14 ta' Novembru, 1949.

Imħallfin :

Is-S.T.O. Sir G. Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *President*

L-Onor. Prof. Dr. E. Ganado, LL.D.

L-Onor. Dr. L.A. Camilleri, LL.D.

Salvatore Zahra *versus* John Borg ne.

Board tal-Kera — Simulazzjoni — Socjetà — Ċessjoni ta' l-Inkwilinat.

Għalkemm il-kwistjonijiet komplikati ta' simulazzjoni ta' kuntratti, u għalhekk id-dikjarazzjoni relativa, ma jistgħux jiġu eżaminati mill-Board tal-Kera, iżda mit-Tribunali Ordinarji, b'danu kollu, meta dak il-Board għandu quddiemu kuntratt, jista' jgħid x'ifis-

ser dak il-kuntratt fin-natura tiegħu indipendentement mid-dizzjoni li l-partijiet adoperaw f'dak il-kuntratt; dana meta l-kwistjoni tkun ta' faċili spedizzjoni.

Fil-każ kien kuntratt mnejn kien jidher li l-partijiet kienu għamlu soċjetà fl-eżerċizzju ta' ħanut, u l-Bòard irritjena li kien hemm evidentement ċessjoni ta' l-inkwilinat, u li għalhekk il-lokatur kellu dritt jieħu lura taħt idejh dak il-ħanut. Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat id-deċiżjoni tal-Board.

Il-Qorti, — Rat ir-rikors ta' Salvatore Zahra quddiem il-Board tal-Kera, fejn issottometta li huwa jikri lill-imsiefer Frank Borg il-ħanut numru 33, Zachary Street, Valletta; li skond kondizzjoni espressa tal-lokazzjoni l-kerrej ma jistax iċiedi l-lokazzjoni lil ħadd ieħor; li bi skrittura tal-10 ta' Novembru 1948, apparentement ta' soċjetà, imma realment ta' ċessjoni ta' lokazzjoni, l-intimat ċieda l-lokazzjoni lil Calcedonio Busuttil (dok. A); li anki kieku s-soċjetà kienet reali, il-konferiment fis-soċjetà tal-lokal u ta' l-avvjament, magħmul mill-intimat, jikkostitwixxi ċessjoni tal-lokazzjoni mingħajr il-kunsens tiegħu; talab li meta tagħlaq il-lokazzjoni huwa jieħu lura l-imsemmi fond;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Board fuq imsemmi tat-2 ta' Mejju 1949, fejn ċaħad l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza mogħtija mill-intimat nomine u laqa' t-talba tar-rikorrent, bl-ispejjeż kontra l-istess intimat nomine, u għall-fini ta' l-iżgumbrament ta lill-istess intimat xahrejn żmien; wara li kkunsidra;

Illi huwa veru li l-Board mhux kompetenti biex jiddeċidi jekk kuntratt hux jew le simulat, imma dana ma jġibx għall-konklużjoni li l-Board ma jistax jippronunzja ruħu fuq il-kwistjoni jekk il-kuntrattazzjoni li saret bejn Frank Borg rappreżentat minn ħuh l-intimat John Borg, u Calcedonio Busuttil timpurtax jew le sublokazzjoni jew ċessjoni ta' l-inkwilinat. Din il-kompetenza tal-Board ġiet rikonoxxuta mill-Qorti ta' l-Appell tal-Maestà Tiegħu r-Re fis-sentenza tat-30 ta' Ġunju 1947, fir-rikors fl-ismijiet "Anthony Cassar vs. George Galea", fejn intqal:— "Illi huwa paċifiku li l-kun-

tratti huma dawk li jirriżultaw fil-fattijiet u mill-vera natura tagħhom, u mhux mill-isem li l-kontraenti għoġobhom jagħtuhom";

