

**APPELLI KUMMERĊJALI
IT-TIENI PARTI
IT-TIENI SEZZJONI**

19 ta' Jannar, 1994

Imhallfin: -

**S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. - President
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.
Onor. Noel V. Arrigo LL.D.**

Ivor John Zammit

versus

Henry Bosco Calleja pro et noe

Lawdemju - Interpretazzjoni ta' Kuntratti

Lawdemju jissejjah id-dritt ta' direttarju biex huwa jkun obligat jirrikonoxxi utilista ġdid flok l-utilista precedenti. Naturalment dan ir-rikonoxximent huwa ta' l-utilista ġdid li jkun akkwista l-utili dominju jew il-piljoramenti fil-fond enfitewtiku, inkwantu d-drittijiet tad-direttarju jinkludu l-benefikati jew huma garanzija ta' l-istess drittijiet.

Waħda min-normi li għandhom jiġu osservati fl-interpretazzjoni tal-kuntratti jipprovdiha l-artikolu 1002 tal-Kap. 16 li jipprovdi li meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi hsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher ċar mill-pattijiet meħudin kollha flimkien, għandha tghodd l-intenzjoni tal-partijiet.

Il-Qorti: -

1. Fis-7 ta' Ottubru, 1969, l-attur u John Zammit, ikkonċedew b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal perijodu ta' sbatax (17)-il sena żewġ fondi - *Stores B u C* - biċċa art fi *Spinola Road*, San Ġiljan, lil George Brockwell u John Mary Sultana. Dawn ittrasferew it-titolu tagħhom lil *Associated Holdings Limited* u din giet rikonoxxuta mill-konċedenti bħala subenfitewta, fit-13 ta' Marzu, 1972. Fit-3 ta' Novembru, 1986, il-konċessjoni giet imġedda u l-konvenut, *di proprio*, iggarantixxa, *in solidum* mal-kumpanija, l-osservanza ta' l-obbligi kollha kontrattwali. Gie stipulat illi jekk ikun hemm trasferiment ta' azzjonijiet soċjali kellha tithallas "*recognition fee*" ekwivalenti għal sena sub-ċens. Issuċċieda trasferiment favur il-konvenut Christopher Anthony Calleja u l-attur talab pagament ta' tmien mitt lira (Lm800) - l-ekwivalenti ta' sena subċens. Meta l-hlas ma sarx l-attur irrikorra fil-Qorti tal-Kummerċ;

2. Il-kumpanija eċċepiet illi billi hija m'akkwistat xejn u, ovvjament, ma ttrasferiet xejn, allura xejn ma huwa minnha dovut;

3. Il-konvenuti Henry Bosco Calleja u Christopher Anthony Calleja opponew illi xejn ma huwa dovut għaliex is-subenfitewsi giet konċessa għal anqas minn wieħed u għoxrin (21) sena u għaliex lawdemju huwa dovut biss meta jkun hemm trasferiment ta' l-*utile dominium* jew tal-benefikati;

Henry Bosco Calleja zied illi l-obbligazzjoni prinċipali li fuqha hija bbażata l-pretensjoni attriċi hija nulla u konsegwentement il-garanzija tiegħu għall-istess, hija nulla wkoll;

4. Fl-24 ta' April, 1991, l-ewwel Qorti ddecidiet il-kawża favur l-attur u qalet:

“Illi l-kondizzjoni numru tnejn (2) ta' l-imsemmi kuntratt Dokument ‘Ċ’ tid-disponi hekk:

“In all future transfers of the said property there shall be due to the Grantor a recognition fee (laudemium) corresponding to one year's subgroundrent under any title whatsoever including a lease. A recognition fee shall also be payable in the event of transfer of a share or shares of the Company”;

Skond l-istess kuntratt il-“grantor” huwa l-attur filwaqt illi l-“Company” hija s-socjeta' konvenuta;

Dejjem skond l-istess kuntratt is-subcens huwa ta' tmien mitt lira (Lm800) fis-sena;

F'din il-kawża l-attur qed jitlob illi l-konvenuti jigu kkundannati “in solidum” bejniethom sabiex iħallsuh is-somma ta' Lm800 dovuta in vista tat-trasferiment tax-“shares” hawn fuq imsemmija u ai termini tal-kundizzjoni numru 2 hawn fuq iccitata tal-kuntratt Dokument Ċ;

