MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 116/1995/2

Angiolina Camilleri bhala usufruttwarja tal-mejjet zewgha Victor Camilleri u Mario, Joseph, Marcelle Bonello, Henriette Dougall u Jacqueline Higgans, ahwa Camilleri, ulied l-istess Victor Camilleri, bhala werrieta tieghu

kontra

Joseph V Gatt ACIB, BA (Hons) Econ bhala Chairman, Alfred D Calleja u Tonio Depasquale bhala Diretturi ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Cotswold Developments Limited illi assumiet in-negozju tas-socjeta` M.I. Limited b`rizultat ta` fuzjoni b`effett mit-3 ta` Frar 1993, u in rapprezentanza tal-istess socjeta` u b`digriet tal-4 ta` Marzu 2014 l-isem tas-socjeta` Cotswold Developments Limited inbidel ghal Despuig Limited ;

John Grech bhala Chairman ghan-nom u in rapprezentanza ta` Bank of Valletta Limited u b`digriet tal-24 ta` Jannar 2013 "Bank of Valletta Limited" saret "Bank of Valletta plc" ;

Simon Bonello u Lydia Bonello bhala diretturi ghan-nom u in rapprezentanza ta` Audio Visual Centre Limited ; Simon Bonello bhala Chairman u direttur ghan-nom u in rapprezentanza ta` Atoll Software Company Limited ;

Simon Bonello bhala direttur ghan-nom u in rapprezentanza ta` 'L'Idea Imports Limited' u b`digriet tal-11 ta` Lulju 2011 is-socjeta` Audio Visual Centre Limited (C-2142) assumiet l-atti f`isem is-socjetajiet Atoll Software Company Limited u L'Idea Imports Limited

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ic-citazzjoni prezentata fis-27 ta` Jannar 1995 li taqra hekk –

Peress illi bi skrittura privata tal-5 ta` Dicembru 1963 u b`kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat tal-4 ta` April 1964 (Dok 'A') il-mejjet Victor Camilleri ta b`titolu ta` lokazzjoni lil Frank Xerri De Caro u Thomas Anastasi bhala Diretturi ghan-nom tas-socjeta` M.I. Limited (li qabel kienet maghrufa bhala 'Malta Industries Limited') zewg hwienet u spazju ghal magazinagg f`Mayflower Mansions, Bisazza Street, Sliema ;

Peress illi b`att iehor tan-Nutar Dottor Joseph Brincat tal-5 ta` Gunju 1980 (Dok. 'B') il-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni gew modifikati ;

Peress illi ghall-habta ta` Gunju tal-1991, meta l-proprjeta` kienet mikrija esklussivament lil M.I. Limited, is-socjeta` konvenuta Cotswold Developments Limited abbusivament u llegalment approprijat ruhha mill-istess proprjeta` lokata lil M.I. Limited u harget sejha ghal tenders (tender 30/91) (Dok. 'C') rigwardanti l-istess proprjeta`, u dan ad insaputa tal-atturi ;

Peress illi inoltre, fl-okkazjoni tat-Tender 30/91 'Shop & Storage spaces in Bisazza Street, Sliema', ir-'right of first refusal' spettanti lill-atturi skont il-ligi ma giex moghti lilhom (Dok. 'D', 'E' u 'F'), u dan bi ksur tal-artikolu 1591 tal-Kodici Civili ;

Peress illi in forza ta` fuzjoni ta` M.I. Limited f`Cotswold Developments Limited li sehhet b`effett mit-3 ta` Frar 1993, (Dok. G) bl-ghaqda taz-zewg socjetajiet, is-socjeta` Cotswold Developments Limited tippretendi li l-lokazzjoni maghmula ma` M.I. Limited tiddevolvi bi dritt fuqha ;

Peress illi l-atturi mhumiex obbligati u ma jridux jirrikonoxxu lis-socjeta` Cotswold Developments Limited bhala kerrej, u ma jistghux jigu mgeghlin jonoraw l-effetti tal-ghaqda in kwantu tintroduci bhala kerrej socjeta` ohra, Cotswold Developments Limited, li maghha ma kellhomx relazzjoni guridika ;

Peress illi s-socjeta` M.I. Limited m`ghadhiex tezisti aktar, kif gie konfermat mill-konvenuti stess (Dok. H) ;

Peress illi inoltre, minghajr pregudizzju ghall-premess, is-socjeta` Audio Visual Centre Limited bhala subinkwilina ghamlet alterazzjonijiet strutturali minghajr il-

kunsens u accettazzjoni tas-sid Victor Camilleri jew l-aventi kawza tieghu billi nehhiet tarag, biddlet l-ghamla u saret hsara konsiderevoli, u dan b`mod ghal kollox pregudizzjevoli ghan-natura tal-post, u b`hekk saret vjolazzjoni tal-Klawsola 7 tal-kuntratt u tal-artikoli ta` Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta ;

Peress illi l-fondi mikrija nzammu maghluqin ghal hmistax-il xahar bi vjolazzjoni espressa tal-klawsola 9 tal-kuntratt ;

Peress illi inoltre, illi saru aktar minn zewg sullokazzjonijiet u l-ebda 'premium' ma gie mhallas lill-atturi skont ma kien dovut lilhom ai termini ta` klawsola 8 tal-kuntratt ;

Peress illi ghall-motivi suesposti, l-atturi ma accettawx aktar kera minghand il-konvenuti, liema kera tammonta ghal elf u erba` mitt lira (Lm1,400) fis-sena, b`dan illi l-kera ghandha tawmenta b`ghaxra fil-mija (10%) kull tliet snin jew bi hmistax fil-mija (15%) kull tliet snin kemm-il darba l-fondi jkunu gew sullokati ghal aktar minn darbtejn, u dan ai termini ta` klawsoli 2, 3 u 8 tal-kuntratt gja msemmi tal-5 ta` Gunju tal-1980 ;

Jghidu l-konvenuti ghaliex ghar-ragunijiet premessi din il-Qorti m`ghandhiex :-

1. tiddeciedi u tiddikjara illi s-socjeta` konvenuta Cotswold Limited, fil-hin li l-proprjeta` kienet mikrija esklussivament lil M.I. Limited abbuzivament u llegalment approprjat ruhha mill-istess proprjeta` u harget sejha ghal tenders rigwardanti l-istess proprjeta` bi pregudizzju serju ghad-drittijiet tal-atturi ;

2. tiddeciedi u tiddikjara illi l-konvenuta Cotswold Limited, fil-hin li ma accettatx l-offerta tal-atturi ghat-tender numru 30/91 kienet qieghda tikser id-dritt tal-

atturi ghar-'right of first refusal' sancit mill-artikolu 1591 ta` Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta ;

3. tiddikjara, illi wara l-fuzjoni arbitrarja ta` M.I. Limited f`Cotswold Development Limited, l-atturi ma kinux tenuti jirrikonoxxu lill-istess Cotswold Development Limited bhala kerrejja gdida tal-post in kwistjoni u illi l-assunzjoni da parti tal-konvenuti Cotswold Developments Limited tad-drittijiet ta` lokazzjoni saret bi ksur tad-drittijiet tal-atturi ;

4. tiddikjara, ghar-ragunijiet premessi jew liema minnhom, il-kuntratt ta` lokazzjoni xjolt ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi ;

5. tiddeciedi u tiddikjara illi l-konvenuti jew min minnhom huma responsabbli ghall-hsarat li saru fil-post ;

6. tikkundanna lill-konvenuti jew lil min minnhom sabiex jirreintegraw il-post fl-istat pristinu tieghu, u tiffissa zmien qasir u perentorju sabiex dan isir, u tordna illi fin-nuqqas l-atturi jigu awtorizzati jaghmlu l-istess xoghlijiet ghall-istess fini a spejjez tal-konvenuti jew ta` min minnhom ;

7. tikkundanna lill-konvenuti biex jirilaxxjaw il-fondi mikrija u jivvakaw minnhom minghajr ebda dritt ta` kumpens, u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit ;

8. tiddikjara illi saru aktar minn zewg sullokazzjonijiet ai termini tal-klawsola 8, u li qatt ma thallas 'premium' ;

9. tillikwida l-'premium' dovut fir-rigward ta` kull sullokazzjoni sussegwenti li saret, u dan ai termini tal-klawsola 8 ;

10. tikkundanna u tordna lill-konvenuti jew min minnhom ihallsu lill-atturi l-'premium dovut' skont il-klawsola 8 ;

11. tikkundanna u tordna lill-konvenuti jew min minnhom ihallsu l-kera dovuta ai termini tal-kuntratt ta` lokazzjoni u li ghadha ma gietx imhallsa, mill-jum li fih il-kera ma baqghetx tigi accettata sal-jum effettiv tal-izgumbrament ;

Bl-ispejjez u bl-interessi kummercjali kontra l-konvenuti li huma ngunti ghas-subizzjoni u b`riserva ghal azzjoni ghad-danni skont il-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-atturi, il-lista tax-xhieda ndikati minnhom, u l-elenku ta` dokumenti li kienu prezentati mac-citazzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta` Simon Bonello bhala direttur ghan-nom u in rapprezentanza ta` Audio Visual Centre Limited, prezentata fit-13 ta` Frar 1995 li taqra hekk –

Illi d-domanda tal-atturi ghandha tigi michuda fil-konfront tal-eccipjent stante illi hija nfondata fid-dritt u fil-fatt peress illi l-kumpannija konvenuta Audio Visual Centre Limited "in buona fede" validament dahlet fil-kuntratt ta` sullokazzjoni mal-kumpannija M.I. Limited, liema kumpannja kienet awtorizzata li taghmel din is-sullokazzjoni.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta` Simon Bonello bhala direttur ghan-nom u in rapprezentanza ta` Audio Visual Centre Limited, u l-lista tax-xhieda ndikati minnu.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta` Simon Bonello bhala direttur ghan-nom u in rapprezentanza ta` l-konvenuta L`IDEA Imports Limited, prezentata fit-13 ta` Frar 1995 li taqra hekk –

Illi d-domanda tal-atturi ghandha tigi michuda fil-konfront tal-eccipjent stante illi hija nfondata fid-dritt u fil-fatt peress illi l-kumpannija konvenuta L`IDEA Imports Limited ma kellha ebda relazzjoni legali dwar il-fond in kwistjoni ma` ebda persuna (inkluzi l-co-konvenuti) u m`ghandha ebda interess jew konnessjoni mal-fond de quo.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta` Simon Bonello bhala direttur ghan-nom u in rapprezentanza ta` L`IDEA Imports Limited, u l-lista tax-xhieda ndikati minnu.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta` Simon Bonello bhala direttur ghan-nom u in rapprezentanza ta` Atoll Software Company Limited prezentata fit-13 ta` Frar 1995 li taqra hekk –