Illi huwa notorju illi soċjetà kummerċjali għandha personalità ġuridika diversa minn dik tas-singoli soċi; u allura, meta Frank Borg rappreżentat minn ħuh ikkonferixxa fis-soċjetà, vwoldiri f'persuna differenti, għal żmien sentejn li hija d-durata minima tal-kostituzzjoni tas-soċjetà skond il-patt nru. 1, il-lokal u l-avvjament tan-negozju, hemm verament ċessjoni tal-lokazzjoni favur persuna ġuridika diversa, li hija s-soċjetà "Frank Borg & Busuttill"; u ċċita l-Laurent, Principi di Diritto Civile. Vol. XXV, no. 223, li jikkontempla każ ta' lokal mikri lil soċjetà li tiġi xjolta u li jgħaddi f'idejn soċjetà ġdida, komposta in parti minn soċi antiki, meta kien hemm id-divjet tas-sublokazzjoni, biex igħid li "le due società, perfettamente indipendenti l'una dall'altra, hanno formato due personalità interamente distinte, aventi diritti come obblighi diversi";

Illi jekk għandu jiġi kunsidrat sublokazzjoni, bħal ma jirritjeni dak l-awtur, passaġġ ta' fond minn soċjetà għall-oħra, iżjed għandu jiġi kunsidrat sublokazzjoni jew ċessjoni tal-lokazzjoni l-investiment tad-drittijiet ta' l-inkwilin oriġinali u l-konferiment li huwa jagħmel favur soċjetà ġdida li anqas kienet teżisti qabel. Ma hemmx bżonn li wieħed jenfasizza li meta Frank Borg ikkonferixxa fis-soċjetà l-lokal u l-avvjament tan-negozju, il-lokal u d-dritt ta' l-inkwilinat għaddew fil-persuna ġuridika tas-soċjetà, li bħala aventi kawża mill-istess Frank Borg saret is-subinkwilina jew iċ-ċessjonarja ta' l-affitt tal-fond in kwistjoni;

Illi mbagħad mill-provi jirriżulta li meta r-rikorrent kera l-fond lil Frank Borg, kien hemm il-patt li jekk dan jitlaq il-fond għandu jagħtih lura lir-rikorrent. Fil-fatt irriżulta li Frank Borg emigra, u allura kwalunkwe pożizzjoni li ġiet kreata, u li biha l-fond ġie taħt il-kontroll ta' ħadd ieħor, tikkostitwixxi inosservanza tal-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni li tintitola lil lokatur għad-dritt li ma jġeddidx il-kirja. Anqas jista' jingħad li t-talba ma għandhiex bħala kawżali l-inos-

servanza tal-kondizzjonijiet tal-kirja, għax huwa l-lum paċifiku li dan il-Board jista' jiddeċidi fuq kawżali li ma tkunx dik preċiżament dedotta fir-rikors (vide sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tal-Maestà Tiegħu r-Re tat-12 ta' Marzu 1945, fir-rikors fl-ismijiet "George Cutajar vs. Giuseppe Cini";

Illi fl-aħħarnett u indipendentement minn dak kollu li ntqal fuq, li minnu jirriżulta li t-talba hija fondata, il-kontrattazzjoni magħmula mill-intimat Borg nomine u Calcedonio Busuttil bl-iskrittura tal-10 ta' Novembru 1948, fl-istess ħin li hija kostituzzjoni ta' soċjetà kummerċjali bħal ma sejħula l-partijiet, timporta ċessjoni ta' l-inkwilinat favur John Borg u Calcedonio Busuttil. Infatti huwa biżżejjed li wieħed jeżamina d-depożizzjoni ta' l-intimat Borg biex jara kemm hu hekk. John Borg qal li profitt mill-ħanut kien hemm, u avvolja nqasam bejnu u bejn Busuttil, lil Frank Borg ma ġiex rimess is-sehem tiegħu. Huh Frank ilu msiefer minn Settembru 1947 u ma tantx huwa interessat, għax huwa emigra u l-lum qiegħed jaħdem f'fabbrika. Il-profitti jinqasmu bejn John Borg u Calcedonio Busuttil, u mhux biżżejjed li John Borg fl-iskrittura tal-kostituzzjoni tas-soċjetà jikkwalifika ruħu bħala mandatarju ta' ħuh, għax il-fatti juru li fil-fatt l-interessati fis-soċjetà huma John Borg u Calcedonio Busuttil, u dawn ma jistgħux jisservew bil-mandat mogħti mill-imsiefer Frank Borg biex jeludu d-drittijiet tas-sid;