Illi fil-fatt, kif jidher mill-premessi ta' citazzjoni u aktar specifkament min-nota ta' osservazzjonijiet ta' l-attur, dan qed jibbaża t-talba tiegħu l-aktar fuq dik il-parti ta' l-imsemmija kondizzjoni numru (2) illi hija hekk:

“A recognition fee shall also be payable in the event of transfer of a share or shares of the Company”;

L-attur fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu issintetizza tajjeb l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti meta qal hekk (fol. 58);

Mill-eżami tat-tliet noti ta' l-eċċezzjonijiet jidher illi sostanzjalment il-konvenuti qegħdin isostnu;

(1) Illi l-ammont mhux dovut għaliex il-konċessjoni hi għal anqas minn 21 sena; u

(2) Illi l-ammont jista' jintalab biss fit-trasferiment ta' l-utili dominju u benefikati;

Illi għandu jinghad, però, illi l-konvenut Henry Bosco Calleja, kwantu ċċitat in rappresentanza tas-soċjetà konvenuta, qed jeċċepixxi wkoll illi t-talba attriċi mhix sostenibbli kontra l-istess soċjetà peress illi din is-soċjetà ma akkwistat ebda azzjoni tagħha stess;

Din l-aħhar imsemmija eċċezzjoni tal-konvenut Henry Bosco Calleja *nomine* sejra tiġi ttrattata aktar 'il quddiem f'dan il-ġudikat;

L-eċċezzjonijiet l-oħra tal-konvenuti huma bbażati fuq l-artikolu 1513 tal-Kodiċi Ċivili;

Fil-fehma tal-Qorti, però, kif qal tajjeb l-attur fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu, l-artikolu 1513 tal-Kodiċi Ċivili ma japplikax għall-każ in eżami. Infatti filwaqt illi l-attur, kif għa ngħad qed jitlob il-hlas ta' Lm800 "*recognition fee*" minhabba trasferiment ta' '*shares*' fis-soċjetà konvenuta, l-artikolu 1513 iċċitat japplika biss f'każ ta' bejgħ jew trasferiment ieħor ta' l-utili dominju jew tal-miljoramenti;

Ikkunsidrat:

Illi fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom il-konvenuti, dwar il-kondizzjoni numru 2 tal-kuntratt dokument "Ċ" issottomettew hekk (fol. 63);

“(13) illi l-patt magħmul fil-klawsola (2) għall-hlas ta' somma f'kaz ta' *transfer* ta' *shares* jew kirja, ma jammontax in realtà għal haġa oħra hlief patt intiż biex jevita l-projbizzjoni tal-ligi li tistipula illi *laudemium* huwa biss dovut għat-trasferiment ta' l-*utile* jew benefikati f'konċessjoni enfitewtika għal aktar minn għoxrin sena;

“(14) Illi l-artikolu 1513 in eżami huwa wiehed mill-artikoli koperti mill-artikolu 1499 li jipprovdi illi kull ftehim magħmul in kontravvenzjoni tagħhom huwa bla effett legali;

“(15) Illi konsegwentement il-patt ossija l-klawsola (2) ta' l-imsemmi kuntratt għar-raġunijiet fuq esposti hija nulla u bla effett legali u kwindi l-ammont mitlub ma huwiex dovut;

Qabel ma tgħaddi biex tikkunsidra dawn is-sottomissjonijiet il-Qorti trid tagħmilha ċara illi għall-finijiet tal-kawża odjerna huwa utili biss illi ssir indaġini dwar il-validità o *meno* ta' dik il-parti biss tal-klawsola numru (2) tad-Dokument "Ċ" illi taqra: *"A recognition fee shall also be payable in the event of transfer of a share or shares of the Company"*;

Din il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni magħmula mill-konvenut fil-paragrafu enumerat (13) hawn fuq iċċitat għaliex fil-fehma tagħha l-artikolu 1513 tal-Kodiċi Ċivili ma fihx il-projbizzjoni illi jippretendi illi fih il-konvenuti u ċjoè "illi

laudemium huwa biss dovut għat-trasferiment ta' l-*utile* jew benefikati f'konċessjoni enfiwewtika għal aktar minn għoxrin sena'' (sottolinear tal-Qorti). Dan l-artikolu jiddisponi illi f'okkazzjoni ta' bejgħ jew trasferiment ieħor ta' l-utili dominju jew benefikati d-''*dominus*'' ikollu dritt għall-lawdemju jekk jiġi sodisfatt dak imsemmi taħt (a) u (b) fl-istess artikolu. Ladarba fl-artikolu 1513 m'hemmx il-projbizzjoni illi qed jippretendu l-konvenuti m'hemmx lok illi jiġu investigati s-sottomissjonijiet tal-konvenuti magħmula fiċ-ċitati paragrafi enumerati (14) u (15) tan-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom;