Illi d-domanda tal-atturi ghandha tigi michuda fil-konfront tal-eccipjent stante illi hija nfondata fid-dritt u fil-fatt peress illi l-kumpannija konvenuta Atoll Software Company Limited ma kellha ebda relazzjoni legali dwar il-fond in kwistjoni ma` ebda persuna (inkluzi l-co-konvenuti) u m`ghandha ebda interess jew konnessjoni mal-fond de quo.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni mahlufa ta` Simon Bonello bhala direttur ghan-nom u in rapprezentanza ta` Atoll Software Company Limited, u l-lista tax-xhieda ndikati minnu.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta` Joseph V Gatt ACIB, BA (Hons) Econ bhala Chairman, Alfred D Calleja u Tonio Depasquale bhala Diretturi, ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Cotswold Developments Limited illi assumiet in-negozju tas-socjeta` M.I. Limited b`rizultat ta` funzjoni b`effett mit-3 ta` Frar 1993, u in rapprezentanza tal-istess socjeta`, prezentata fil-15 ta` Frar 1995 li taqra hekk –

(1) Illi l-atturi jridu l-ewwel nett u qabel kollox jipprovaw illi huma ghandhom it-titolu li bih jippretendu li jistghu jaghmlu din il-kawza u partikolarment li huma u huma biss issuccedew ghad-drittijiet ta` Victor Camilleri ;

(2) Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, jekk l-atturi isostnu illi huma akkwistaw dan it-titolu li bih jistghu jaghmlu din il-kawza b`wirt trid qabel xejn issir il-prova illi l-fondi de quo jew debitament denunzjati u li t-taxxa tas-successjoni mhallsa u l-permess tal-Kummissarju tat-Taxxi nterni ottenut sabiex huma jistghu jintavolaw din il-kawza ;

(3) Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, jekk l-eccipjenti socjeta` Cotswold Development Limited qed tigi mharrka mhux f`isimha proprju imma kif jinghad fl-okkju "in rapprezentanza tal-istess socjeta` M.I. Limited allura din is-socjeta` M.I. Limited qatt ma tista` tkun il-legittimu kontradittur f`din il-kawza peress illi kif indikat fl-istess citazzjoni l-persuna legali M.I. Limited ma ghadhiex tezisti u f`dan il-kaz l-eccipjenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju ;

(4) Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, jekk din il-kawza qed issir kontra s-socjeta` Cotswold Development Limited proprio, allura l-atturi ma jistghux isostnu t-tielet talba taghhom ghaliex b`din ic-citazzjoni stess qed jirrikonoxxu lis-socjeta` Cotswold Development Limited bhala s-successur legittimu tas-socjeta` M.I. Limited liema talba hija ghalhekk nulla rrita u inammissibli ;

(5) Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, jekk din il-kawza qed issir kontra s-socjeta` Cotswold Development Limited proprio, din is-socjeta` ma ghamlet l-ebda l-att li bih approprjat ruhha mill-proprjeta` msemmija fic-citazzjoni b`mod abbusiv u llegali u ghalhekk l-ewwel talba tal-atturi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt ; is-Sejha ghat-tender giet mahruga mis-socjeta` Cotswold Developments Limited ma tistax tigi attakkata mill-atturi meta huma stess kienu rrispondew u ghamlu offerta lill-istess socjeta` wara din is-sejha a tempo vergine ;

(6) Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju, il-preferenza moghtija mill-artikolu 1591 tal-Kapitolu 16 tal-ligijiet hija moghtija esklussivament lill-kompossessur u l-atturi sa mill-kirja originali tal-5 ta` Dicembru 1963 qatt ma kellhom pussess tal-fondi de quo liema pussess kien f`idejn il-kerrejja skont il-ligi u ghalhekk it-tieni talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt ;

(7) Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, jekk din il-kawza qed issir kontra s-socjeta` Cotswold Development Limited proprio, allura l-atturi ma jistghux isostnu t-tielet talba taghhom ukoll ghaliex tali talba setghet issir biss fi zmien tliet xhur mid-data tal-pubblikazzjoni tal-istess fuzjoni u cioe` sat-3 ta` Frar 1993 kif jistipula l-artikolu 167 tal-Kapitolu 168 tal-ligijiet ghalhekk din it-talba kif ukoll it-talbiet l-ohra attrici konsegwenzjali huma nfondati fid-dritt u nulli, irriti u inammissibbli ;

(8) Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-eccipjenti ma kkawzaw l-ebda hsarat fil-fondi de quo u jekk saru xi alterazzjonijiet dawn huma espressament permessi in forza tal-kuntratti ta` lokazzjoni kif ukoll mil-ligi stess u ghalhekk it-talbiet attrici f`dan ir-rigward ghandhom jigu respinti ;

(9) Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess mhux minnu li saru aktar minn zewg sullokazzjonijiet u ghalhekk it-talbiet attrici partikolarment imma mhux esklussivament dawk fir-rigward ta` hlas ta` premia, hlas ta` kera u ripreza huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ;

(10) Illi subordinatament u minghajr pregudizzju, l-eccipjenti dejjem offrew il-kera dovuta lill-atturi li rrifjutawha minghajr ebda raguni valida fil-ligi ;

(11) Illi ghar-ragunijiet suesposti t-talbiet attrici ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez kontra l-atturi.

Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta` l-konvenuti Joseph V Gatt et noe u l-lista tax-xhieda ndikati.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta` John Grech bhala Chairman ghan-nom u in rapprezentanza ta` Bank of Valletta Limited, prezentata fis-16 ta` Frar 1995 li taqra hekk –

(1) Illi l-atturi jridu l-ewwel nett u qabel kollox jipprovaw illi huma ghandhom it-titolu li bih jippretendu li jistghu jaghmlu din il-kawza u partikolarment li huma u huma biss issuccedew ghad-drittijiet ta` Victor Camilleri ;

(2) Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, jekk l-atturi isostnu illi huma akkwistaw dan it-titolu li bih jistghu jaghmlu din il-kawza b`wirt trid qabel xejn issir il-prova illi l-fondi de quo jew debitament denunzjati u li t-taxxa tas-successjoni mhallsa u l-permess tal-Kummissarju tat-Taxxi nterni ottenut sabiex huma jistghu jintavolaw din il-kawza ;

(3) Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, jekk l-eccipjenti socjeta` Cotswold Development Limited qed tigi mharrka mhux f`isimha proprju imma kif jinghad fl-okkju "in rapprezentanza tal-istess socjeta` M.I. Limited allura din is-socjeta` M.I. Limited qatt ma tista` tkun il-legittimu kontradittur f`din il-kawza peress illi kif indikat fl-istess citazzjoni l-persuna legali M.I. Limited ma ghadhiex tezisti ;

(4) Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, jekk din il-kawza qed issir kontra s-socjeta` Cotswold Development Limited proprio, allura l-atturi ma jistghux isostnu t-tielet talba taghhom ghaliex b`din ic-citazzjoni stess qed jirrikonoxxu lis-socjeta` Cotswold Development Limited bhala s-successur legittimu tas-socjeta` M.I. Limited liema talba hija ghalhekk nulla rrita u inammissibli ;

(5) Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, jekk din il-kawza qed issir kontra s-socjeta` Cotswold Development Limited proprio. Din is-socjeta` ma ghamlet l-ebda l-att li bih approprjat ruhha mill-proprjeta` msemmija fic-citazzjoni b`mod abbusiv u llegali u ghalhekk l-ewwel talba tal-atturi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt; is-Sejha ghat-tender giet mahruga mis-socjeta` Cotswold Developments Limited ma tistax tigi attakkata mill-atturi meta huma stess kienu rrispondew u ghamlu offerta lill-istess socjeta` wara din is-sejha a tempo vergine ;

(6) Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju, il-preferenza moghtija mill-artikolu 1591 tal-Kapitolu 16 tal-ligijiet hija moghtija esklussivament lill-kompossessur u l-atturi sa mill-kirja originali tal-5 ta` Dicembru 1963 qatt ma kellhom pussess tal-fondi de quo liema pussess kien f`idejn il-kerrejja skont il-ligi u ghalhekk it-tieni talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt ;

(7) Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, jekk din il-kawza qed issir kontra s-socjeta` Cotswold Development Limited proprio, allura l-atturi ma jistghux isostnu t-tielet talba taghhom ukoll ghaliex tali talba setghet issir biss fi zmien tliet xhur mid-data tal-pubblikazzjoni tal-istess funzjoni u cioe` sat-3 ta` Frar 1993 kif jistipula l-artikolu 167 tal-Kapitolu 168 tal-ligijiet ghalhekk din it-talba kif ukoll it-talbiet l-ohra attrici konsegwenzjali huma nfondati fid-dritt u nulli, irriti u inammissibbli ;

(8) Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-eccipjenti ma kkawzaw l-ebda hsarat fil-fondi de quo u jekk saru xi alterazzjonijiet dawn huma espressament permessi in forza tal-kuntratti ta` lokazzjoni kif ukoll mil-ligi stess u ghalhekk it-talbiet attrici f`dan ir-rigward ghandhom jigu respinti ;

(9) Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess mhux minnu li saru aktar minn zewg sullokazzjonijiet u ghalhekk it-talbiet attrici partikolarment imma mhux esklussivament dawk fir-rigward ta` hlas ta` premia, hlas ta` kera u ripreza huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ;

(10) Illi subordinatament u minghajr pregudizzju, it-talbiet attrici fil-konfront tal-eccipjent ma jistghux ireggu u dana anke peress illi matul il-pendenza tal-kirja bejn l-eccipjent u s-socjeta` M.I. Limited Victor Camilleri kien jircievi l-kera regolarment minghand is-socjeta` M.I. Limited minghajr riserva ta` xejn ;

(11) Illi ghar-ragunijiet suesposti t-talbiet attrici ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez kontra l-atturi.

Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta` John Grech noe, u l-lista tax-xhieda ndikati minnu.

Rat id-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta moghti fl-udjenza tat-30 ta` Ottubru 1995 fejn hatret lill-Av. Andrew Muscat bhala perit legali.

Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` Marcelle Bonello, ta` Henriette Dougall, ta` Edgar Felice u ta` Catherine Guillaumier.

Rat id-digriet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fis-17 ta` Ottubru 2005 fejn, wara li Av. Andrew Muscat talab li jkun sostitwit bhala perit legali, laqghet it-talba u ssostitwietu fl-istess inkariku bl-Av. Joseph A. Schembri.

Rat in-nota ta` sottomissjonijiet li pprezentaw l-atturi fit-23 ta` Gunju 2009.

Rat in-nota responsiva li pprezentat fis-17 ta` Lulju 2009 il-konvenuta Cotswold Developments Limited (C1725), f`liema nota ddikjarat li kienet bidlet isimha ghal Despuig Limited.

Rat in-nota ta` sottomissjonijiet li l-konvenuta Audio Visual Centre Limited pprezentat fis-7 ta` Awissu 2009.

Rat id-digriet ta` din il-Qorti hekk kif presjeduta moghti fl-udjenza tas-7 ta` Ottubru 2010 fejn irrevokat l-inkariku ta` Av. Joseph A. Schembri bhala perit legali u ssostitwietu bl-Av. Massimo Vella bl-istess inkariku u fakoltajiet.