Omissis;

Rat ir-rikors ta' John Borg quddiem din il-Qorti, fejn talab illi s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, billi tiġi dikjarata reali s-soċjetà, li ma timpurtax sullokazzjoni, li l-Board mhux kompetenti jiddikjara dik l-iskrittura ħlief soċjetà permessa mil-liġi, u għalhekk tiċħad it-talba għall-iżgumbrament; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra Salvatore Zahra;

Omissis;

Tikkunsidra;

Illi kif tajjeb irritjena l-Board tal-Kera, għalkemm il-kwistjonijiet komplikati ta' simulazzjoni ta' kuntratt, u għalhekk id-dikjarazzjoni relativa, ma jistgħux jiġu eżaminati mill-Board imma mit-tribunal kompetenti, iżda l-Board, meta

għandu quddiemu kuntratt, jista' jgħid dak il-kuntratt fin-natura tiegħu xi jfisser indipendentement mid-dizzjoni li l-partijiet taw għal dak il-kuntratt, u dan meta l-kwistjoni tkun ta' faċili spedizzjoni. Fil-każ in ispeċje l-Board ħa l-kuntratt, anki bħala soċjetà, kif ġie definit mill-partijiet, u wasal għal konkluż;oni illi peress l-inkwilin, li kellu l-post f'idejh taħt ċerti kondizzjonijiet di fronti għal lokatur, jinsab emigrat u qiegħed jaħdem l-Ingilterra, u għalhekk ir-residenza tiegħu mhix iżjed hawn Malta, jidher li kien hemm evidenti ċessjoni ta' l inkwilinat tal-post lill-enti soċjetà, jekk hemm dik is-soċjetà;

Tikkunsidra;

Illi l-Board imbagħad għadda għat-tieni kwistjoni, illi peress li rriżulta mill-provi illi ġiet projbita s-sullokazzjoni u ċessjoni ta' l-inkwilinat, għaliex kien hemm patt bejn is-sid u Frank Borg, inkwilin, illi ċ-ċwievet, jekk huwa ma jibqax fil-post, għandu jikkunsinnahom lis-sid, allura hemm vjolazzjoni *ta' dak il-patt peress li huwa emigra u l-pussess tal-ħanut*, anki jekk hemm soċjetà, qiegħed f'idejn persuna oħra. U l-Board jista' jiddeċidi fuq kawżali diversa, kif ripetutament ġie ritenut minn din il-Qorti u mill-Board;

Tikkunsidra;

Illi fl-aħħarnett il-Board eżamina l-pattijiet ta' dik l-iskrittura, u mingħajr ma daħal għall-annullament tagħha jew għal ebda dikjarazzjoni, irritjena illi dawk il-pattijiet fin-natura tagħhom huma pattijiet ta' lokazzjoni;

Din il-Qorti taqbel ma' dan ir-raġunament tal-Board, speċjalment meta ġie stabbilit illi Frank Borg il-lum huwa msiefer, u ilu msiefer mis-sena 1947, illi huwa emigrat, illi huwa qiegħed jaħdem l-Ingilterra. Imbagħad il-proprjetà ta' l-oġġetti li kien hemm qabel il-kuntratt ta' min baqgħet u l-proprjetà ta' dawk li ġew mixtrija wara ta' min hija skond il-klawsoli tal-kuntratt, peress li huma kontra kwalunkwe prinċipju ta' soċjetà, jindikaw biċ-ċar l-idea tal-partijiet x'kienet;

Għalhekk il-Qorti ma tistax tidħol fil-kwistjoni jekk meta l-inkwilin jagħmel soċjetà u jibqa' fil-post ikunx hemm ċessjoni għall-fini tal-projbizzjoni da parti tal-lokatur;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tirrespinġi l-appell tar-rikorrent Borg, u għalhekk tikkonferma s-sentenza li minnha hemm dan l-appell, bl-ispejjeż kontra l-appellant; iż-żmien mogħti fl-ewwel sentenza jibda jgħaddi mil-lum.