghax hu korrispettiv li jiddependi biss u esklussivament mill-bejgh u l-gross takings li jsir mis-sit, u ma gie stabbilit ebda minium. Kwindi, m`hemmx prezz miftiehem, u bazikament it-terzi ma jhallsu xejn ghall-uzu li jaghmlu mis-sit, u dan il-fattur kien wiehed mill-elementi determinati li waslet lill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza "Debono et vs Mifsud", deciza fit-8 ta` Ottubru, 1986, tqies li ma kienx hemm sullokazzjoni. It-terzi jhallsu skond kemm ibieghu, u ghall-qbija la ghandhom x`jaqsmu mat-tmexxija tal-kumpless u lanqas maz-zamma tieghu.

Il-Qorti ma tarax li, fil-kumpless tal-provi, il-ftehim milhuq mat-terzi kien intizi li jimmaskera sullokazzjoni, ghax ma tarax li dan kien il-hsieb tas-socjeta` konvenuta. L-inkwilin, fil-fehma tal-Qorti, zamm l-inkwilinat b`mod reali u mhux fittizju, u verament baqa` jhoss ruhu responsabbli ghall-oggett lokat versu s-sid. L-inkwilin m`ghadhiex id-dgawdija tal-oggett lokat lill-haddiehor; hu zamm kontroll fuq il-kumpless, ghax mill-avvjament tal-kumpless jiddependi d-dhul tieghu. Is-socjeta` konvenuta ma irhietx l-interess personali taghha fil-gestjoni tan-negozju mill-fond, li kien ikun il-kaz kieku kellha somma diehla regolarment, ikun kif ikun sejjer in-negozju gestit mill-fond.

Biex ikun hemm sub-inkwilinat ta` hanut, l-inkwilin / lokatur irid jircievi somma fissa u t-tmexxija u s-success tan-negozju gestit fil-fond ikunu *res inter alios* ghalih, ghax il-kera tkun dovuta dejjem u xorta wahda. Fil-kaz tal-ftehim in kwisjoni, dan mhux hekk: l-inkwilin ghandu interess dirett fuq kif ikun sejjer in-negozju gestit fil-lokal, ghax minn dak in-negozju jiddependi l-introjtu tieghu. Hu, ghalhekk, li l-ftehim gew iffirmati ghal zmien sena, biex s-socjeta` konvenuta zzomm kontroll ta` x`inhu jigri fil-kumpless, u jekk thoss il-htiega ma ggeddidx il-ftehim, u taghmel ftehim iehor ma terz li kapaci jrendilha aktar.

Kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Cutajar vs Mangion", deciza fit-12 ta` Mejju, 2003, *"l-inkwilin ma kienx tenut li jiggestixxi n-negozju fil-fond lilu lokat personalment u seta` hekk jaghmel tramite s-servizzi ta` haddiehor. Dan kif inhu risaput jista` jsir b`diversi modi mhux biss bl-impieg ta` persuni biex jikkondiccu l-operazzjoni kummercjali, imma wkoll billi l-inkwilin jassocja mieghu persuni ohra ghal dan il-fini f`arrangamenti li jistghu jiehdu varji forom"*. Dak li ghamlet is-socjeta` konvenuta f`dan il-kaz: hija holqot arrangament biex n-negozju taghha, li kellu jkun varjat u mhux ta` generu wiehed, jitmexxa direttament min min kien importatur jew manufattur tal-prodott, bil-kontroll ta` kif u fejn isir in-negozju f`idejha u bir-riskju jkun, tista` tghid, kompletament taghha. Il-fatt li l-istock intake kien jikkontrollah it-terz, u kull terz kien jirreklama n-negozju tieghu bhala li gestit fl-*"Energy Complex",* mhux materjali, ghax is-socjeta` konvenuta kienet tikkontrolla n-negozju tat-terz billi tiehu t-takings hi u tigbor l-kummissjoni hi, b`mod li terz li ma jirrendix jkollu l-ftehim tieghu mhux imgedded. It-terzi zgur li ma kienux ghamja ghal din ic-cirkustanza, u ghalkemm setghu jiddeterminaw huma l-prezz li bih l-oggetti taghhom kienu jinbieghu, kienu zgur konxji ta` din ix-xabla imdendla fuq rashom. Min ikun sub-inkwilin, l-obbligu tieghu hu li jhallas il-kera fissa stabbilita`, u ghal bqija ikun *"in full control"* tan-negozju b`mod li ma jindahallu hadd. Il-ftehim f`dan il-kaz ma kienux ta` din ix-xorta, peress li s-socjeta` konvenuta kellha interess dirett u personali fit-tmexxija tan-negozju

mit-terzi u zammet role importanti u determinanti fit-tmexxija tal-kumpless.