Rat il-verbali tas-seduti peritali kondotti mid-diversi peritali legali li kienu mahtura fil-kawza tal-lum, bix-xiehda u bid-dokumenti.

Rat in-nota b`dokument li pprezentat il-konvenuta Audio Visual Centre Limited fit-2 ta` Lulju 2012.

Rat ir-relazzjoni li l-perit legali Av. Massimo Vella pprezenta fis-16 ta` Lulju 2012 u li kienet mahlufa fl-udjenzatas-6 ta` Dicembru 2012.

Rat in-nota li pprezentaw l-atturi fis-17 ta` Dicembru 2012 fejn talbu l-hatra ta` periti addizzjonali.

Rat in-nota l-ohra li pprezentaw l-atturi fl-istess data fejn talbu li jeskutu lill-perit legali.

Rat id-dikjarazzjoni li ghamel id-difensur tal-atturi fl-udjenza tat-18 ta` Frar 2013 fis-sens illi l-atturi ma kienux qeghdin jinsistu aktar dwar it-talba ghall-hatra ta` periti addizzjonali.

Rat in-nota li pprezentaw l-atturi fl-10 ta` Gunju 2013 bid-domandi ghall-eskussjoni tal-perit legali.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-20 ta` Gunju 2013.

Rat in-nota li pprezenta l-perit legali fl-istess udjenza bir-risposti tieghu in eskussjoni.

Rat in-nota li pprezentaw l-atturi fl-istess udjenza fejn cedew it-tieni, it-tmien, id-disa` u l-ghaxar talbiet taghhom filwaqt li zammew fermi t-talbiet l-ohra.

Rat in-nota b`dokumenti li pprezentaw l-atturi fis-26 ta` Lulju 2013.

Rat in-nota b`dokumenti li pprezentat il-konvenuta Cotswold Developments Limited fis-16 ta` Awissu 2013.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tat-3 ta` Marzu 2014 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. <u>Il-provi fil-qosor</u>

<u>L-attrici Marcelle Bonello</u> xehdet illi hija tigi bint Victor Camilleri u mizzewga lil Mario Bonello. Hija r-raba` minn hamest ahwa. Missierha miet intestat. Missierha kien xtara l-fond mertu ta` din il-kawza sitwat fi Triq Bisazza, Sliema. Hi qatt ma dahlet gewwa ghalkemm rat il-post kemm-il darba minn barra. Il-post kien inkera lil M.I. Limited, u wara dawn, beda jintuza ghal xi zmien mill-Bank of Valletta. In segwitu l-post intuza in parte bhala hanut tal-kotba u in parte bhala hanut tal-hwejjeg. Kien hemm zmien meta l-isem tal-hanut inbidel ukoll. Aktar ricenti fiz-zmien, il-fond inbidel f`hanut tal-computers. Il-familja taghha kienet tigbor il-kera b`mod regolari, u wara l-mewt ta` missierha, il-flus bdew jigu depozitati f` kont accessibbli ghal ommha. In segwitu ma bdewx jaccettaw il-kera peress li l-kera bdiet tigi offruta minn kumpannija ohra li huma l-ahwa ma kienux accettaw bhala inkwilina. Taf li kienet harget offerta sabiex jitwella l-hanut, u hi u hutha l-ohra urew interess li jiehdu l-fond lura. L-offerta u negozjati li gew wara hadu hsiebhom hutha s-subien Mario u Joe.

Fil**<u>-kontroezami</u>**, Marcelle Bonello kkonfermat li kienet ilha taf il-fond de quo minn meta kienet zghira. Meta xehdet kellha 48 sena. Taf li l-post kien mikri ghax damet toqghod magenbu ghal 25 sena. Il-fond intuza bhala bank ghal 5 snin u wara bhala *bookshop* ghal xi 15-il sena. Wara l-*bookshop* iccaqlaq ghall-bieb l-iehor u l-hanut li originarjament kien jintuza bhala *bookshop* sar hanut tal-hwejjeg. Matul il-15-il sena li fihom parti kien uzat bhala *bookshop* il-parti l-ohra kien jintuza bhala hanut tal-hwejjeg maghruf bhala *Mariella Burani*. Meta *Mariella Burani* ghalaq, il-hanut sar *bookshop* filwaqt li l-hanut li kien *bookshop* sar *boutique* bl-isem ta` *Sarah B.* Ma tafx

jekk iz-zewg partijiet kienux konnessi minn gewwa. Hi ma kinitx tiehu hsieb il-gbir tal-kirjiet izda kienet taf bihom u giet infurmata minn hutha li l-kera ma baqghetx tigi accettata billi l-kumpannija inkwilina inbidel ghal Cotswold Developments Limited. Ikkonfermat li l-atturi kienu ssottomettew *tender* izda ma tafx aktar dettalji.

L-attrici Henriette Dougall xehdet li hija t-tielet fost il-hamest ulied ta` Victor Camilleri li miet fid-29 ta` Settembru 1988. Missierhom kien xtara fond fi Triq Bisazza, Sliema, li dan kien mikri lil M.I. Ltd ossija Malta Industries Ltd. Hija ghamlet xi zmien tohrog l-ircevuti tal-kera tal-positijiet li kellu missierha kemm fuq ismu kif ukoll fuq isem il-kumpanniji tieghu. M.I. Ltd kienet thallas il-kera ghall-postijiet ta` Triq Bisazza. Ir-ricevuti kienu jigu ffirmati minn Joe Grech Cumbo kif ukoll minn missierha fil-bicca l-kbira tal-kazi. Bdiet tiehu hsieb hi l-kirjiet fl-1988.

Kompliet tixhed li fl-1992 sar pagament f` isem M.I. Ltd. Harget ricevuta, izda r-ricevuta ma ntbaghtietx u lanqas issarraf ic-cheque ghaliex irrizulta li kienu saru xi xogholijiet strutturali fil-fond li ma kienux permessi fil-kuntratt. Inoltre kien hemm ksur tal-klawsola ohra tal-kuntratt li kienet tghid li post ma kellux jinzamm maghluq ghal aktar minn 6 xhur. Ftit taz-zmien wara rcevew ittra fid-9 ta` Lulju 1993 minn Cotswold Ltd li riedet tkun taf ghaliex ic-cheque ma kienx issarraf. Ghalihom dik l-ittra kienet sorpriza ghaliex kienet l-ewwel darba li rcevew korrispondenza minghand Cotswold Ltd dwar il-kera.

Fissret li meta bdew jircievu ic-cheques minn din il-kumpannija huma ma kinux qeghdin igharrfuha bhala inkwilin taghhom u ghalhekk il-kera giet rifjutata. Snin wara bdew jircievi cedoli ta` depozitu ta` kera, liema cedoli kienet tircevihom hi, u mbaghad tghaddihom lis-segretarja ta` huha Mario li flimkien ma` ohtha Jacqueline kienu jiehdu hsieb dawn il-kwistjonijiet. Insistiet illi meta missierha kien innegozja l-emendi ghall-kuntratt tal-kera, dan kien ghamlu ma` M.I. Ltd. Meta in segwitu dahlu fix-xena l-Bank of Valletta, missierha kien ftit dizappuntat peress li kien evidenti li n-negozju kien sar ghal haddiehor.

Xehdet illi fis-snin tmenin, il-post intuza bhala fergha tal-BOV ; hi stess kellhom kont hemmhekk. Imbaghad il-fergha kienet trasferita fi Preluna Towers. Il-post inghalaq u nzamm xi sena maghluq. Meta rega` nfetah bhala hanut, sar hanut tal-

kotba u hanut tal-computers. Imbaghad rega` inbidel f` hanut tal-hwejjeg bl-isem ta` *Idea* u rega` inbidel f`hanut iehor *Mariella Burani.*

Qalet li b`li saret taf dwar l-involviment tal-BOV qalitu lil hutha u hutha. Hutha s-subien Mario u Joe avvicinaw il-bank sabiex jippruvaw jiehdu l-post lura. Spjegat li bhala eredi huma kienu tefghu tender ghall- post meta nharget tender pubbliku ghall-kirja izda din it-tender giet rifjutata.

Ghar-rigward tal-alterazzjonijiet strutturali, spjegat illi l-fond kien inbidel radikalment : inbidlet il-faccata kompletament, twessa` l-bieb u saret armatura kbira. It-tarag fuq ix-xellug li kien jaghti ghal fuq tnehha ukoll u nbena tarag aktar `il gewwa tal-fond. Ghar-rigward tal-parti l-ohra tal-fond billi l-post kien maqsum fi tnejn, ma setghetx tghid ghaliex ma setghetx tidhol hemm.

Fil-**kontro-ezami** ix-xhud ikkonfermat li l-fond kien jintuza bhala hanut ghall-bejgh ta` *gift wear* qabel ma` beda jintuza bhala bank. Kienet taf li saru xi alterazzjonijiet strutturali wara li ghalaq il-bank ; dan kien wara l-1983 peress li hija marret toqghod fl-istess triq propju fl-1983. Hija dahlet fil-hanut wara li saru x-xogholijiet fit-tarag u fil-faccata. Meta l-fond kien jintuza bhala bank kien differenti minn dak li hemm fl-ewwel sular izda ma kinitx kapaci tiddentifika t-tibdiliet. Qalet li c-cheques tal-kera ghall-ewwel kienu jinhargu minn M.I. Limited u wara meta bdew jigu minghand Cotswold. Taf li wara li hutha tkellmu mal-Bank of Valletta, saru jafu li kien hareg *tender*. Hutha kienu ssottomettew *tender* sabiex jiehdu l-fond. Man kenitx taf id-dettalji ta` t-*tender*.

Edgar Felice xehed illi huwa kien hadem ghal zmien twil fil-kumpannija ta` hatnu Victor Camilleri. Huwa kien qrib hafna ta` Victor Camilleri u jaf li meta fl-1980 kien ser jinkera l-hanut de quo, kienu saru diversi laqghat ma` M.I. Ltd. Gieli attenda ghal xi laqghat. Jaf li meta kien ser jigi ffirmat il-ftehim ta` tigdid, kien inqala` ntopp u Camilleri ma riedx jiffirma. L-intopp kien dwar x`tip ta` xogholijiet setghu l-inkwilini jaghmlu fil-post. Kif kien risolt l-intopp ma setax jiftakar pero` kien risolt ghaliex il-fethim kien iffirmat. Camilleri dejjem oggezzjona ghal klawsoli li jippermettu alterazzjonijiet ; fil-fatt f`kull kuntratt kien dejjem izid klawsola ta` dak it-tip.

