

**Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)  
Gurisdizzjoni Superjuri  
Sezzjoni Generali**

**Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.**

**Seduta tat-Tlieta, 3 ta' Mejju, 2016**

**Rikors Guramentat Numru:- 96/2009JVC**

**Winston Montanaro Gauci**

**Vs**

**Tarcisio u Grace konjugi Rapa u Gordon Camilleri u Brian Refalo u  
b'digriet tat-12 ta' Settembru 2014 giet kjamata fil-kawza l-kumpanija  
"Ta Guzman Ltd"**

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat fejn l-attur ippremetta:-

1. Illi huwa proprjetarju tal-fond ossia restaurant bin-numru hamsa u ghoxrin (25) fi Triq Marina, Marsalforn, limiti taz-Zebbug, Ghawdex, liema proprjeta' huwa akkwista bis-sahha ta' kuntratt ta' l-ewwel (1) ta' Settembru elf disa' mija u disgha u tmenin (1989) atti Nutar Joseph Brincat (Dok. A);
2. Illi l-konvenuti konjugi Rapa huma sidien tal-fond ossia restaurant bin-numru erbgħa u ghoxrin (24) fi Triq Marina, Marsalforn, limiti taz-Zebbug, Ghawdex, filwaqt li l-konvenuti Gordon Camilleri u Ryan Refalo huma l-inkwilini attwali ta' dan l-istess ristorant;
3. Illi permezz ta' kuntratt tat-tmienja u ghoxrin (28) ta' Marzu elf, disa' mija u wiehed u disghin (1991) fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo, l-attur u l-konvenut Rapa iffissaw definittivament il-jedd ta' proprjeta' ta' kull wiehed minnhom fir-rigward ta' parapett li jservi għall-access ghaz-zewg fondi tagħhom. L-istess kuntratt ipprova wkoll għall-kostruzzjoni ta' hajt li kellu jifred il-partijiet

rispettivi minn dan il-parapett kif ukoll stabilixxa li ma kellu jkun hemm ebda servitu minn parti għall-ohra u b'mod specifiku kien hemm projbizzjoni li jsir ftuh ta' twieqi fil-hajt li jaghti għal fuq il-parapett tal-attur (Dok B);

4. Illi l-konvenuti konjugi Rapa, qabdu u fethu tieqa minghajr ebda dritt li taghti mill-fond numru 24 proprjeta' tagħhom għal fuq il-fond numru 25, u minhabba f'hekk inbdew proceduri l-Qorti kontra l-istess konvenuti f'dan ir-rigward, u permezz ta' tranzazzjoni magħmula fl-atti tac-citazzjoni numru 33/93 fl-ismijiet "Montanaro Gauci Winston vs Rapa Tarcisio", l-attur accetta li dik it-tieqa tigi spustjata, u tibqa' hemm b'mera tolleranza tant li l-attur seta' jitlob li din titnehha "kemm-il darba hu jkun ser jizviluppa l-parapett antestanti l-fond 25, Marina Street, Marsalforn jew kemm-il darba l-gestjoni tar-restaurant tal-konvenut ma tibqax f'idejn il-konvenut jew familjari tieghu" (Dok.B);
5. Illi fil-fatt dak kontemplat fit-tranzazzjoni msemmija avvera ruhu peress li l-attur zviluppa l-parapett antestanti l-fond 25 kif ukoll peress li l-gestjoni tar-restaurant tal-konvenuti konjugi Rapa diversi drabi ma baqghetx f'idejn il-konvenut Rapa jew il-familjari tieghu, u dan kif se jigi spjegat dettaljatament fil-kors ta' din il-kawza.
6. Illi konsegwenza ta' dan, l-attur avza lill-konvenuti diversi drabi, inkluz permezz ta' diversi ittri ufficjali pprezentati f'Gunju 2003, Jannar 2008 u Mejju 2009, li avverat ruhha xi wahda mill-imsemmija kundizzjonijiet u għaldaqstant talab lill-konvenuti sabiex jgħalqu t-tieqa msemmija b'mod definittiv u permanenti.
7. Illi nonostante dan il-konvenuti jew min minnhom baqghu nadempjenti.
8. Illi l-attur jrid issa li din it-tieqa tinghalaq b'mod definittiv a karigu tal-konvenuti jew min minnhom.