L-atturi ipprovaw jaghtu x`jifhmu li l-ftehim intestat *"Consignment Stock Agreement"* kien fittizju u ma kienx jigi operat; in sostenn ta` din it-tezi, strahu hafna fuq ix-xhieda ta` Noel Falzon, izda, fil-fehma tal-Qorti, dan ix-xhud ma deherx attendibbli u ta` min joqghod fuqu. Il-Qorti hi sodisfatta li l-kumpanija ta` Noel Falzon bdiet topera fil-parti l-gdida tal-kumpless (dik il-parti li hi proprjeta` tal-atturi) lejn l-ahhar ta` Settembru, 1999. Fis-sajf tal-1999, is-socjeta` konvenuta ghamlet ix-xogholijiet strutturali mehtiega biex il-parti l-gdida tigi konvertita ghal uzu li xtaqet is-socjeta` tas-Sur Falzon; qabel dan iz-zmien, is-Sur Falzon kien jopera mill-parti antika tal-kumpless u kien jopera b`sistema differenti. Meta fis-sajf tal-1999 tlesta l-post il-gdid, is-Sur Falzon waqaf jopera bejn is-17 u s-27 ta` Settembru, 1999, sakemm alloka ruhu fil-parti l-gdida tal-kumpless. Fil-21 ta` Settembru, 1999, gie iffirmat *"Consignment Stock Agreement"* mieghu, izda baqa` jahdem bis-sistema antika mis-27 ta` Settembru, 1999, sat-2 ta` Ottubru, 1999, u dana sabiex hu jaghlaq xahar shieh bis-sistema l-antika, u jibda` xahar gdid bis-sistema 'l gdida. Fil-fatt, minn Ottubru, dan beda jopera b`cash register tas-socjeta` konvenuta, u beda jopera taht ir-regim il-gdid previst bil-kuntratt ta` Settembru, 1999. Minn dak ix-xahar, is-socjeta` konvenuta bdiet tigbor id-daily sales hi, tirregistra s-sales fuq VAT registration taghha, u tghaddi hi lis-Sur Falzon dak li jibqa` wara li jzomm l-kummissjoni dovuta lilha, kollox skond il-ftehim iffirmat.

Kollox ma` kollox, il-Qorti ma thosshiex sodisfatta li fil-kaz kien hemm xi cessjoni, assenjazzjoni, jew sullokazzjoni tal-fond jew parti minnu, jew ta` xi drittijiet naxxenti mill-ftehim tal-1 ta` Gunju, 1993.

Milhuqa din il-konkluzzjoni, l-Qorti ma tarax li ghandha ghalfejn tidhol fil-kwistjoni, sollevata mis-socjeta` konvenuta, dwar l-integrita` tal-gudizzju, marbuta mal-fatt li jekk jigi allegat li kuntratt hu simulate, hu mehtieg il-

presenza fil-kawza tal-partijiet kollha li kienu parti fil-kuntratt allegatament simulat.

Jista` jizdied, li ghalhemm hu veru li Dr. Rutter Giappore, fid-deposizzjoni tieghu, qal li hu insista verbalment mal-inkwilini prospettivi, li ma riedx ebda parti mill-fond jintuza minn terzi, pero`, mhux biss din l-insistenza jekk saret, ma gietx riprodotta fil-kuntratt (u skond l-artikolu 114 tal-Kodici tal-Kummerc *"jekk il-partijiet ikunu ftiehmu li l-ftehim bil-fomm ghandu jitnezzel bil-miktub, hu prezunt li huma riedu jassoggettaw il-validita` tieghu ghat-tharis ta` dik il-formolita"*), izda lanqas ma jirrizulta, fil-fehma tal-Qort, li l-intenzjoni tal-attur kienet li jeskludi kwalunkwe *"uzu"* minn terzi. Mix-xhieda, ta` Dr. Rutter Giappone jidher li l-hsieb kien li jigi eskluz li xi terzi jkollhom xi drittijiet fuq il-post, u dan biex, f`kaz li l-fond jigi lura f`idejn is-sidien, ma jinholqux problemi minhabba drittijiet ta` terzi; ghalhekk giet ipprojbita, fi kliem Dr. Rutter Giappone, kwalunkwe *"trasferiment"* tal-inkwilinat jew tal-fond.