<u>Catherine Guillaumier</u> xehdet illi kienet ilha tahdem mas-socjeta` ITC ghal madwar sitt snin. L-ewwel darba li kellha x'taqsam mal-fond de quo kien meta hargu t-tenders. Hija kienet segretarja ta` Mario Camillieri u meta harget it-tender, hija kienet ghamlet kuntatt mal-Av. Kenneth Grima sabiex isiru kuntatti mal-bank, halli jkollhom informazzjoni dwar x` kien qed jigri u dwar kif harget tender bla ma kienu nfurmati s-sidien. Wara li ppruvaw jiksbu appuntament, izda bla success, rcevew ittra b`risposta ghal wahda taghhom fejn qalulhom li ma setghux jaghtuhom id-dritt ta` *first refusal.*

Kompliet tixhed illi wara dakinhar, minghajr pregudizzju, kienet saret proposta lil BOV izda rcevew risposta minghand Cotswold. In segwitu waslet ittra minghand Alfred Calleja ghal Cotswold datata 15 ta` Ottubru 1993. Kien hemm ukoll diversi telefonati biex issir laqgha ma` Mario Camilleri. Dan ma riedx jattendi laqghat peress li ma riedx jirrikonoxxi lil Cotswold bhala inkwilini. In segwitu sar inkontru pero` kien insuccess. Xi zmien wara Josette Ebejer, li kienet tahdem ma` ITC, u wara marret tahdem il-bank, kienet iccempel biex tara ghalfejn ma kinux qed jissarrfu c-cheques tal-kera. Hi talbet lil Ebejer biex tibghat ittra u l- ittra intbaghtet fid-9 ta` Lulju 1993. Ghamlet zmien iccempel ukoll lil Angiolina Camilleri.

<u>L-attur Mario Camilleri</u> xehed illi l-wirt ta` missieru Victor Camilleri kien gie denunzjat. Kien prezenti meta l-fond in ezami kien inghata b` titolu ta` lokazzjoni lil M.I. Limited bil-kuntratt tal-4 ta` April 1964 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat. Ma kienx hemm problemi sal-1980 meta saret talba ghal xi emendi. Il-kuntratt kien emendat fil-5 ta` Gunju 1980. B`riferenza ghall-klawsola 7 tal-kuntratt tal-5 ta` Gunju 1980, waqt il-laqghat li saru ma` M.I. Limited, kienet intuzat l-espressjoni `*structural alterations*` izda imbaghad kien gie miftiehem li tintuza l-espressjoni `*alterations*`. Missieru ried ukoll ikun jaf ghalfejn kienet qed issir referenza ghall-kliem ` *into two or more*`. Wara l-1980, hadd ma talab permess bil-miktub biex isiru alterazzjonijiet. Dak iz-zmien huwa kien jiehu hsieb l-affarijiet ta` missieru, u ghalhekk li kieku saret talba, kien isir jaf biha. Irrimarka li fil-fond kienu saru alterazzjonijiet strutturali kbar ; tnehha tarag u sar tarag iehor. Ma jafx bl-ezatt x'kien sar ghax ma kienx inghata permess jivverifika mill-inkwilin il-gdid. Kien infetah bieb kbir fuq l-indana ta` *Mayflower Mansions.* Irrefera ghall-klawsola 9 tal-kuntratt tal-5 ta` Gunju 1980 u qal li l-fond baqa` maghluq ghal 15-il xahar. Imbaghad deher avviz fil-gazzetta li kien ighid illi kienu sejrin jitwellew hwienet go Bisazza Street, Sliema, permezz ta` *open tender.*

B`riferenza ghall-klawsola 8 tal-istess kuntratt, stqarr illi hadd ma kien avvicinah dwar sullokazzjoni. Il-Bank of Valletta hargu mill-fond in kwistjoni bejn April u Mejju 1991 u l-post infetah 9 jew 10 xhur wara. Kien prezenti waqt in-negozjati ta` bejn l-1979 u 1980. Qabel l-1980, il-post kien mikri lil M.I. Limited u wara lill-Bank of Valletta. Meta l-fond inkera, kien hemm licenzji ta` n-negozju u sa fejn jaf hu, l-atturi qatt ma gew avvicinati biex jinbidel il-generu tan-negozju. Wara li ra l-avviz tat-*tender* ried ikun jaf kif it-*tender* inhareg minn Bank of Valletta u mhux minn M.I. Limited, izda qatt ma nghata appuntament mill-bank biex jivverifika dwar dan.

Fil-**kontroezami**, ix-xhud xehed illi l-kliem `*two or more*` uzati fil-kuntratt kienu ntizi sabiex il-fond ma jintmissx strutturalment. Ir-rapprezentanti ta` M.I. Limited riedu jaghmlu *panels* li jkunu *immovable*, ossija li riedu jqeghdu *panels* minghajr ma jmissu l-istruttura. Ma kienx prezenti ghall-kuntratt tal-4 ta` April 1964 izda kien prezenti ghall-kuntratti l-ohra. Ma jiftakarx min kien iffirma ghal M.I. Limited izda din ma kellhiex x` taqsam mal-Bank of Valletta. Meta sar il-kuntratt tal-1980, missieru kien qal lin-nies prezenti li jekk jaghmlu danni fil-bini huma kellhom jaghmlu l-alterazzjonijiet necessarji. Missieru ma kienx accetta li l-fond jinqasam strutturalment f` aktar minn wiehed. Kien accetta li l-fond jinqasam bl-injam, bl-intiza li kull hsara tissewwa. Bil-kelma `*alterations*` l-intiza kienet li jsiru biss alterazzjonijiet *which are removable.* L-alterazzjonijiet konsistenti fl-ispostament ta` t-tarag, il-ftuh ta` bieb fuq wara u ftit gebel zghir b` forma ta` cint fuq il-faccata saru ftit qabel miet Victor Camilleri fl-1988.

Qal li minn meta hareg it-*tender* il-fond kien inzamm maghluq specjalment wara li nbidel il-generu tan-negozju. Meta hareg it-*tender*, il-fond kien qed jintuza bhala bank. L-ewwel darba li l-hanut baqa` maghluq kien ghal seba` / tmien xhur. Imbaghad ghal xi zmien fetah Simon Bonello. Fil-fatt infethu zewg hwienet : wiehed minn Bonello u l-iehor inbidel il-generu tieghu. Minn Bonello, il-hanut kien gestit bhala negozju ta` abbiljament. Meta Bonello qaleb ghal tip ta` negozju iehor, bdew jidhru persuni ohra ben konoxxuti f` dik il-linja li kienu qed jiggestixxu l-post. Meta l-BOV kien fil-post kien juza l-fond bhala entita` wahda, izda meta ttiehed minn Bonello, saru zewg hwienet bil-generu jinbidel minn naha ghal ohra.

Xehed illi x-xogholijiet strutturali kienu jikkonsistu fix-xogholijiet ta` inter-konnessjoni tal-fond, oltre l-ftuh ta` bieb fuq l-indana ta` wara. Saret hsara konsiderevoli. Il-pregudizzju li garrbu huma kien fid-deprezzament tal-fond konsegwenti ghall-fatt li zewg fondi saru wiehed. Il-parti ta` fuq saret wahda ; dwar isfel

ma setax ighid ghaliex ma thalliex jidhol. Jaf li l-fond dam 15-il xahar maghluq minn taghrif li tawh hutu. Insista li l-fond kien maghluq kemm-il darba ; ghal aktar minn sitt darbiet. Kull darba li waqaf in-negozju, il-hanut kien idum maghluq. Kien hemm perijodi twal meta l-fond kien jinzamm maghluq inkluz meta kien f` idejn il-bank. Kienu saru hames sullokazzjonijiet a favur ta` Bonello, l-Audio Visual Centre, Sarah B, Micronics, Mariella Burani u ohrajn li ma ftakarx isimhom.

**Rene` Formosa** xehed illi huwa kien impjegat ta` Bank of Valletta. Kien direttur ta` M.I. Limited u ta` Cotswold Developments Limited. Kien direttur meta ta` M.I. Limited bejn l-1987/1988 u l-1993 meta sar il-*merger* bejn M.I. Limited u Cotswold Developments Ltd. Dam direttur ta` Cotswold Developments Ltd ghal sena wahda. Kien gie infurmat illi kien hemm zewg kuntratti ta` kera bejn M.I. Limited u Victor Camilleri wiehed tal-1964 u l-iehor tal-1980. Huwa ma kienx direttur fiz-zmien li sar il-kuntratt ta` l-1980 u ghalhekk ma jafx jekk kienx intalab permess sabiex isiru alterazzjonijiet. Fil-perijodu in kwistjoni, il-fond intuza bhala entita` wahda. Is-sullokazzjoni minn M.I. Limited lill-Bank of Valletta saret qabel l-1987. Ma kienx jaf il-kundizzjonijiet ta` s-sullokazzjoni. Meta sar il-*merger* bejn M.I. Limited u Cotswold, Victor Camilleri jew l-aventi kawza tieghu ma kinux gew specifikament infurmati.

Frank Scerri De Caro xehed illi huwa kien General Manager - Operations tal-Bank of Valletta u direttur ta` M.I. Limited. Din kienet ghal xi zmien sussidjarja tal-Bank of Valletta. Huwa kien involut fin-negozjati li saru fl-1980 biex jigi emendat il-kuntratt. L-intenzjoni tal-partijiet fir-rigward tal-klawsola 7 tal-kuntratt ta` l-1980 kienet li l-inkwilin jista` jaghmel alterazzjonijiet fil-fond u jissulloka l-fond. Huwa dejjem fehem dik il-klawsola fis-sens li l-inkwilin seta` jaghmel li jrid bhala alterazzjonijiet. L-intenzjoni kienet li l-hanut jinbidel f`bank u ghalhekk kienu mehtiega li alterazzjonijiet strutturali. Fin-negozjati ma` Victor Camilleri, M.I. limited giet moghtija d-dritt li zzomm il-hanut maghluq ghal sitt xhur. Ikkonferma li kienet saret sullokazzjoni kemm lil Bank of Valletta kif ukoll lil Audio Visual Centre Ltd.

Alfred David Calleja xehed illi bejn l-1989 u l-1995 huwa kien *general manager* u direttur ta` Cotswold Developments Ltd. Sar jaf bil-propjeta` de quo meta sar il-*merger* ma` M.I. Limited. Qal li Cotswold Developments Limited ma kenitx avvicinat lis-sidien. Kien tibghat il-kera regolarment. Ic-cheques tal-kera ma kinux jissarrfu bil-konsegwenza li l-kera bdiet tigi depozitata l-Qorti. Cotswold Developments Ltd ma ghamlet l-ebda alterazzjonijiet strutturali fil-fond u ma kinitx awtorizzata taghmel alterazzjonijiet. Cotswold Developments Ltd, fuq parir tal-avukat tal-Bank of Valletta,

ma kellhiex oggezzjoni sabiex Simon Bonello iwettaq alterazzjonijiet. Cotswold Developments Ltd qatt ma utilizzat il-fond ghaliha ; apparti Simon Bonello jew il-kumpanija tieghu, ma kienx hemm persuni ohra li Cotswold Developments Ltd ippermettiet li jaghmlu uzu tal-fond. Cotswold Developments Limited kienet harget *tender* dwar il-fond de quo. Fil-fatt il-fond inghata lil Simon Bonello jew il-kumpannija tieghu. Varji kienu l-offerti li dahlu fosthom tal-atturi.