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

- i) Tiddikjara li l-imsemmija tieqa miftuha fil-hajt divizorju bejn il-proprietajiet tal-kontendenti fuq indikata ma tikkostitwix f'servitu fuq il-fond ta' l-attur u tinsab miftuha b'mera tolleranza;
- ii) Tiddikjara wkoll li avverat ruhha xi wiehed jew wahda mill-kondizzjonijiet fuq riferiti fit-tranzazzjoni maghmula fl-atti tac-citazzjoni numru 33/93 fl-ismijiet "Montanaro Gauci Winston vs Rapa Tarcisio" konsegwenza ta' liema l-attur kellu l-fakulta' jitlob li l-istess tieqa tinghalaq;
- iii) Tiddikjara konsegwentement li gialadarba l-attur talab biex l-istess tieqa tinghalaq, il-konvenuti jew min minnhom ghandhom issa jghalqu l-istess tieqa b'mod definittiv u permanenti;
- iv) Tikkundanna lill-istess konvenuti jew min minnhom, sabiex fi zmien qasir u perentorju jghalqu din it-tieqa;
- v) Tawtorizza lill-attur, sabiex f'nuqqas ta' adempiment mill-konvenuti jew min minnhom fit-terminu prefiss mill-istess Qorti, jaghlaq l-istess tieqa a spejjez tal-istess konvenuti jew min minnhom, okkorrendo taht is-supervizjoni ta' perit arkitett.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri ufficjali pprezentati fid-19 ta' Gunju 2003, 29 ta' Jannar 2008 u 18 ta' Mejju 2009;

Il-konvenuti huma mharrkin ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa qed jigu ngunti.

Rat ir-risposta guramentata fejn il-konvenuti eccepew:

1. Illi l-ewwel u qabel kollox il-konvenuti Gordon Camilleri u Brian Refalo ma humiex il-legittimi kontraditturi u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju stante li la ghandhom ebda dritt ta' proprjeta fuq il-fond numru 24, Triq Marina, Marsalforn u ma ghandhom x'jaqsmu xejn mal-ftehim li sar bejn l-attur u l-konvenuti u huma kompletament estraneji ghall-kwistjonijiet kollha li hemm bejn l-attur u l-konjugi Rapa u ddahhlu f'dawn il-proceduri nutilment;

2. Illi minghajr pregudizzju għall-premess, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u huma biss intizi bhala tentattiv iehor biex l-attur idejjaq u jivvessa lill-konvenuti fit-tgawdija ta' hwejjighom kif ser jirrizulta fit-trattazzjoni tal-kawza;
3. Illi l-konvenuti Rapa jagħmlu riferenza għall-kopja tal-verbal esebita mill-attur innifsu u markat bhala Dok C li kien intenzjonat li jsolvi l-pendenzi bejn il-partijiet imma li spicca biex kien kagun ta' iktar divergenzi bejn il-partijiet għaliex l-attur jippretendi li jinterpretah kif jghogbu u jidhirlo. Ghalkemm kien hemm qbil li t-tieqa in kwistjoni tibqa' hemm b'tolleranza tal-attur skont kif qed jinghad fl-ewwel talba ta' l-attur, din it-tolleranza hija kwalifikata għaliex l-attur ma jistax jitlob li titnehha t-tieqa hlief jekk tavvera ruhha wahda mic-cirkostanzi msemmija fl-istess transazzjoni;
4. Illi l-ebda wahda minn dawn ic-cirkostanzi ma avverat ruhha u giet in ezistenza kif ser jirrizulta matul it-trattazzjoni tal-kawza u allura l-attur irid jonora l-obbligi tieghu kif assunti minnu stess quddiem din l-Onorabbli Qorti kif diversament preseduta. Allura l-attur ma jista' qatt jitlob li din it-tieqa tinghalaq u konsegwentement it-talbiet kollha tieghu għandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-decizjoni ta' din il-Qorti diversament preseduta datata 12 ta' Ottubru, 2010 fejn kien gie deciz kif isegwi:

'1. Tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti Gordon Camilleri u Brian Refalo u tilliberahom mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Tichad l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet tal-attur, u għalhekk:-

a. Tikkundanna lill-konvenuti Rapa sabiex fi zmien tletin (30) jum jgħalqu bil-gebel it-tieqa li mir-restaurant La Trattoria taghti għal fuq il-parapett tar-restaurant "Il Forno", Triq Marina, Marsalforn, limiti taz-Zebbug, Ghawdex.

b. Fin-nuqqas tawtorizza lill-attur jaghmel ix-xoghol ghas-spejjez tal-konvenuti Rapa.

c. Tinnomina lill-perit Guido Vella sabiex ix-xoghol isir taht id-direzzjoni u supervizjoni tieghu. Spejjez a karigu tal-konjugi Rapa.

Spejjez a karigu tal-konvenuti Rapa, b'dan li nofs l-ispejjez tal-konvenuti ghandu jaghmel tajjeb ghalihom l-attur. Il-Qorti qeghda tordna hekk ghaliex il-konvenuti Camilleri u Refalo gew liberati mill-osservanza tal-gudizzju. In oltre spejjez relatati mal-ewwel talba huma a karigu tal-attur.'

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell datata 11 ta' Awwisu, 2014 fejn gie deciz kif isegwi:

'30. Ghall-motivi premissi din il-Qorti tilqa' l-appell tal-atturi limitatament billi filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fejn laqghet l-eccezzjoni tal-konvenuti Gordon Camilleri u Brian Refalo u lliberathom mill-osservanza tal-gudizzju thassar is-sentenza appellata fil-kumpliment u tordna li l-atti tal-kawza jintbaghtu lill-ewwel Qorti sabiex wara li tigi ordnata l-kjamata fil-kawza tal-kumpanija Ta' Guzman Limited taghti mill-gdid id-decizjoni taghha fil-mertu.

L-ispejjez tal-ewwel istanza ghandhom jibqghu riservati ghas-sentenza finali waqt li dawk ta' dan l-appell ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet tenut kont tal-fatt li n-nuqqas tal-kjamata in kawza tal-kumpanija "Ta' Guzman Limited", li hi r-raguni principali ghaliex intlaqa' l-appell u qed jigu rinvjati l-atti, kienet dovuta ghall-oppozizzjoni tal-konvenuti appellanti.'

Rat illi konsegwenti d-decizjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Appell din il-Qorti permezz ta' digriet datat 16 ta' Settembru, 2014 ordnat il-kjamata fil-kawza tal-kumpanija "Ta' Guzman Limited".

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tas-socjeta' kjamata fil-kawza datata 7 ta' Ottubru, 2014 fejn Tarcisio Rapa ghan-nom u in rapprezzentanza ta' 'Ta' Guzman Ltd' eccepixxa:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress li kif gara dejjem s'issa dawn huma biss intizi bhala tentattiv iehor

sabiex l-attur idejjaq u jivvessa lis-socjeta' kjamata in kawza fit-tgawdija ta' hwejjigha kif ser jirrizulta fit-trattazzjoni tal-kawza;

2. Illi gialadarba l-attur qieghed jibbaza l-pretensjonijiet tieghu rigwardanti fuq il-fatt li huwa ghandu jedd ta' proprjeta', l-attur ghandu qabel xejn jipprova li huwa l-proprjetarju tal-fond in kwistjoni kif ukoll tal-parapett li jservi ghall-access taz-zewg fondi;
3. Illi l-parapett in kwistjoni huwa proprjeta' tal-Gvern ta' Malta u ghalhekk l-attur ma jistax jivvanta l-ebda dritt kwalsiasi fuq proprjeta' li minnha nnifisha m'hijiex tal-attur. Illi ghalhekk, stante li l-attur mhux l-allegat sid tal-proprjeta' t-talbiet kif kontenuti fir-rikors guramentat huma minghajr ebda fundament u ghandhom jigu michuda *in toto* bl-ispejjez;
4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fir-rigward tal-verbal li ssir referenza ghalih fir-rikors promutur, ghalkemm kien hemm qbil li t-tieqa in kwistjoni tibqa' hemm b'mera tolleranza tal-attur, skont kif qed jinghad fl-ewwel talba tal-attur, din it-tolleranza hija kwalifikata ghaliex l-attur ma jistax jitlob li titnehha t-tieqa hliet jekk tavvera ruhha wahda mic-cirkostanzi msemmija fl-istess transazzjoni;
5. Illi l-ebda wahda mic-cirkostanzi kkontemplati fil-verbal precitat ma avverat ruhha u giet in ezistenza kif ser jirrizulta matul it-trattazzjoni tal-kawza u allura l-attur ghandu jonora l-obbligi tieghu kif assunti minnu stess u b'hekk huwa ma jista' qatt jitlob li din it-tieqa tinghalaq u konsegwentement it-talbiet kollha tieghu ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Rat id-dokumenti, xhieda u l-atti kollha;