Kif qalet din il-Qorti fil-kawza "Simpson noe vs Saliba et", deciza fit-22 ta` Gunju, 2004, *"huwa principju ta` dritt li meta ftehim jigi redatt bil-miktub, il-kontenut tal-istess ftehim ghandu johrog mill-istess kitba, inattez id-diskussjonijiet u kif dawn zvolgew"*. Fil-kawza "Aquilina noe vs Portelli", deciza wkoll minn din il-Qorti fl-4 ta` Ottubru, 2005, gie osservat li hi presunzjoni *"qawwija, logika u guridika"*, li *"meta l-partijiet jkunu ftehmu li jinkorporaw ftehim ta` bejniethom f`kitba, huma jkunu nizzlu bil-kitba fl-iskrittura relattiva dak kollu li jkunu ftehmu fuqu".*  (ara wkoll "Sar Hotels Ltd vs Degiorgio", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-4 ta` Mejju, 2005). La darba ma jirrizultax li sehh dak li gie espressament projbit fil-kuntratt ta` lokazzjoni, ma jistax jinghad li kien hemm, f`dan il-kuntest, ksur tal-ewwel parti tal-klawsola numru 12.

Ghar-rigward tat-tieni ilment, jirrizulta li meta gie iffirmat il-ftehim tal-1 tal-Gunju, 1993, is-*share capital* tal-kumpanija konvenuta kien jikkonsisti f`hames t`elef sehem ta` Lm1 kull sehem, b`mod li l-kapital tal-kumpanija kien ta` Lm5,000. L-isthma kien imqassma kwantu ghal 4997

f`idejn Grech & Co. Ltd, u sehem wiehed kull wiehed favor Abbey Ltd, Empire Co. Ltd, u Victoria Lines Ltd. Jidher car li l-kontroll assolut tal-kumpanija kien f`idejn il-kumpanija Grech & Co. Ltd, u, fil-fatt, id-diretturi tal-kumpanija, minbarra l-Avukat, wara elevat ghal-gudikatura, Dott. Franco Depasquale bhala Chairman, kienu kollha membri tal-familja Grech. Kienu huma li, fil-fatt, kellhom it-tmexxija effettiva tal-kumpanija u tan-negoju gestit minnha, u n-negozjati ghal kiri tal-fond in kwisjoni, u ghall-uzu ta` diversi siti fil-kumpless minn terzi kienu jsiru mill-familja Grech. Apparti r-rizenja ta` Dott Depasquale minn Chairman tal-Bord tad-Diretturi wara l-hatra tieghu ta` Imhallef, il-Bord tad-Diretturi baqa` l-istess, kompost esklussivament mill-membri tal-familja Grech.

Jidher li fil-fazi inizjali taghha, il-kumpanija konvenuta kienet hadet self mis-socjeta` Grech & Co Ltd, azzjonista taghha. Dan is-self ghamel zmien twil dovut u fit-8 ta` Gunju, 1994, sar arrangement bejn iz-zewg kumpaniji, li flok is-self jintradd lura, il-kumpanija zzid il-kapital taghha bil-hrug ta` 20,000 isthma ta` Lm1 il-wahda li gew allokati kollha lis-socjeta` Grech & Co. Ltd. Ghal dawn l-isthma, is-socjeta` Grech & Co ma halsux flus dirett fil-kumpanija konvenuta, izda, kif inghad fir-rizoluzzjoni tal-kumpanija *“the issue shall be paid by a capitalization of Lm20,000 of the loan due to Grech & Co. Ltd”*. B`hekk, il-kumpanija Grech & Co. Ltd, flok hadet flus ghas-self li ghamlet lis-socjeta` konvenuta, issodisfat in parte id-dejn billi hadet *share* allottment gdid ta` 20,000 isthma fis-socjeta` konvenuta. L-atturi qed jallegaw li din it-transazzjoni saret bi ksur tal-artikolu 12 tal-ftehim lokatizju; qed jallegaw li din it-transazzjoni ghandha titqies li holqot bidla li affettwat aktar minn 24% tas-shareholding u bidla fis-*“share structure”* tal-kumpanija. Fil-fatt, gie sottomess illi konsegwenza ta` din it-transazzjoni, is-shareholding jew is-share structure tal-kumpanija konvenuta nbiddel b`500% meta komparat mal-istruttura tal-isthma esistenti fid-data tal-kuntratt.