Victor Cardona xehed illi huwa kien *company secretary* ta` l-Bank of Valletta mill-1988 u ta` M.I. Limited bejn l-1988 u l-1993. Kien direttur ta` M.I. Limited fl-1992 u 1993 sal-*merger*. Jaf li kien hemm ftehim ta` kera li permezz tieghu M.I. Limited kienet tikri l-fond de quo minghand is-sid, u ftehim iehor li permezz tieghu Bank of Valletta kienet tikri l-fond minghand M.I. Limited. Ma jafx jekk sarux alterazzjonijiet fil-fond jew jekk inzammx maghluq ghal xi zmien. Ma kellux il-kompitu li jara li l-kundizzjonijiet tal-kera qeghdin jigu osservati izda kkonferma li l-kera kienet tithallas lil M.I. Limited li imbaghad kienet thallas lis-sid. Il-fond kien gie okkupat mill-BOV u wara kien hareg *tender* il-fond inghata b` kirja lil terzi. It-*tender* hareg f` isem M. I. Limited jew f` isem Cotswold Developments Limited li kienet tamministra l-propjetajiet tal-Bank of Valletta Group. Safejn jaf hu ma kienx hemm sullokazzjoni bejn M.I. Limited u Cotswold Developments Ltd u ma sar l-ebda kuntatt bejn is-sidien u M.I. Limited dwar it-*tender*. L-atturi ma bdewx jaccettaw il-hlas tal-kera meta l-hlas beda jsir minn M.I Limited.

Simon Bonello xehed illi huwa ha l-fondi gewwa Bisazza Street, Sliema, minghand il-Bank of Valletta f` isem Audio Visual Centre Limited. Il-fondi hadhom minghand Cotswold Developments Limited. Fetah il-post madwar erba` jew hames xhur wara li ha l-kirja. In-negozju ezercitat negozju kien ta` kotba u affarijiet ohra. Il-post kellu zewg entraturi ; kien isir uzu bhala hanut ghall-kotba, ufficini, *computer equipment* kif ukoll ghall-hwejjeg. Il-hwejjeg kienu jigu importati f` isem il-kumpanija mentri l-*computer equipment* kien gie gestit taht il-kumpanija Audio Visual Centre Limited. Atoll Software Company Limited operat ukoll minn dawn il-fondi, u kienet tbiegh l-affarijiet tal-kompjuter minghajr remunereazzjoni. Idea Imports Ltd kienet ukoll ghamlet uzu tal-fondi minghajr remunerazzjoni ghall-bejgh ta` hwejjeg. Meta l-fond infetah bl-isem `Mariella Burani` il-gestjoni saret minnu bhala Audio Visual Centre Limited. Huwa kien azzjonista u direttur ta` Audio Visual Centre Limited li a sua volta kienet azzjonista ta` Software Co Ltd, li m`ghadhiex tezisti. L-istess jghodd ghal Atoll Software Limited. Huwa kien rebah *tender* ghall-kiri tal-fond li precedentement kien jintuza mill-Bank of Valletta. Il-generu tan-negozju baqa` dak tal-bejgh tal-kotba, *software* u hwejjeg. Huwa biddel il-pozizzjoni tat-tarag fis-sens li dan tnehha minn fejn kien u tpogga fuq wara bil-permess tal-bank. Din kienet kondizzjoni

fil-ftehim li sar wara li ntrebah it-*tender*. Huwa spjega li l-fond dam madwar tlieta jew erba` xhur maghluq sakemm saru x-xogholijiet.

Fil-**kontroezami**, ix-xhud stqarr illi Audio Visual Centre Limited kienet ghadha tokkupa l-fond.

L-attrici Jacqueline Higgins xehdet illi l-fond inzamm maghluq ghal sena. Hi toqghod fl-inhawi. Wara li l-bank ghalaq il-branch, saru alterazzjonijiet strutturali. Kien hemm tarag li tnehha u l-hanut inbidel minn gewwa. It-*tender* li giet sottomessa mill-atturi kienet tirrigwarda il-kiri tal-fond. Wara l-BOV, il-hanut beda jintuza bhala hanut tal-kotba mentri parti mill-hanut bdiet tintuza bhala hanut tal-kompjuters u in segwitu baqa` maghluq ghal xi zmien. Wara li ghalaq il-hanut tal-kompjuters, fetah hanut tal-hwejjeg bl-isem ta` *Mariella Burani*. Dan il-hanut ukoll kien inghalaq u nzamm maghluq sakemm il-hanut tal-kotba gie trasferit ghal hanut fuq in-naha l-ohra u l-hanut li kien jintuza bhala hanut tal-kotba sar hanut tal-hwejjeg bl-isem ta` *Sarah B.*

Ikkunsidrat :

III. L-ewwel eccezzjoni ta` l-konvenuta Cotswold Developments Limited, illum Despuig Limited

L-ewwel eccezzjoni ta` l-konvenuta Bank of Valletta Limited, illum Bank of Valletta plc

Dawn iz-zewg eccezzjonijiet huma identici u jghidu kull wahda hekk :-

Illi l-atturi jridu l-ewwel nett u qabel kollox jipprovaw illi huma ghandhom it-titolu li bih jippretendu li jistghu jaghmlu din il-kawza u partikolarment li huma u huma biss issuccedew ghad-drittijiet ta` Victor Camilleri.

Fil-kuntest ta` dawn l-eccezzjonijiet, tressqu sett ta` dokumenti a fol 569 et seq tal-process minn fejn jirrizulta b`mod ampju u sodisfacenti li l-ulied ta` Victor Camilleri huma l-unici successuri tieghu billi miet intestat. Minn fol 579 jirrizulta li l-atturi Mario Camilleri, Joseph Camilleri, Henriette Dougall, Marcelle Bonello u Jacqueline Higgans huma l-unici ulied ta` Victor Camilleri. Angiolina Camilleri hija l-armla ta` Victor Camilleri u hija parti fil-kawza bi dritt.

Ghalhekk il-Qorti qeghda tichad dawn l-eccezzjonijiet.

Ikkunsidrat :

IV. It-tieni eccezzjoni ta` l-konvenuta Cotswold Developments Limited, illum Despuig Limited

It-tieni eccezzjoni ta` l-konvenuta Bank of Valletta Limited, illum Bank of Valletta plc

Dawn iz-zewg eccezzjonijiet huma identici u jghidu kull wahda hekk :-

Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, jekk l-atturi isostnu illi huma akkwistaw dan it-titolu li bih jistghu jaghmlu din il-kawza b`wirt trid qabel xejn issir il-prova illi l-fondi de quo jew debitament denunzjati u li t-taxxa tas-successjoni

mhallsa u l-permess tal-Kummissarju tat-Taxxi nterni ottenut sabiex huma jistghu jintavolaw din il-kawza.

Waqt il-gbir tal-provi, kienu prezentati d-dokumenti mnejn jirrizulta ppruvat illi l-fond de quo kien debitament denunzjat bhala wiehed mill-immobbli appartenenti lill-wirt ta` Victor Camilleri.

Ghalhekk il-Qorti qeghda <u>tichad</u> dawn l-eccezzjonijiet.

Ikkunsidrat :

V. <u>It-tielet eccezzjoni ta` l-konvenuta Cotswold Developments Limited, illum Despuig Limited</u>

<u>It-tielet eccezzjoni ta` l-konvenuta Bank of Valletta Limited, illum Bank of Valletta plc</u>

Dawn l-eccezzjoni huma prattikament l-istess.

Ta` Cotswold Developments Limited tghid :-

Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, jekk l-eccipjenti socjeta` Cotswold Development Limited qed tigi mharrka mhux f`isimha proprju imma

kif jinghad fl-okkju "in rapprezentanza tal-istess socjeta` M.I. Limited allura din is-socjeta` M.I. Limited qatt ma tista` tkun il-legittimu kontradittur f`din il-kawza peress illi kif indikat fl-istess citazzjoni l-persuna legali M.I. Limited ma ghadhiex tezisti u f`dan il-kaz l-eccipjenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

Waqt li ta` Bank of Valletta Limited tghid :-

Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, jekk l-eccipjenti socjeta` Cotswold Development Limited qed tigi mharrka mhux f`isimha proprju imma kif jinghad fl-okkju "in rapprezentanza tal-istess socjeta` M.I. Limited allura din is-socjeta` M.I. Limited qatt ma tista` tkun il-legittimu kontradittur f`din il-kawza peress illi kif indikat fl-istess citazzjoni l-persuna legali M.I. Limited ma ghadhiex tezisti.

Fir-relazzjoni tieghu, il-perit legali rrileva gustament li M.I. Limited giet stralcjata bhala konsegwenza tal-fuzjoni (*merger)* ma` Cotswold Developments Limited qabel ma giet istitwita din il-kawza. Ghaldaqstant korrettement kien eccepit li ma setghetx issir kawza socjeta` li fid-data tal-presentata tal-azzjoni attrici ma kenitx tezisti aktar.

Il-Qorti qeghda tilqa` dawn l-eccezzjonijiet kif dedotti.

Ikkunsidrat :

VI. L-eccezzjonijiet tal-konvenuti Audio Visual Centre Limited, L`IDEA Imports Limited u Atoll Software Company Limited

Irrizulta li Audio Visual Centre Limited kellha kuntratt ta` sullokazzjoni tal-fond de quo, li kien validament kontrattat ma` M.I. Limited. Ghar-rigward taz-zewg socjetajiet l-ohra rrizulta ghamlu zmien joperaw mill-fond de quo bla titolu u bla remunerazzjoni hekk kif xehed Simon Bonello fit-2 ta` Gunju 2003. Ghaldaqstant, l-unici talbiet li setghu jigu diretti kontrihom huma dawk relattivi ghall-hsarat allegati mill-atturi u t-talba intiza ghar-rilaxx tal-fond. Il-bqija tat-talbiet relatati mal-hall tal-kirja, il-hlas tal-kera u l-premium ma setghux jigu diretti kontra dawn iz-zewg kumpanniji peress li dawn kienu kjarament estranei ghall-kuntratti li fuqhom it-talbiet huma msejsa.

Il-Qorti qeghda tilqa` dawn l-eccezzjonijiet kif dedotti.

Ikkunsidrat :

VII. Talbiet ceduti

Fl-udjenza tal-20 ta` Gunju 2013, l-atturi pprezentaw nota li permezz taghha huma cedew it-tieni, it-tmien, id-disa` u l-ghaxar talbiet taghhom filwaqt li zammew fermi t-talbiet l-ohra.

It-talbiet kienu dawn :-

It-tieni talba :-

tiddeciedi u tiddikjara illi l-konvenuta Cotswold Limited, fil-hin li ma accettatx l-offerta tal-atturi ghat-tender numru 30/91 kienet qieghda tikser id-dritt tal-atturi ghar-'right of first refusal' sancit mill-artikolu 1591 ta` Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

<u>It-tmien talba</u> :-

tiddikjara illi saru aktar minn zewg sullokazzjonijiet ai termini tal-klawsola 8, u li qatt ma thallas 'premium'.

<u>Id-disa` talba</u> :-

tillikwida l-"premium dovut" fir-rigward ta` kull sullokazzjoni sussegwenti li saret, u dan ai termini tal-klawsola 8.