Rat illi permezz tal-verbal datat 2 ta' Dicembru, 2015 il-kawza regghet thalliet ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub;

Rat is-sottomissjonijiet kollha esebiti fl-atti.

Rat l-atti kollha.

### **Ikkunsidrat:**

Illi permezz ta' din il-kawza l-attur qiegħed jitlob li l-konvenuti jigu mgieghla jgħalqu tieqa li tagħti għal fuq il-parapett tal-fond numru 25, Triq Marina, Marsalforn, limiti taz-Zebbug, Ghawdex u dan għar-raguni li l-attur isostni li sehhet il-kundizzjoni kontemplata fi ftehim bejn l-istess partijiet odjerni li sar fid-19 ta' Ottubru 1993 waqt seduta quddiem din il-Qorti diversament preseduta fl-atti tal-kawza **"Winston Montanaro Gauci vs Tarcisio Rapa"** u li jikkontempla li t-tieqa għandha *"...tibqa' hemm b'tolleranza mill-attur favur il-konvenut izda l-attur ma jkunx jista' jitlob li din titneħha hlief kemm-il darba hu jkun ser jizviluppa l-parapett antestanti l-fond 25, Marina Street, Marsalforn jew kemm-il darba l-gestjoni tar-restaurant tal-konvenut ma tibqax f'idejn il-konvenut jew familjari tieghu."*

Il-konvenuti Rapa da parti tagħhom jichdu li sehhet xi wahda mill-istanzi li ai termini tagħhom l-attur seta' jitlobhom jgħalqu t-tieqa in kwistjoni, liema tieqa izda huma jaqblu li tinsab hemm biss b'mera tolleranza u mhux għaliex jezisti xi dritt ta' servitu. Is-socjeta' kjamata fil-kawza "Ta' Guzman Ltd." hija s-sid attwali tal-fond bl-indirizz 24, Triq Marina, Marsalforn, limiti taz-Zebbug, Ghawdex u cioe' tal-fond li originarjament kien tal-konvenuti konjugi Rapa u dan sa mit-30 ta' Marzu, 2000 (kuntratt esebit a fol. 93 tal-process). Il-kjamata fil-kawza apparti eccezzjonijiet simili dwar il-mertu fejn tichad li avveraw ruħhom ic-cirkustanzi li permezz tagħhom l-attur jista' jitlob li tingħalaq it-tieqa, tqajjem ukoll l-eccezzjonijiet fis-sens li l-parapett fuq fejn tagħti din it-tieqa mhux proprjeta' tal-attur.

### **Fatti:**

Jirrizulta li l-kontendenti Montanaro Gauci u Rapa ilhom snin twal bi kwistjonijiet bejniethom. L-attur Montanaro Gauci jmexxi r-restaurant "Il Forno", 24, Triq Marina, Marsalforn, limiti taz-Zebbug, Ghawdex. Imiss ma' dan il-fond hemm ir-restaurant "La Trattoria", 25, Triq Marina, Marsalforn, limiti taz-Zebbug, Ghawdex.