Ikkunsidrat:

Illi għar-raġunijiet esposti hawn fuq din il-Qorti ma ssib ebda raġuni fil-liġi għaliex għandha tikkunsidra bħala invalida dik il-parti tal-klawsola (2) tal-kuntratt dokument 'Ċ' illi fuqu hija bbażat t-talba attriċi u konsegwentement, is-soċjetà konvenuta, bħala s-subutilista tal-faċli msemmija fl-att ta' ċitazzjoni u l-konvenut Henry Bosco *proprio*, bħala garanti solidali ta' l-obbligi kontenuti fl-istess kuntratt, huma vinkolati, bl-istess parti tal-klawsola (2);

Illi, però fil-fehma tal-Qorti, din l-istess parti tal-klawsola (2) tad-dokument 'Ċ' ma tivvinkolax lill-konvenut Christopher Anthony Calleja għaliex għalih il-kuntratt dokument 'Ċ' huwa ''*res inter alios acta*'' u għaliex ma jistax jingħad illi bil-fatt illi huwa akkwista x-'*shares*' in kwistjoni ha fuqu xi obbligi naxxenti mill-istess kuntratt. Għalhekk it-talba attriċi kwantu diretta kontra dan il-konvenut ma tistax tiġi milqugħa;

Ikkunsidrat:

Illi kwantu għall-eċċezzjoni tal-konvenut Henry Bosco Calleja *nomine* illi t-talba attriċi mhix legalment sostenibbli fil-konfront tiegħu għaliex is-soċjetà konvenuta ma akkwistatx ‘shares’ tagħha stess, għalkemm huwa veru illi s-soċjetà konvenuta ma akkwistatx azzjonijiet tagħha stess, dan ma jfissirx illi t-talba attriċi mhix sostenibbli kontra l-istess soċjetà konvenuta għaliex il-parti tal-klawsola numru (2) tad-dokument ‘C’ timponi l-obbligu tal-ħlas tar-‘*recognition fee*’ f’każ ta’ trasferiment ta’ ‘share’ jew ‘shares’ tas-soċjetà konvenuta u mhux f’każ ta’ akkwist da parti tas-soċjetà konvenuta ta’ “shares” tagħha stess;

Għal dawn il-motivi:

Tirrespingi l-eċċezzjoniet kollha tal-konvenut, tilqa’ t-talba attriċi fil-konfront tal-konvenut Henry Bosco Calleja kemm *proprio* u kemm *nomine*, u tiċhad it-talba attriċi fil-konfront tal-konvenut Christopher Anthony Calleja;

Tordna illi l-ispejjeż tal-kawża, b’eċċezzjoni ta’ dawk tal-konvenut Christopher Anthony Calleja jiġu ssopportati mill-konvenut Henry Bosco Calleja *proprio et nomine* u illi l-ispejjeż tal-konvenut Christopher Anthony Calleja jiġu ssopportati mill-attur’’;

5. Henry Bosco Calleja, f’ismu proprju u f’isem is-soċjetà appella, għal dawn ir-raġunijiet:

(a) Ebda lawdemju ma jista’ jkun dovut meta l-konċessjoni enfitewtika tkun għal perijodu anqas minn għoxrin sean – art. 1513(b) Kap. 16;

(b) Il-lawdemju huwa dovut biss meta jkun hemm

trasferiment ta' l-utili dominju jew tal-benefikati esegwiti fil-fond enfitewtiku;

(c) Il-hlas ta' lawdemju huwa rregolat mill-artikoli 1499 u 1513 Kap. 16 u hija nulla kull konvenzjoni li tikser dawk id-disposizzjonijiet;

(d) Il-klawsola kontrattwali hija nulla ghaliex maghmula bl-iskop car li tinkiser il-ligi;

(e) M'hemm ebda raguni ghaliex il-kumpanija ghandha tigi kkundannata li thallas lawdemju ghaliex gew trasferiti xi azzjonijiet mill-kapital soċjali - ma' liema trasferiment hija m'ghandha x'taqsam xejn;

6. Huwa utili li jigi rregistrat dak li jiddisponi l-art. 1513 Kap. 12 fil-partijiet tiegħu li huma rilevanti għall-kwistjoni:

“Il-padrin dirett ma ghandu jedd għal ebda somma b'titolu ta' lawdemju, jissejjah kif jissejjah, f'okkazjoni ta' bejgh jew trasferiment ieħor maghmul wara l-1 ta' Lulju, 1976, ta' l-utili jew tal-miljoramenti kemm-il darba:

(a) L-att ta' trasferiment ma jkunx fih ftehim espress għal dak il-hlas, u;

(b) L-enfitewsi ma tkunx maghmula għal aktar minn għoxrin sena;.....”;

6a. L-ewwel koncessjoni enfitewtika saret bil-kuntratt tat-13 ta' Marzu, 1972, u kellha ddum sbatax (17)-il sena mill-1 ta' Lulju, 1969;

Din hija l-ewwel kurżità ġuridika fiż-żewġ kuntratti li ġew eżebiti f' din il-kawża għaliex m'hemm l-ebda dubju li ma setax kien hemm kuntratt ta' ċens bejn il-partijiet bejn is-17 ta' Lulju, 1969, u t-13 ta' Marzu, 1972, u allura effettivament il-konċessjoni kienet, fir-realtà - (u ebda finzjoni kuntrattwali ma setgħet tibdilha) - għal erbatax-il sena u erba' xhur u tlett ijiem. Huwa manifest difatti, li fi kwalsiasi kwistjoni li setgħet qamet bejn is-sidien, il-“konċedenti” u l-“konċessjonarji” bejn is-17 ta' Lulju u t-13 ta' Marzu, 1972, qatt ma setgħet tiġi risoluta bl-applikazzjoni tan-normi li jirregolaw l-enfitewsi;

Din il-konċessjoni ta' “sbatax-il sena” kienet:

“renewable for a further period of another seventeen years”;

Jiġifieri r-“renova” kienet tkun għal sbatax-il sena, mis-17 ta' Lulju, 1986. “Renova” li saret fit-3 ta' Novembru, 1986, qatt ma tista' tiġi legalment ikkunsidrata bħala addizzjonali biex tiġi stabbilita durata ta' enfitewsi ta' erbgħa u tletin sena. L-istess kontroll ipotetiku li ssemma qabel jillustra l-impossibbiltà ta' l-istess, għaliex fil-perijodu bejn is-17 ta' Lulju u t-3 ta' Novembru ta' l-istess sena - la bejn il-konċedenti u l-konċessjonarji ma setgħux jiġu applikati r-regoli ta' l-enfitewsi għaliex kienet nieqsa - jekk mhux haġ'ohra - il-forma solenni, li hija imposta b'norma “sine qua non” ta' ordni pubbliku (art. 1497(a) Kap. 16) u dan bejn l-interessati attwali u prossimi - aktar u aktar, fil-konfront ta' terzi potenzjali, anki jekk remoti;

Għal dawn ir-raġunijiet għandu jiġi ritenut illi kien hemm żewġ kuntratti ta' enfitewsi, u skond l-ewwel wieħed il-konċedenti kellhom dritt għal-lawdemju, in konformità mal-liġi kif kienet fl-1972, waqt li l-attur ma kellux l-istess dritt fil-konċessjoni ta'

l-1986, għaliex fl-1976 il-liġi giet emendata u ssopravvjena d-divjet ta' l-artikolu 1513(b);

6b. Lawdemju jissejjaħ id-dritt ta' direttarju biex huwa jkun obligat jirrikonoxxi utilista gdid flok l-utilista preċedenti. Naturalment dan ir-rikonoxximent huwa ta' l-utilista gdid li jkun akkwista l-utili dominju jew il-miljoramenti fil-fond enfitewtiku, inkwantu d-drittijiet tad-direttarju jinkludu l-benefikati jew huma garanzija ta' l-istess drittijiet;

Issa t-tieni kurzità fil-kuntratti ešebiti, qiegħda fil-lingwa użata fit-tieni (2) klawwola tal-kuntratt ta' l-1986:

"In all future transfers of the said property there shall be due to the grantor a recognition fee (laudemium) corresponding to one year's subgroundrent under any title whatsoever including a lease. A recognition fee shall also be payable in the event of transfer of a share or shares of the Company";