<u>L-ghaxar talba</u> :-

Tikkundanna u tordna lill-konvenuti jew min minnhom ihallsu lill-atturi l-"premium dovut" skond il-klawsola 8.

In vista tan-nota tal-atturi, il-Qorti qeghda tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni, tat-tmien, tad-disa` u ta` l-ghaxar talbiet attrici.

Ikkunsidrat :

VIII. **L-ewwel, it-tielet, ir-raba` u s-seba` talbiet attrici**

Il-Qorti sejra tghaddi biex tqis l-ewwel (1), it-tielet (3), ir-raba` (4) u s-seba` (7) talbiet attrici.

Dawn it-talbiet ighidu hekk :

L-ewwel talba

tiddeciedi u tiddikjara illi s-socjeta` konvenuta Cotswold Limited, fil-hin li l-proprjeta` kienet mikrija esklussivament lil M.I. Limited abbuzivament u llegalment approprjat ruhha mill-istess proprjeta` u harget sejha ghal tenders rigwardanti l-istess proprjeta` bi pregudizzju serju ghad-drittijiet tal-atturi.

It-tielet talba

tiddikjara, illi wara l-fuzjoni arbitrarja ta` M.I. Limited f`Cotswold Development Limited, l-atturi ma kinux tenuti jirrikonoxxu lill-istess Cotswold Development Limited bhala kerrejja gdida tal-post in kwistjoni u illi l-assunzjoni da parti tal-konvenuti Cotswold Developments Limited tad-drittijiet ta` lokazzjoni saret bi ksur tad-drittijiet tal-atturi.

Ir-raba` talba

tiddikjara, ghar-ragunijiet premessi jew liema minnhom, il-kuntratt ta` lokazzjoni xjolt ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

Is-seba` talba

tikkundanna lill-konvenuti biex jirrilaxxjaw il-fondi mikrija u jivvakaw minnhom minghajr ebda dritt ta` kumpens, u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit.

Il-konsiderazzjoni ta` dawn it-talbiet tikkomprendi analizi ta` jekk kienx patwit dritt ta` cessjoni ta` inkwilinat li kien jawtorizza lil M.I. Limited illi tassenja l-fond de quo lil terzi, minghajr il-permess jew kunsens tas-sidien, kif ukoll analizi tal-effetti li kellha l-fuzjoni bejn M.I. Limited u Cotswold Developments Ltd.

a) Ic-cessjoni ta` inkwilinat

Il-Qorti sejra tqis jekk fil-kaz tal-lum kienx hemm dritt ta` cessjoni ta` inkwilinat ; jekk kien jissussisti dan id-dritt ta` cessjoni ta` inkwilinat, ma kienx ikun mehtieg il-kunsens ; per konsegwenza kwalunkwe fuzjoni bejn M.I. Limited u Cotswold Developments Ltd minghajr il-kunsens tas-sid, xorta wahda kienet tkun valida vis-a-vis vis is-sid li jfisser li dan ma kien ikollu pretest sabiex ma jaghtix rikonoxximent lill-inkwilin il-gdid.

L-ewwel premessa tac-citazzjoni attrici tirreferi ghal zewg kuntratti : skrittura privata tal-5 ta` Dicembru 1963 ; u att pubbliku tal-4 ta` April 1964 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat. Filwaqt li l-att tal-4 ta` April 1964 kien esebit bhala Dok A, l-iskrittura privata tal-5 ta` Dicembru 1963 ma kenitx prezentata. Ghalhekk il-Qorti ma setghetx tistabilixxi jekk dik l-iskrittura kinitx taghti xi dritt ta` cessjoni ta` l-inkwilinat. Ladarba l-iskrittura jew kopja taghha ma kinux prezentati bhala prova, il-Qorti tasal biex tghid li d-dritt ta` cessjoni ta` l-inkwilinat ma kienx ippruvat. Il-Qorti trid tghid illi kieku kien hemm dan id-dritt hija certa li xi hadd mill-konvenuti kien ikun pronta li jipprezenta d-dokument ; del resto kien fl-interess tal-konvenuti jew minnhom li jaghmlu dan. Il-Qorti taghmel riferenza ghall-**Art 9 tal-Kap 69** mnejn

jirrizulta li cessjoni ta` l-inkwilinat hija eskluza, hlief meta tkun hekk awtorizzata fil-ftehim ta` lokazzjoni :

"Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan f`dawn il-każijiet :(a) jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta` qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort`oħra ma jkunx esegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża lfond xort`oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b`kiri, jew ikun issulloka l-fond <u>jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta` sid il-kera</u>." (sottolinear tal-qorti)

Il-kuntratt tal-5 ta` Gunju 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat (Dok B) jaghti dritt ta` sullokazzjoni minghajr ma jissemma dritt ta` cessjoni ta` l-inkwilinat.

Din il-Qorti tikkondividi l-gurisprudenza li rrefera ghaliha l-perit legali fis-sens li hemm differenza bejn cessjoni u sullokazzjoni ghaliex cessjoni ta` lokazzjoni timporta t-trasferiment tad-drittijiet lokatiziji mic-cedent lic-cessjonarju, filwaqt illi s-sullokazzjoni tohloq kirja gdida bejn l-inkwilin u s-subinkwilin. Il-Qorti taghmel taghha d-direzzjoni gurisprudenzjali li rrefera ghaliha l-perit legali dwar dan il-punt. Din il-gurisprudenza tafferma d-differenza li hemm bejn dawn iz-zewg istituti u ghalhekk il-fatt li kien hemm dritt ta` sullokazzjoni fil-ftehim ta` lokazzjoni ma jammontax ghal prova li kien hemm ukoll dritt ta` cessjoni ta` inkwilinat konsentit fit-termini tal-lokazzjoni.

Fil-fehma ta` din il-Qorti, ma jirrizultax li fil-kaz tal-lum, kien hemm dritt ta` cessjoni ta` inkwilinat izda biss dritt ta` sullokazzjoni. Uhud mill-konvenuti qaghdu fuq il-fatt li fil-klawsola 9 tal-kuntratt tal-5 ta` Gunju 1980 kien hemm riferenza ghas-successuri fit-titolu tal-inkwilin u li tali referenza tohloq prezunzjoni a favur ta` dritt ta` cessjoni. Dan l-argument mhuwiex kondiviz mill-Qorti peress li r-riferenza ghal successuri fit-titolu tal-inkwilin ma tohloq l-ebda prezunzjoni. Ir-riferenza setghet saret sabiex tipprovdi fil-kaz tal-mewt tal-inkwilin, u ghalhekk ikun hemm inkwilin li jissuccedih fid-drittijiet tieghu jew anke f` kaz li s-sid jaghti l-kunsens esplicitu tieghu li jkun hemm cessjoni tal-lokazzjoni.

Ghalhekk din il-Qorti hija tal-fehma li fir-relazzjoni lokatizja mertu ta` din il-kawza ma kien hemm l-ebda dritt ta` cessjoni tal-inkwilinat u ghalhekk kwalsiasi eventwali cessjoni kienet necessarjament tehtieg il-kunsens ta` s-sid.

b) <u>L-effetti tal-fuzjoni ta` bejn M.I. Limited</u>

<u>u Cotswold Developments Ltd</u>

Accertat li ma kienx hemm il-prova ta` dritt ta` cessjoni ta` l-inkwilinat, iridu nvestigati l-effetti ta` l-fuzjoni li kien hemm bejn M.I. Limited u Cotswold Developments Ltd, u jekk is-sid tax il-kunsens tieghu ghac-cessjoni, bhala tal-fuzjoni.

Bhala fatt irrizulta li saret fuzjoni bejn M.I. Limited u Cotswold Developments Limited li permezz taghha tal-ewwel giet amalgamata u assorbita mat-tieni, b`tal-ewwel tispicca xjolta u stralcjata.

L-atturi gabu l-argument li nonostante l-*merger* xorta wahda kien mehtieg li l-inkwilin il-gdid ikun rikonoxxjut mis-sid, u li s-sid kellu jkun mgharraf bil-*merger*. L-atturi jsostnu li l-effetti tal-fuzjoni huma ekwivalenti ghal cessjoni ta` l-inkwilinat li allura jehtieg il-kunsens tas-sid.

Mill-provi jirrizulta li l-atturi qatt ma gew infurmati bil-*merger* u kien biss meta ndunaw li l-fond kien inghalaq, u li kienu qeghdin isiru alterazzjonijiet strutturali, illi waqfu jaccettaw il-kera.

Il-konvenuta Despuig Limited, gia` Cotswold Developments Limited, tinvoka l-**<u>Art 168 tal-Kap 168</u>** li jaqra hekk :-

Socjeta` li ser tkompli jew, meta minhabba ghaqda tigi formata socjeta` gdida, is-socjeta` l-gdida tidhol fid-drittijiet u fir-responsabbilitajiet kollha tas-socjeta` jew socjetajiet li jieqfu milli jezistu.

Din il-Qorti tikkondividi l-linja traccjata mill-perit legali fis-sens illi d-dritt ta` lokazzjoni seta` jigi trasmess b`effett ta` din id-disposizzjoni. Madanakollu, dan l-artikolu ghalkemm ghandu l-effett li johloq trasferiment ta` drittijiet u obbligi *ope legis* b`effett ta` amalgamazzjoni, ma jistax jigi interpretat li b`mod li jippregudika d-drittijiet ta` terzi, fil-kaz tal-lum, tal-atturi. Certament li l-artikolu ma jistax jigi meqjus li ghandu l-effett li jgib fix-xejn id-drittijiet ta` sid il-kera li rrizulta li ma tax il-kunsens jew il-permess tieghu li jsir trasferiment tal-kirja.

Il-Qorti tikkondividi l-fehma tal-perit legali illi l-gurisprudenza ma tittollerax li manuvri li b`xi mod jistultifikaw id-drittijiet kontrattwali ta` sid il-kera. Jidher car li jekk l-Art 168 tal-Kap 168 se jkun interpretat bil-mod invokat minn uhud mill-konvenuti, ikun ifisser li d-drittijiet ta` sid il-kera jitwarrbu ghal kollox. Ghaldaqstant hija l-fehma konsiderata ta` din il-Qorti illi huwa mehtieg il-kunsens tas-sid sabiex il-kumpannija li assorbiet lill-ohra takkwista l-kirja bhala effett tal-amalgamazzjoni titqies li ghandha titolu validu fil-ligi.

Sar l-argument li l-atturi setghu jaghmlu uzu mir-rimedju li jahseb ghalih l-**Art 167 tal-Kap 168**, u l-fatt li l-atturi naqqsu milli jipprevalixxu ruhhom, allura huma ppregudikaw irrimedjabilment il-posizzjoni taghhom fis-sens illi ma jistghux jippretendu li jistghu jaghzlu li ma jirrikonoxxux lil Despuig Limited bhala l-inkwilina tal-fond.