Fit-23 ta' Frar 1993 giet prezentata kawza fl-ismijiet **"Winston Montanaro Gauci vs Tarcisio Rapa"** (Citaz. Numru:- 33/1993) li kienet tittratta l-parapett li kien hemm quddiem iz-zewg proprjetajiet. L-attur kien qiegħed jilmenta li l-konvenut Rapa kien fetah tieqa li tagħti għal

fuq il-parapett u ghamel xoghlijiet li ma kienux konformi ma' ftehim li kien sar bejniethom permezz ta' att pubbliku tat-28 ta' Marzu 1991 fl-atti tan-Nutar Dr Henri Vassallo liema att pubbliku jinsab esebit a fol. 8 tal-process. F'dan l-att apparti l-ftehim dwar kif ghandu jinqasam il-parapett bejn il-partijiet b'hajt car li jiddistingwi z-zewg proprjetajiet jinghad ukoll illi *'No servitudes or easement of whatever kind exist beyond the dividing border line.'* (fol. 9)

Jirrizulta li fis-seduta tat-19 ta' Ottubru 1993 il-kawza 33/1993 giet tranzatta permezz ta' verbal fejn fost affarijiet ohra gie pattwit li: *"Il-konvenut (RAPA) ghandu fl-istess zmien inehhi u jgholli t-tieqa ezistenti li mill-fond numru 24 taghti ghall-parapett tan-numru 25 u tkun gholja mill-anqas sitt piedi 'l fuq mil-livell tal-parapett. Din it-tieqa ghandha jkollha apertura lixxa tal-hgieg opak tal-kejl bhal dik ezistenti. Din it-tieqa ghandha tibqa' hemm b'tolleranza mill-attur favur il-konvenut izda l-attur ma jkunx jista' jitlob li din titnehha hliet kemm-il darba hu jkun ser jizviluppa l-parapett antestanti l-fond 25, Marina Street, Marsalforn jew kemm-il darba il-gestjoni tar-restaurant tal-konvenut ma tibqax f'idejn il-konvenut jew familjari tieghu."*

It-tieqa in kwistjoni tidher fir-ritratt a fol. 30 tal-process filwaqt li l-proprjeta' rispettiva tal-partijiet tidher fir-ritratt a fol. 34 fejn jidher l-istabbiliment bl-isem, 'La Trattoria' u l-parapett ta' quddiemu proprjeta' tal-konvenuti jew min minnhom filwaqt li fuq in-naha l-ohra jidher l-istabbiliment 'Il-Forno' bil-parapett kif mibdul mill-attur. Is-sitwazzjoni tal-parapett qabel ma saru xi xoghlijiet fuqu tidher fir-ritratt a fol. 33 tal-process, fejn jidher li qabel il-parapett ta' quddiem il-proprjeta' tal-attur kellu parti biss minnu tarag u mhux it-tul kollu kif inhu llum kif ukoll tnehha xi lqugh minn fuq quddiem u nbidlet it-tabbella.

L-attur qed isostni li ghandu dritt li jitlob lil Rapa jnehhu t-tieqa peress li: (a) Il-gestjoni tar-restaurant m'ghadhiex ghand Rapa jew familjari tieghu u peress li (b) l-attur stess zviluppa l-parapett ta' quddiem li jiffirma parti mill-fond 'Il Forno' (ara nota prezentata mill-attur fis-6 ta' Jannar 2010 a fol. 28). Fin-nota a fol. 28 tal-process l-attur jispjega li l-izvilupp jikkonsisti *".... f'tibdil tal-pavimentar tal-parapett kollu, demolizzjoni tac-cint u tal-gate li kien hemm ezistenti fil-parti ta' quddiem tal-parapett, kostruzzjoni ta' turgien li mit-triq jaghtu ghal gol-parapett u twahhil ta' tabella bl-isem tar-ristorant."*

Jirrizulta mill-atti li fis-sena 2000 in-negozju tal-konvenuti kien qed



jitmexxa minn certu George Vella wara li l-fond gie akkwistat mill-kumpanija konvenuta "Ta' Guzman Ltd." Jidher ukoll illi wara perjodu qasir l-ishma tal-kumpanija konvenuta "Ta' Guzman Ltd." ghaddeu kollha ghand il-konjugi Rapa konvenuti. Fis-seduta tal-4 ta' Marzu 2010 gie verbalizzat li *'Tarcisio Rapa jikkonferma li l-kumpanija ta' "Guzman Limited" hi s-sid tal-fond "La Trattoria" u li hu u martu huma l-unici azzjonisti.'* (fol. 130).