Din il-Qorti, pero`, ma tarax li dik it-transazzjoni biddlet is-shareholding structure tal-kumpanija konvenuta. Dak li

sehh seta` biddel il-capital structure tal-kumpanija, pero`, l-istruttura tal-kumpanija baqghet l-istess. Kif intwera, il-kumpanija konvenuta kienet fil-kontroll assolut tal-familja Grech, u bil-loan capitalization li sehh fit-8 ta` Gunju, 1994, din is-sitwazzjoni baqghet ma nbidletx. Is-sahha li l-kumpanija Grech & Co. Ltd. kellha fis-socjeta` konvenuta ma giex mitifes, u ma tbiddel xejn fil-mod ta` min min u kif titmexxa l-kumpanija.

L-iskop ta` dik il-klawsola, fil-kuntest taghha, huwa li tqies assenjazzjoni jew trasferiment tal-kirja bidla fil-kumpanija konvenuta fis-sens li din ma tibqax titmexxa mill-familja Grech. L-atturi krew il-fond lill-kumpanija tal-familja Grech, u ma riedux li l-kirja tispicca f`idejn terzi li huma, forsi, ma kellhomx pjacir bieghhom. Fuq kollox, l-atturi ma riedux li l-familja Grech jaghmlu capital mill-proprjeta` taghhom, u ma riedux, allura li t-tmexxija tal-kumpanija konvenuta tghaddi f`idejn terzi minghajr l-approvazzjoni taghhom. Dan jidher car mill-affidavit ta` Dr. Anthony Rutter Giappone meta qal li hu ma riedx isib ruhu *"f`sitwazzjoni fejn proprjeta` tal-familja tittiehed minn idejna u tigi sfruttata mill-inkwilin a skapitu taghna"*; kien, ghalhekk, li l-klawsola 12 saret kif saret. L-istess Dr. Rutter Giappone stqarr li meta gie biex jiddraftja l-iskrittura ta` lokazzjoni, kien attent hafna li jeskludi *"kull uzu tal-fond minn terzi b`xi tip ta` ftehim ma l-inkwilin"*. Apparti l-fatt li l-klawsola 12 ma gietx redatta b`termini hekk genereci (ghax dak li gie eskluz, kif intwera, huwa s-sullokazzjoni, assenjazzjoni, cessjoni jew trasferiment tal-fond jew parti minnu jew tad-drittijiet naxxenti mill-kuntratt), dan kollu jindika li l-hsieb tal-atturi kien li l-lokazzjoni u t-tmexxija tan-negozju fil-fond jibqa` f`idejn il-kumpanija Grech & Co. Lt, u dak li gara fit-8 ta` Gunju, 1994, ma biddel xejn minn dan.

Il-kapitalizazzjoni ta` self issir ghar-ragunijiet fiskali u finanzjarji; tista` tintuza biex dak li jkun jipprova jbiddel il-kontroll f`kumpanija, pero`, f`dan il-kaz, la kien hemm dan il-hsieb u lanqas, fil-fatt, gara hekk. L-istruttura tal-isthma fil-kumpanija ma inbidletx b`dak li sehh b`dik it-transazzjoni, u ghalkemm kien hemm zieda fin-numru tal-

isthma fil-kumpanija, id-distribuzzjoni tas-shareholding baqa` l-istess u f`idejn l-istess persuni.

Il-Qorti tirrileva li bidla fl-istruttura tal-isthma tal-kumpanija konvenuta ma gietx projbita per se, izda fil-kuntratt gie stipulat li tali bidla, jekk issir, tkun titqies *“an assignment of rights”*. Kwindi, mhux kwalunkwe *“bidla”* hija milquta bil-ftehim, imma dik il-bidla li jkollha effett ta` *“an assignment of rights”*. Bidla fl-isthma li ma jkollix dan l-effett, ma tistax titqies milquta bil-klawsola 12 indikata. Il-klawsola trid tigi interpretata fil-kuntest u l-iskop taghha, u kwalunkwe bidla fis-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 ed allo scopo ch`esse si sono proposte contrattando”*. Kwindi, dik il-klawsola ma ghandhiex tigi utilizzata meta ma sehhx dak li kien l-iskop tal-introduzzjoni taghha fil-kuntratt.