Din il-klawwola hija redatta b'mod infeliċi. Proprjament biex tagħmel ġuridikament sens trid tinqasam fi tnejn. L-ewwel parti hija dik li tikkontempla l-pagament ta' lawdemju fil-każ ta' trasferimenti futuri tal-proprjetà enfitewtika, waqt li t-tieni hija dik li tirrigwarda l-obbligu ta' "pagament" li skorrettement huwa msejjaħ "lawdemju" meta l-fond jiġi mogħti in lokazzjoni jew ikun hemm trasferimenti ta' l-azzjonijiet tal-kumpanija konċessjonarja. Huwa ċar illi la meta jkun hemm lokazzjoni u lanqas meta jiġu ttrasferiti shares tal-kumpanija ma hemm bżonn ta' xi rikonoxximent da parti tas-subdirettarju. Dak li gie pattwit huwa għalhekk formalment żbaljat minhabba l-użu impropriu tal-kliem: "recognition fee (laudemium)", għaliex **dak li kien qed jiġi verament pattwit** ma kienx u ma setax kien, bl-ebda mod "recognition fee";

Sa hawn għalhekk il-lamenti tal-kumpanija u tal-konvenut Bosco Calleja huma ġustifikati;

6ċ. Fejn din il-Qorti taqbel ma' l-attur huwa illi dak li **verament ftehm**u l-partijiet m'huwix projbit mil-liġi;

Waħda min-normi li għandhom jiġu osservati fl-interpretazzjoni tal-kuntratti jipprovdiha l-artikolu 1002 Kap. 16:

“meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li **kellhom fi hsiebhom** il-partijiet kollha, kif ikun jidher ċar mill-pattijiet meħudin kollha flimkien, għandha tghodd l-intenzjoni tal-partijiet”;

Issa mill-korrispondenza li skambjaw l-avukati u n-Nutar Dottor Maurice Gambin – dokumenti ES1, 2, 3, 4 u dak iddatat “4th September, 1986” li qiegħed a fol. 44 għalkemm mhux immarkat – ma jistax ikun hemm l-iċken dubju **x'ried sewwa** l-attur u **x'spiċċaw li aċċettaw il-konvenuti** kumpanija u Bosco Calleja, tant illi tliet snin wara, fil-15 ta' Ġunju, 1989, l-avukat tal-konvenuti kiteb lill-avukat ta' l-attur – dokument E56 – u qallu:

“*In my opinion your clients' claim (is-sugġett ta' din il-kawża) is untenable at law;*

You may recall I had expressed that opinion when we concluded the new grant of emphyteusis on 3-11-86”;

Dawn il-kliem jillustraw perfettament dak li ġara. **Formalment**, kif ifformulat bil-kliem “a recognition fee (*laudemium*)” dak li kien irid l-attur kien ipprojbit mil-liġi, imma

l-intenzjoni ta' l-attur kienet li huwa ghandu jithallas **rigal jew penali** jekk ikun hemm caqliq fix-“*shareholding*” tal-kumpanija subutilista, jew jekk din taghti l-fond enfitewtiku in lokazzjoni;

Issa l-konvenuti, meta aċċettaw dik il-klawsola aċċettaw l-intenzjoni li kienet ċara għalkemm kienu jafu li hija fformulata jew espressa hażin. Ma setghux aċċettawha ċinikament, billi jgħidu, “niffirmaw għaliex wara kollox dak li qed niffirmaw huwa illegali” għaliex l-artikolu 993 Kap. 16 jgħid:

“**Il-kuntratti għandhom jigu esegwiti bil-bona fidi**, u jobbligaw mhux biss għal li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ggib magħha l-obbligazzjoni skond ix-xorta tagħha, bl-ekwita, bl-użu jew bil-ligi”;

Għalhekk il-Qorti jidhrilha li galadarba dak li ried l-attur kien ċar għall-konvenuti u dawn aċċettawh, dik il-fehma ta' l-attur saret l-intenzjoni kuntrattwali tal-partijiet u dik l-intenzjoni trid tigi esegwita in “*buona fede*” inkwantu sa fejn huwa leċitu, gust u possibbli, il-Qorti hija obbligata li tinforza l-qawwa tal-kuntratti u “*pacta sunt servanda*”;

Għal dawn ir-raġunijiet l-appell huwa miċhud, u għalkemm għall-motivazzjonijiet differenti, id-dispożittiv tas-sentenza appellata huwa għalhekk ikkonfermat;

Minhabba l-kontribuzzjoni sostanzjali ta' l-attur għad-disgwid li nholoq, l-ispejjeż kollha jinqasmu bejn il-partijiet; nofs mill-attur u nofs mill-konvenuti.