Wara dan il-perjodu bejn is-snin 2002 u 2007 l-istabbiliment "La Trattoria" kien qieghed imexxieh certu Joseph Camilleri flimkien ma' ibnu Josef Camilleri. Wara dahl u l-konvenuti l-oħra Gordon Camilleri u Brian Refalo, dan tal-aħhar hu n-nepputi ta' Tarcisio Rapa. Illum il-gurnata jidher li dan l-istabbiliment ilu għal xi numru ta' xhur magħluq u dan skont l-affidavit ta' Winston Monanaro Gauci datat 8 ta' Ottubru 2015 fejn il-kontenut tal-istess affidavit ma jidherx li gie kontestat mill-konvenuti. Tul dawn is-snin kollha fejn l-istabbiliment tal-konvenuti jew min minnhom kien qed jitmexxa fuq il-post minn terzi, il-konvenuti konjugi Rapa jsostnu li huma dejjem zammew il-gestjoni tal-istabbiliment in kwistjoni stante li l-ftehim dejjem kien li huma jingħataw persentagg mill-profitt li jagħmel l-istabbiliment. Il-konjugi Rapa jichdu li dak li kienu jircievu kien hlas ta' kera izda jinsistu li kien pagament akkont tal-persentagg mill-profitt dovut lilhom u li huma għalhekk dejjem zammew il-gestjoni tal-istabbiliment bi shab mat-terzi msemmija, anki meta l-proprjeta' giet trasferita fuq is-socjeta' kjamata fil-kawza. Il-konjugi Rapa b'mod partikolari Tarcisio Rapa jsostni wkoll li stante li huwa avanzat fiz-zmien huwa ma setax jibqa' jiggstixxi n-negozju wahdu u għalhekk kien beda jfittex li jagħmel ftehim ma' terzi fuq il-qasma tal-gestjoni tal-istabbiliment u dan billi hu jkun involut biss f'certi aspetti bħal tibdil strutturali, tibdil fil-menu u kwistjonijiet relatati ma' Qrati b'mod partikolari fejn jidhlu kwistjonijiet mal-attur Winston Montanaro Gauci. Il-konjugi Rapa jinsistu wkoll li l-licenzji baqghu dejjem isejhu lil Tarcisio Rapa. Il-konvenuti konjugi Rapa jsostnu wkoll li dak li l-attur qed isejjahlu zvilupp fil-parapett ma jikkwalifikax certament bħala zvilupp izda biss bħala manutenzjoni tal-istess.

Permezz ta' ittra ufficjali prezentata fid-19 ta' Gunju 2003 (fol. 15) l-attur interpella lill-konjugi Rapa sabiex jgħalqu t-tieqa. Il-konjugi Rapa wiegħbu permezz ta' ittra ufficjali li pprezentaw fit-8 ta' Lulju 2003 (fol. 32) li t-tieqa li għandu fil-faccata tar-restaurant "Republic Trattoria", qegħdha hemm bi dritt. Permezz ta' ittra ufficjali prezentata fit-12 ta'

Lulju 2006 kontra Joseph Camilleri (fol. 77), l-attur interpellah jaghlaq it-tieqa oggett ta' din il-kawza. Camilleri wiegeb permezz ta' ittra ufficjali prezentata fit-28 ta' Lulju 2006 (fol. 79) u fiha ta x'jifhem li hu inkwilin ta' "La Trattoria" u li Montanaro Gauci ma kellux jinvolvih fi kwistjonijiet "....li inti ghandek ma' sid il-keru".

Mir-records tal-ETC jirrizulta li l-konvenut Rapa kien bejn l-1 ta' Awwissu 1979 u 30 ta' Novembru 1980 impjegat fit-"Trattoria Republic Restaurant", filwaqt li kien self employed fl-istess post bejn l-1 ta' Mejju 1981 sal-24 ta' Mejju 1997 (fol. 169). Min-naha l-oħra l-konvenuta Rapa kienet registrata bhala mpjegata fir-restaurant bejn l-1 ta' Dicembru 1980 u 31 ta' Marzu 2000.

Mhux kontestat bejn il-partijiet li tul dan iz-zmien kollu, sal-lum, il-licenzji tal-istabbiliment tal-konvenuti bin-numru 24 baqghu dejjem f'isem u jithallsu mill-konvenut Tarcisio Rapa.