L-**Art 167 tal-Kap 168** jaqra hekk :

(1) Il-bdil jew l-għaqda ta` żewġ soċjetajiet jew iżjed ma tibdiex isseħħ qabel tliet xhur mid-data tal-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni msemmija fl-artikolu 192(1)(ċ) dwar l-att li jeffettwa dak il-bdil jew għaqda.

(2) Matul iż-żmien imsemmi qabel ta` tliet xhur kull kreditur tas-soċjetà li d-dejn tagħha kien qabel ir-reġistrazzjoni tal-bdil jew għaqda jista` b`ċitazzjoni jopponi ruħu għall-bdil jew għaqda, u, jekk juri raġuni tajba il-għaliex m`għandhiex iseħħ, il-qorti għandha jew tilqa` l-oppożizzjoni jew tħalli li jsir il-bdil jew għaqda wara li tingħata sigurtà biżżejjed."

Fil-fehma konsiderata ta` din il-Qorti, l-argument huwa nfondat peress illi r-rimedju huwa intiz sabiex tigi attakkata l-amalgamazzjoni *per se* ; izda n-nuqqas ta` ezercizzju ta` l-istess ma jimplikax l-estinzjoni ta` xi dritt tat-terz, fil-kaz tal-lum, ta` sid il-kera.

Il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/TM**) citata mill-perit legali moghtija fl-20 ta` Ottubru 2005 fil-kawza "**Anthony J Terreni vs Dottor Rene Frendo Randon et**".

Huwa minnu li f`dik is-sentenza, hemm riportata gurisprudenza li ticcita l-principju : '*qui tacet quam loqui potuit et debuit'* : izda din il-Qorti hija xorta wahda tal-fehma li r-rekwiziti sabiex jigi applikat dak il-principju ma jghoddux ghall-kaz tal-lum ; il-fatt li l-fuzjoni ma gietx attakkata ma jfissirx li bhala konsegwenza s-sid kellu l-obbligu li jirrikonoxxi lill-*merged company* bhala l-inkwilina tieghu.

Ikkunsidrat :

IX. Is-seba` eccezzjoni ta` l-konvenuta Cotswold Developments Limited, illum Despuig Limited

<u>Is-seba` eccezzjoni ta` l-konvenuta Bank of Valletta Limited, illum Bank of Valletta plc</u>

Dawn l-eccezzjonijiet huma identici u jaqraw hekk :-

Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, jekk din il-kawza qed issir kontra s-socjeta` Cotswold Development Limited proprio, allura l-atturi ma jistghux isostnu t-tielet talba taghhom ukoll ghaliex tali talba setghet issir biss fi zmien tliet xhur mid-data tal-pubblikazzjoni tal-istess funzjoni u cioe` sat-3 ta` Frar 1993 kif jistipula l-artikolu 167 tal-Kapitolu 168 tal-ligijiet ghalhekk din it-talba kif ukoll it-talbiet l-ohra attrici konsegwenzjali huma nfondati fid-dritt u nulli, irriti u inammissibbli ;

Fis-sezzjoni VIII(b) *supra* il-Qorti ttrattat l-Art 167 tal-Kap 168. Dak li l-Qorti qalet hemm ighodd ghall-konsiderazzjoni ta` din l-eccezzjoni. Fil-kaz odjern, jidher li l-kawza tal-lum saret mill-atturi mhux sabiex tigi kontestata jew attakkata l-amalgamazzjoni *per se* izda biex tigi terminata l-lokazzjoni tal-fond per konsegwenza tat-trasferiment mhux awtorizzat tal-kirja minn M.I. Limited a favur ta` Cotswold Developments Limited.

Ghalhekk il-Qorti qeghda <u>tichad</u> is-seba` eccezzjoni ta` Cotswold Developments Limited u ta` Bank of Valletta plc.

Ikkunsidrat :

X. <u>Ir-raba` eccezzjoni ta` l-konvenuta Cotswold Developments Limited, illum Despuig Limited</u>

<u>Ir-raba` eccezzjoni ta` l-konvenuta Bank of Valletta Limited, illum Bank of Valletta plc</u>

Dawn l-eccezzjonijiet huma identici u jaqraw hekk :-

Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, jekk din il-kawza qed issir kontra s-socjeta` Cotswold Development Limited proprio, allura l-atturi ma jistghux isostnu t-tielet talba taghhom ghaliex b`din ic-citazzjoni stess qed jirrikonoxxu lis-socjeta` Cotswold Development Limited bhala s-successur legittimu tas-socjeta` M.I. Limited liema talba hija ghalhekk nulla rrita u inammissibli.

Din l-eccezzjoni tressqet ghaliex fil-kawza tal-lum, l-atturi talbu l-hlas tal-kera mill-jum li fih il-kera ma baqghetx tigi accettata sal-jum ta` l-effettiv zgumbrament. Il-Qorti f`dan l-istadju tirreferi ghall-fatt li l-eccezzjoni kienet ukoll tressqet in vista tal-fatt li kien hemm talba sabiex jithallas l-*premium* stipulat fil-klawsola numru 8 tal-kuntratt tal-5 ta` Gunju 1980, izda dik it-talba kienet ceduta mill-atturi fil-mori ta` l-kawza.

L-eccezzjoni trid titqies fid-dawl tal-**<u>Art 1570 tal-Kap 16</u>** kif kien **<u>qabel</u>** l-emendi introdotti bl-Att X ta` 2009. L-artikolu kien jaqra hekk :

(1) A contract of letting and hiring may also be dissolved, even in the absence of a resolutive condition, where either of the parties fails to perform his obligation ; and in any such case the party aggrieved by the non-performance may elect either to compel the other party to perform the obligation if this is possible, or to demand the dissolution of the contract together with damages for non-performance.

(2) In the latter case, unless the dissolution of the contract was expressly covenanted, it shall be lawful for the court to grant to the defendant a reasonable time, according to circumstances, for the performance of the aforesaid obligation, provided the granting of such time is not prejudicial to the plaintiff.

Illum id-disposizzjoni taqra hekk :-

Il-kiri jista` ukoll jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni riżoluttiva, jekk waħda mill-partijiet ma teżegwix l-obbligazzjoni tagħha ; u, f`kull każ bħal dan il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet eżegwita tista` tagħżel jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, meta dan jista` jkun, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt flimkien mal-ħlas tad-danni għan nuqqas tal-esekuzzjoni tal-kuntratt :

Iżda, fil-każ ta` fondi urbani, djar ta` abitazzjoni u fondi kummerċjali fil-każ ta` nuqqas puntwali tal-kera, il-ħall jista` jintalab biss wara li s-sid ikun interpella lill-inkwilin permezz ta` ittra uffiċjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviż, naqas milli jħallas dik il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn notifika.

Kif kien l-Art 1570 fid-data tal-presentata tac-citazzjoni u fil-prezent, l-azzjoni ghall-hall tal-kuntratt ta` lokazzjoni hija alternattiva ghall-azzjoni ghall-ezekuzzjoni ta` l-obbligazzjoni. Ghalhekk mhuwiex legalment ammissibbli u korrett illi l-atturi jitolbu l-hall tal-lokazzjoni minhabba ksur tal-kondizzjonijiet lokatiziji, hekk kif ghamlu fir-raba` talba taghhom, u fl-istess hin jitolbu l-ezekuzzjoni specifika tal-obbligazzjoni tal-kerrej li jhallas il-kera, permezz tal-hdax-il talba taghhom. Il-fatt li saret talba li tithallas il-kera dovuta, jimplika li l-atturi kienu qed jirrikonoxxu rapport kontrattwali dirett taghhom ma` Cotswold Developments Limited. Ma jistax jigi ammess li jkun fuq naha argument mill-atturi li huwa ma tawx il-kunsens taghhom ghac-cessjoni u mhumiex qed jaghrfu lic-cessjonarju u fl-istess hin, argument mill-atturi li huma qed jippretendu xorta wahda l-hlas tal-kera minghandu.

Din il-Qorti hija edotta li kien hemm sentenzi bhal dik moghtija minn din il-Qorti kif diversament ippreseduta (**<u>PA/FS</u>**) fl-14 ta` Frar 2012 fil-kawza "**<u>Francis Debono et vs Peter Leonard Nind et</u>**". Hemm kienet saret talba ghal zgumbrament minn *supermarket* flimkien ma` talba ghal kundanna ta` hlas ta` tlett skadenzi ta` kera. Fil-kors tal-kawza, kien eccepit illi skond l-Art 1570 tal-Kap 16, meta wahda mill-partijiet tonqos mill-ftehim, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx giet esegwita trid taghzel jew li titlob il-hall tal-kuntratt flimkien mad-danni jew li ggieghel lill-parti l-ohra ghall-esekuzzjoni ta` l-obbligazzjoni. Fil-kawza, kien argumentat mill-atturi li huwa car illi l-kawza saret ghall-hall tal-kuntratt u mhux biex il-konvenuti jigu mgieghela jibqghu fil-lokazzjoni ; u jzidu li it-talba ghall-arretrati ma hijiex talba ghall-ezekuzzjoni ta` l-obbligazzjoni fit-termini ta` l-Art 1570 imma hija l-konsegwenza diretta, wara x-xoljiment ta` l-istess kuntratt ta` kiri u l-izgombrament ta` l-istess konvenuti mill-post,

li jhallsu l-arretrati ta` kera sad-data ta` l-izgumbrament. Sostnew li fl-azzjoni odjerna ma hemm l-ebda talba biex jigi dikjarat u deciz illi l-konvenuti ghandhom ikomplu fil-kirja jew li jezegwixxi l-obbligazzjonijiet l-ohra imsemmijin fl-iskrittura minhabba li huma ma jridux jezegwuhom. Certament il-hlas ta` l-arretrati ma taqax taht din id-definizzjoni. Il-Qorti f` dak il-kaz qablet ma` tali argumentazzjoni u cahdet dik l-eccezzjoni billi sostniet li l-atturi f` dak il-kaz kienu sempliciment talbu l-izgumbrament izda wkoll il-kirijiet skaduti u mhux l-ezekuzzjoni ta` l-obbligazzjonijiet ohra.

Din il-Qorti mhijiex tal-istess fehma peress li huwa car li f`din il-kawza saret talba ghall-hall tal-kuntratt u mbaghad saret talba fl-istess nifs ghall-ezekuzzjoni specifika tal-obbligazzjoni tal-kerrej li jhallas il-kera. Li kieku t-talba saret fis-sens li kien qed jintalab li ssir likwidazzjoni u hlas ta` danni ghall-okkupazzjoni abbuziva u illegali minn Cotswold Developments Limited li setghet imbaghad tigi kkalkolata fid-dawl tal-kera li suppost kellha tithallas, allura s-sitwazzjoni kienet tkun differenti u din il-Qorti ma kinitx tirriskontra inammissibilita` fit-talbiet. Izda kif inhuma mpostati t-talbiet, f`nifs qed jinghad li l-kirja ma kinitx valida u kellha tigi xjolta minhabba l-introduzzjoni ta` Cotswold Developments Limited u fl-istess nifs qed jintalab il-kera dovuta ai termini tal-kuntratt ta` lokazzjoni u dana meta qed jigi argumentat li l-kirja ma kinitx wahda valida. F` dan il-kaz, is-sitwazzjoni hija evidenti li qed tmur kontra dak dispost mill-artikolu fuq citat.