Il-Qorti, ghalhekk, ma tarax illi dak previst fil-klawsola 12 tal-ftehim avvera ruhhu u, allura, il-kirja favur is-socjeta` konvenuta m`ghandhiex titqies li giet terminata u xolta kif kontemplat f`dik il-klawsola.

L-atturi jilmentaw ukoll illi s-socjeta` konvenuta ma ottemperatx ruhha ma dak patwit fil-klawsoli 3 u 6 tal-kuntratt, u baqghet hekk inadempjenti anke wara li giet interpellata tikkonforma ruhha. Ghalhekk, qed jigi allegat li skatta l-operazzjoni tal-klawsola 14 tal-kuntratt li taghti lill-atturi d-dritt li jitolbu li jirrexxendu l-kuntratt f`kaz ta` persistenza fil-ksur ta` xi obbligazzjoni assunta fl-istess kuntratt wara li jghaddu 20 gurnata minn meta s-socjeta` konvenuta tigi interpellata biex tikkonforma mal-kuntratt.

Il-Qorti, fl-ewwel lok, tirrileva li, skond il-ligi, meta l-kondizzjoni rizoluttiva hija espressa fil-kuntratt, dak il-kuntratt, meta l-kondizzjoni sehh, jinhall *ipso jure*, u l-Qorti ma tista` taghti ebda zmien lill-konvenut (artikolu 1067 tal-Kodici Civili). F`dan il-kaz, pero`, il-kundizzjoni rizoluttiva

kontemplata fil-klawsola 14 ma tistax titqies bhala kondizzjoni rizoluttiva espressa. Kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Abela vs Bonello noe", deciza fil-31 ta` Mejju, 2002, meta l-klawsola tkun fis-sens li, f`kaz ta` ksur ta` obbligazzjoni minn parti, l-parti l-ohra jkollha d-dritt tittermina l-kuntratt, dik il-klawsola ma jkollhiex in-natura ta` kondizzjoni rizoluttiva espressa. Klawsola li ma tasalx li tittermina hi awtomatikament il-ftehim ma titqies li tkun kondizzjoni rizoluttiva espressa.

Fil-kaz in ezami, peress li l-obbligazzjoni hi wahda kummercjali, japplika l-artikolu 117 tal-Kodici tal-Kummerc. Dan l-artikolu jghid li f`kuntratti kummercjali, il-kondizzjoni rizoluttiva tacita tholl il-kuntratt ukoll *ipso jure*, u l-Qorti ma tistax taghti zmien lill-konvenut sabiex jigi mehlus mill-mora. Il-proviso ta` dak l-artikolu jiddisponi, pero`, li dak l-artikolu ma japplikax ghal kuntratti ta` kiri ta` proprjeta` immobbli – kif inhu dan il-kaz. Kwindi, ghal kaz, japplika l-artikolu 1068 tal-Kodici Civili li f`kaz ta` kondizzjoni rizoluttiva tacita jaghti fakolta` lill-Qorti li, skond ic-cirkustanzi, taghti zmien xieraq lill-konvenut. Ghalhekk, la darba l-Qorti ma sabetx ksur tal-klawsola 12 tal-kuntratt (li tikkontempla kondizzjoni rizoluttiva espressa), f`kaz li l-Qorti ssib li kien hemm ksur ta` xi klawsola ohra tal-kuntratt, hija tista taghti lill-konvenut inkwilin il-beneficcju li jehles mill-mora.

Barra minn dan, l-artikolu 14 tal-ftehim jehtieg, ghall-operazzjoni tieghu, li jkunu ntbghatu zewg ittri ufficcjali; wahda li biha s-socjeta` konvenuta tigi interpellata taghmel tajjeb ghal xi ksur ta` kondizzjoni, u f`kaz li tibqa` inadempjenti sa ghoxrin jum mid-data tan-notifika tal-ittra ufficcjali, is-sid ikollu dritt li jittermina l-kirja *"by simple judicial letter"*. F`dan il-kaz, fid-29 ta` Ottubru, 1997, intbghatet l-ewwel ittra ufficcjali fejn giet invokata il-klawsola numru 14 (minhabba allegazzjoni ta` ksur ta` klawsoli numru 3 u 6 tal-ftehim), izda ma jidhirx li ntbaghtet it-tieni ittra ufficcjali kif rikjest fil-klawsola numru 14. Kwindi, l-allegat ksur tal-klawsoli numri 3 u 6, zgur li, f`kull kaz, ma jistax jitqies li wassall ghat-thassir *ipso jure* tal-kuntratt ta` lokazzjoni.