### **L-eccezzjoni li l-konvenuti Gordon Camilleri u Brian Refalo m'humix il-legittimi kontraditturi:**

F'dan ir-rigward jirrizulta li din l-eccezzjoni giet deciza minn din il-Qorti diversament preseduta fid-decizjoni datata 12 ta' Ottubru, 2010 fejn inghad kif isegwi:

'Jibda biex jinghad li l-konvenuti Gordon Camilleri u Brian Refalo qeghdin imexxu r-restaurant "La Trattoria" fejn illum tinsab miftuha t-tieqa, pero' m'humix proprjetarji. Fil-fehma tal-qorti l-prezenza taghhom f'dan il-process kienet inutli gialadarba huma m'ghamlu l-ebda ftehim mal-attur.'

Dik il-Qorti pprosegwiet sabiex fid-decizjoni taghha:

#### **'1. Tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti Gordon Camilleri u Brian Refalo u tilliberahom mill-osservanza tal-gudizzju.'**

Din il-parti tad-decizjoni giet konfermata mill-Qorti tal-Appell fid-decizjoni taghha datata 11 ta' Awwissu, 2014.

Ghalhekk jirrizulta fl-ambitu tad-decizjoni odjerna l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti hija sorvolata stante li gha deciza.

Ghandu jinghad ukoll li ghalkemm il-konvenuti konjugi Rapa mkien fl-atit tal-ewwel istanza ma qajmu l-eccezzjoni li huma m'humix il-

legittimi kontraditturi f'dawn il-proceduri stante li l-proprjeta' tal-fond in kwistjoni tvesti fis-socjeta' "Ta' Guzman Ltd." dan il-punt tqajjem bhala aggravju minnhom fl-appell taghhom mill-ewwel decizjoni. Jirrizulta li fuq dan l-aggravju l-Onorabbli Qorti tal-Appell qalet u ddecidiet kif isegwi:

'26. Ir-risposta msemija tal-konvenut appellant ghat-talba tal-attur ghas-sejha fil-kawza tal-kumpanija "Ta' Guzman Limited" u d-digriet tal-ewwel Qorti fis-sens li "f'dan l-istadju" tichad it-talba tal-attur ikkagunaw zbandament fil-procedura kollha li ssoktat u ppersistiet sas-sentenza finali tal-ewwel Qorti u li giet aggravata bil-fatt li l-ewwel Qorti sabet li effettivament, kuntrarjament ghal dak allegat mill-konvenuti Refalo, il-gestjoni tar-ristorant in kwistjoni kienet ghaddiet ghand terzi bi ksur ta' wahda mill-kundizzjonijiet tat-transazzjoni. Darba li l-ewwel Qorti waslet ghal din il-konkluzjoni dik il-Qorti ma setghetx tghaddi biex tikkundanna lill-konvenuti jghalqu t-tieqa fi proprjeta' ta' terzi minghajr ma qabel tassigura l-integrita' tal-process ghar-ragunijiet gia' rilevati mill-Qorti billi taccerta ruhha li l-interessi tat-terzi jigu rapprezentati fil-process u dan billi tigi ordnata s-sejha fil-kawza tal-kumpanija msemija.

27. Originarjament il-fond fejn infethet it-tieqa kien jappartjeni lill-konvenuti li b'kuntratt tat-30 ta' Marzu 2000, ittrasferew il-fond in kwistjoni lill-kumpanija "Ta' Guzman Limited" li kellha bhala shareholders u diretturi lil George u Joan konjugi Vella (ara Dok. X 2, fol. 97). Xi ftit taz-zmien wara, izda, il-konvenuti regghu dahlu lura fix-xena, kif jghidu, "mit-tieqa", billi l-ishma tal-kumpanija "Ta' Guzman Limited" gew trasferiti lilhom u cioe' lill-konvenuti Rapa. Apparti li dawn ic-cirkostanzi jistghu jindikaw manuvrar da parti tal-konvenuti sabiex kemm jista' jkun joholqu konfuzjoni, bhala punt ta' dritt il-fatt li d-diretturi odjerni tal-kumpanija "Ta' Guzman Limited", u cioe' l-konjugi Rapa, huma konvenuti f'dawn il-proceduri ma jbiddel xejn mir-realta' legali li huma hekk konvenuti fil-kwalita' personali taghhom u mhux in rapprezentanza tas-socjeta' "Ta' Guzman Limited". Din tal-ahhar hija persuna legalment distinta mill-konvenuti u ghalhekk, bhala l-propjetarja tal-fond fejn tinsab it-tieqa li l-attur qieghed jippretendi li ghandha tinghalaq u li l-ewwel Qorti taghtu ragun, l-interessi tal-kumpanija "Ta' Guzman Limited" iridu jigu rapprezentati fil-gudizzju sabiex jigi assigurat l-integrita' tieghu. Dan jista' jigi assigurat biss bis-sejha fil-kawza tal-istess kumpanija li tista' ssir biss mill-ewwel Qorti u