Ghalhekk il-Qorti qeghda <u>tilqa</u>` dawn iz-zewg eccezzjonijiet.

Ikkunsidrat :

XI. <u>Il-hames eccezzjoni ta` l-konvenuta Cotswold Developments Limited, illum Despuig Limited</u>

<u>Il-hames eccezzjoni eccezzjoni ta` l-konvenuta Bank of Valletta Limited, illum Bank of Valletta plc</u>

Iz-zewg eccezzjonijiet huma identici u jghidu hekk :-

Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, jekk din il-kawza qed issir kontra s-socjeta` Cotswold Development Limited proprio. Din is-socjeta` ma ghamlet l-ebda l-att li bih approprjat ruhha mill-proprjeta` msemmija fic-citazzjoni b`mod abbusiv u llegali u ghalhekk l-ewwel talba tal-atturi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt; is-Sejha ghat-tender giet mahruga mis-socjeta` Cotswold Developments Limited ma tistax tigi attakkata mill-atturi meta huma stess kienu rrispondew u ghamlu offerta lill-istess socjeta` wara din is-sejha a tempo vergine.

Din il-Qorti tikkondividi l-fehma tal-perit legali li din l-eccezzjoni timmerita li tigi akkolta stante li l-fatt stess li l-atturi pprezentaw offerta b` risposta ghat-*tender* mahrug minn Cotswold Developments Limited hija indikazzjoni li l-atturi stess kienu rrikonoxxew lill-istess bhala inkwilina tal-fond tant li ppruvaw jottjenu sullokazzjoni direttament minghandha. Tezisti ukoll raguni ohra li tkompli tikkonferma l-fehma ta` din il-Qorti li l-atturi kienu effettivament rrikonoxxew lil Cotswold Developments Limited bhala l-inkwilina taghhom. Din tissussisti fil-fatt li l-istess atturi ghamlu kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (kopja ta` liema decizjoni qeghda ezebita a fol 495 et seq tal-process) kontra l-istess Cotswold Development Limited (illum Despuig Limited) sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond kummercjali u dana peress li inzamm maghluq ghal madwar 18-il xahar. Ghalhekk, bil-prezentata ta` tali kawza, l-istess atturi kienu qed juru li kienu accettaw lil Cotswold bhala inkwilini minflok l-inkwilin precedenti.

Il-Qorti qeghda tilqa` dawn l-eccezzjonijiet.

In vista tal-premess fl-assjem tieghu, il-Qorti qedghda tichad l-ewwel, it-tielet, ir-raba` u s-seba` talbiet attrici.

In aggunta, ghar-rigward tar-raba` talba, il-Qorti tirrileva li fil-premessi tac-citazzjoni, l-atturi allegaw li l-fond ghamel 15-il xahar maghluq in vjolazzjoni tal-kirja relattiva. Din il-premessa setghet tigi kkunsidrata li tifforma parti mir-raba` talba attrici, minkejja li dan l-argument ma tressaqx fl-ebda wahda min-noti ta` sottomissjonijiet li gewipprezentati mill-atturi. F`dan ir-rigward, ghandu jinghad illi ma rrizultawx provi sufficjenti li jikkonvincu lil din il-Qorti li l-fond in kwistjoni ghamel xi zmien maghluq bi ksur tal-ftehim vigenti. Ghalhekk, tali premessa lanqas ma giet ippruvata u anke minn dan ir-rigward, ir-raba` talba attrici kellha tkun michuda.

Ikkunsidrat :

XII. <u>Il-hames u s-sitt talbiet attrici</u>

Il-hames talba tghid :

tiddeciedi u tiddikjara illi l-konvenuti jew min minnhom huma responsabbli ghall-hsarat li saru fil-post.

Is-sitt talba tghid :-

tikkundanna lill-konvenuti jew lil min minnhom sabiex jirreintegraw il-post fl-istat pristinu tieghu, u tiffissa zmien qasir u perentorju sabiex dan isir, u tordna illi fin-nuqqas l-atturi jigu awtorizzati jaghmlu l-istess xoghlijiet ghall-istess fini a spejjez tal-konvenuti jew ta` min minnhom.

Kif gustament osserva l-perit legali, fl-ebda hin ma tressqu provi mill-atturi f` dan ir-rigward. Ingabu provi li saru alterazzjonijiet strutturali f` dan il-post, izda dawn ma jammontawx necessarjament ghal hsarat izda semmai kuntrarjament jammontaw

ghal miljorament jew benefikati. Inoltre, il-kuntratt tal-5 ta` Gunju 1980 jaghmilha cara li jistghu jsiru alterazzjonijiet fil-post u bl-ebda mod ma jeskludi li dawn jistghu jkunu ta` natura strutturali.

Fis-sentenza taghha tat-28 ta` Frar 1997 fil-kawza "**<u>John Zammit et vs Michael Zammit Tabona et noe</u>**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk :-

"Meta l-kliem ta' l-att huma cari, l-interpretu ghandu joqghod ghal dawn il-kliem u mhux jirrikorri ghall-kongetturi" (Vol. XXXVI,P.I.,p.191). Skond kif osservat il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kawza "Sciberras Trigona - vs - Aneico" deciza fis-6 ta' Ottubru, 1883, "quando le parole dell'atto sono chiare si deve stare alla lettera dell'atto." U f'dan il-kaz kif jiddikjaraw u jaqblu l-kontendenti, il-kliem fuq riportati huma cari u univoki - anke jekk huma jaslu ghall-konkluzjonijiet dijametrikament opposti dwarhom. Pero' fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni m'hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom moghti li jiswa imma hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti lill-kliem is-sens ordinarju tieghu fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti li ghandu jghodd. Jekk ghall-gudikant id-dicitura uzata ma tistghax ma twassalx oggettivament ghal sens car u univoku, hu dan is-sens li ghandu jfisser il-volonta' espressa mill-kontraenti fil-konvenzjoni taht ezami. Hu biss "meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri li jrid jigi konsidrat dak li l-partijiet kontraenti riedu ...... Hija norma ta' interpretazzjoni stabbilita mill-ligi, illi meta l-espressjonijiet fil-konvenzjoni skond is-sens lilhom attribwit mill-uzu fl-epoka tal-kuntratt, huma cari, m'hemmx lok ghallebda interpretazzjoni". (Vol. XXXIV, P.I. p.27)

Fis-sentenza taghha tal-4 ta` Dicembru 1998 fil-kawza "**<u>Carmelo Grech vs Julian Zammit Tabona noe</u>**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk :-

"Dan qed jinghad ghaliex fejn il-konvenzjoni tirrizulta cara u mill-volonta tal-kontraenti liberament espressa, tirrizulta inekwivoka, mhux lecitu ghall-Qorti illi tinterpreta tali konvenzjoni jew tattribwilha motivazzjoni ulterjuri li la tirrizulta mid-dicitura tal-ftehim u lanqas minn cirkostanzi ohra. Jigifieri fejn issinjifikat tal-konvenzjoni jkun car u fejn il-fatti li jkunu wasslu ghal dak il-ftehim kif ukoll fatti sussegwenti ma jpoggux fid-dubju l-volonta tal-kontraenti ma kienx lecitu ghall-gudikant illi jaghti lil dik l-iskrittura sinjifikat divers minn dak liberament espress mill-kontraenti."

Fil-kaz tal-lum, il-kliem tal-ftehim wiehed car u ma jaghti l-ebda lok ghal interpretazzjoni. Ghaldaqstant, lanqas ma jista` jigi argumentat li l-alterazzjonijiet strutturali maghmula setghu b` xi tigbid ta` l-immaginazzjoni jigu meqjusa li huma ekwivalenti ghal danni. Huwa minnu li fix-xhieda tieghu, l-attur Mario Camilleri sostna li l-hsarat li kienu qed jilmentaw minnhom l-atturi kienu jikkonsistu f` deprezzament tal-fond minhabba li zewg fondi saru wiehed. Madanakollu, kif osserva ben tajjeb il-perit legali, il-klawsola numru 7 tal-kuntratt tal-5 ta` Gunju 1980 kienet taghti dritt lill-inkwilin li jaghmel alterazzjonijiet fil-fond u li jikkonverti l-fond fi tnejn jew aktar postijiet. L-inkwilin kellu l-fakolta` li jaqsam il-fond fi tnejn izda kellu l-fakolta` li jhalli l-fond f` *unit* wiehed.

Ghalhekk il-Qorti qeghda <u>tichad</u> il-hames u s-sitt talbiet attrici.

Ikkunsidrat :

XIII. <u>Il-hdax-il talba attrici</u>

Permezz ta` din it-talba, l-atturi talbu li jithallsu tal-kera dovuta lilhom ai termini tal-kuntratt ta` lokazzjoni u li ghadha ma gietx imhallsa mill-jum li fih il-kera ma baqghetx tigi accettata sal-jum effettiv ta` l-izgumbrament. Mill-provi rrizulta li l-kera dejjem giet offruta u peress li ma kinitx qed tigi accettata mill-atturi, kienet qed tigi depozitata l-Qorti u dan jidher mic-cedoli ta` depozitu ezebiti a fol 343 u 344 tal-process u a fol 587 sa 604 tal-process. Din it-talba ghalhekk saret inutilment peress li dak li ghandu jsir huwa li l-kera li giet depozitata l-Qorti tigi zbankata. Apparti minn dan kollu, il-Qorti terga` taghmilha cara li din it-talba assolutament ma hiex in linea ma` dak li gie mitlub mill-atturi fit-talbiet precedenti taghhom peress li ladarba, kienu qed jargumentaw li l-kirja ma kinitx wahda valida, ma setghu qatt jippretendu li jithallsu l-kera.

Ghalhekk din it-talba qeghda tkun respinta wkoll.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :

Tilqa` l-eccezzjonijiet tal-konvenuta Audio Visual Centre Limited de proprio, u l-istess kumpannija ghall-konvenuti L`IDEA Imports Limited u Atoll Software Company Limited li taghhom assumiet l-atti bhala konvenuta fil-mori tal-kawza.

Tichad l-ewwel, it-tieni u s-seba` eccezzjonijiet tal-konvenuta Despuig Limited (gia` Cotswold Developments Limited)

Tichad l-ewwel, it-tieni u s-seba` eccezzjonijiet tal-konvenuta Bank of Valletta plc.

Tilqa` l-eccezzjonijiet l-ohra kollha tal-konvenuta Despuig Limited (gia` Cotswold Developments Limited).

Tilqa` l-eccezzjonijiet l-ohra kollha tal-konvenuta Bank of Valletta plc.

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni, tat-tmien, tad-disa` u tal-ghaxar talbiet attrici billi dawn it-talbiet kienu ceduti mill-atturi fil-mori tal-kawza.

Tichad it-talbiet l-ohra kollha tal-atturi.

Tordna lill-atturi sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

< Sentenza Finali >

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