Ezaminati, issa, il-klawsoli invokati mill-atturi, fil-kuntest tal-klawsola 3 jirrizulta li, fil-fatt, il-pjanti indikati f`dak il-ftehim ma gewx moghtija lill-atturi fi zmien tlett xhur mid-data tal-ftehim. Veru li, milli jidher, is-socjeta` konvenuta ma hadetx pussess tal-fond kollu mal-iffirmar tal-kuntatt, izda xi zmien wara, pero`, jibqa` l-fatt li din il-kundizzjoni ma gietx onorata fit-termini espressi taghha.

F`dan il-kuntest, il-Qorti tqies li ghandha tezercita d-diskrezzjoni moghtija lilha u tikkoncedi zmien lis-socjeta` konvenuta tesegwixxi dan l-obbligu. Fil-fatt, il-pjanti gew, fil-mori ta` din il-kawza, offruti u accettati bla pregudizzju u l-kondizzjoni giet, ghalhekk, issa sodisfatta. Il-Qorti kienet tkun propensa f`dan il-kaz taghti l-*purgazione della mora* peress li, kif xehed Dr. Anthony Rutter Giappone, l-importanza ta` dawk il-pjanti jirrelata aktar ghaz-zmien meta l-kirja tintemm. Illum, is-sitwazzjoni tal-bini hi differenti milli kienet, u peress li fi tmiem il-kirja, is-sidien ghandhom dritt jesigu li l-post jigi repristinat fl-istat li kien, hu importanti li, ghal dak il-mument, ikollhom f`idejhom dawk il-pjanti. Issa, ghalkemm tardivament, is-socjeta` konvenuta ppresentat il-pjanti relattivi lill-atturi, u, ghalhekk, l-iskop ta` dik il-klawsola gie milhuq u m`hemmx lok ta` provvedimenti ulterjuri f`dan ir-rigward. Id-dewmien da parti tas-socjeta` konvenuta li tesegwixxi dik l-obbligazzjoni, ghandu, pero`, u se jkun rifless fil-kap tal-ispejjez.

Fil-kuntest tal-klawsola numru 6 tal-kuntratt, din il-klawsola tippermetti lill-inkwilin twettaq alterazzjonijiet strutturali fil-fond, *“provided all such alterations shall be done under the supervision and joint responsibility of an architect who shall provide the lessors with a plan and description of all such alterations carried out in the premises from time to time”*. Jidher car minn qari ta` din il-klawsola li l-obbligu li jforni lill-atturi bil-pjan tal-alterazzjonijiet hu mixhut fuq il-perit inkarigat mix-xogholijiet u mhux fuq is-socjeta` inkwilina. Huwa l-perit *“who shall provide”* lill-atturi bil-pjanta u deskrizzjoni tal-alterazzjonijiet, u kwindi, jekk dan ma sarx, ir-responsabilita`, jekk hemm, hija tal-perit mhux tas-socjeta` konvenuta. Din obbligat ruhha biss li tara li l-

alterazzjonijiet isiru taht id-direzzjoni u s-supervizzjoni ta` perit arkitett, izda aktar minn hekk ma ntrabtetx. L-atturi mhux qed jallegaw li s-socjeta` konvenuta ma nkarigatx perit arkittet biex jissorvelja x-xogholijiet izda li huma ma gewx forniti bil-pjanta. Peress li din ma kenietx obbligazzjoni assunta mis-socjeta` konvenuta, din ma tistax titqies li agixxiet bi ksur tal-klawsola numru 6. F`kull kaz, jirrizulta, li dawn il-pjanti, hekk kif gara bil-pjanti rikjesti taht klawsola 3, gew issa pprezentati lill-atturi in sodisfazzjoni ta` din il-kondizzjoni.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tichad it-talbiet kollha tal-atturi.

L-ispejjez tal-kawza, fid-dawl tac-cirkostanzi imsemmija aktar qabel, ghandhom jithallsu kwantu ghall-hames partijiet minn sitta (5/6) mill-atturi, u parti wahda minn sitta (1/6) mis-socjeta` konvenuta.

IMHALLEF

DEP/REG

< Sentenza Finali >

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