mhux minn din il-Qorti.

28. F'dawn ic-cirkostanzi din il-Qorti ma ghandhiex alternattiva hlief li ghalkemm tilqa' in parte l-appell tal-konvenuti appellanti fejn talbu t-thassir tas-sentenza appellata fejn laqghet it-talbiet tal-attur appellat ma tistax, kif talbu l-appellanti, tordna minflok il-liberazzjoni taghhom mill-osservanza tal-gudizzju u dan peress li rrizultat il-legittimita' passiva taghhom. Minflok, izda, ser tordna l-kjamata fil-kawza tal-kumpanija "Ta' Guzman Limited" sabiex il-Qorti tkun tista' taghti s-sentenza taghha fil-mertu wara li tisma' l-partijiet kollha nteressati u ghal dan il-ghan ser tirrorvija l-process quddiem l-ewwel Qorti.

29. Milhuqa din il-konkluzjoni dwar dan l-aggravju tal-appellanti ma hemmx lok li jigu ndirizzati l-aggravji l-ohra tal-appellanti.

DECIDE

30. Ghall-motivi premissi din il-Qorti tilqa' l-appell tal-atturi limitatament billi filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fejn laqghet l-eccezzjoni tal-konvenuti Gordon Camilleri u Brian Refalo u lliberathom mill-osservanza tal-gudizzju thassar is-sentenza appellata fil-kumplement u tordna li l-atti tal-kawza jintbaghtu lill-ewwel Qorti sabiex wara li tigi ordnata l-kjamata fil-kawza tal-kumpanija "Ta' Guzman Limited" taghti mill-gdid id-decizjoni taghha fil-mertu.

L-ispejjez tal-ewwel istanza ghandhom jibqghu riservati ghas-sentenza finali waqt li dawk ta' dan l-appell ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet tenut kont tal-fatt li n-nuqqas tal-kjamata in kawza tal-kumpanija "Ta' Guzman Limited", li hi r-raguni principali ghaliex intlaqa' l-appell u qed jigu rinvjati l-atti, kienet dovuta ghall-oppozizzjoni tal-konvenuti appellanti.'

Minn dak suespost, l-Onorabbli Qorti tal-Appell ikkonfermat l-interess guridiku tal-konvenuti Rapa personalment filwaqt li ghamlitha cara li kienet qed tilqa' l-appell limitatament minhabba l-fatt li ai fini ta' ntegrita' ta' gudizzju kellha tigi wkoll kjamata fil-kawza s-socjeta' "Ta' Guzman Ltd." sabiex jekk ikun hemm kundanna li tinghalaq it-tieqa, din setghet tigi wkoll infurzata fuqha li hija effettivament is-sid tal-istabbiliment in kwistjoni.

Ghalhekk jirrizulta fil-konvenuti konjugi Rapa personalment l-interess guridiku li trid il-ligi sabiex il-kawza tinfetah fil-konfront taghhom mill-

attur.

**L-eccezzjonijiet tal-kjamata fil-kawza li l-attur irid jipprova li l-parapett quddiem l-istabbiliment tieghu bin-numru 25 u li fuqu taghti t-tieqa in kwistjoni huwa proprjeta' tieghu:**

F'dan il-kuntest is-socjeta' kjamata fil-kawza ssostni li l-parapett in kwistjoni mhux proprjeta' tal-attur izda proprjeta' pubblika. Izda għalkemm is-socjeta' kjamata fil-kawza ressqet din l-eccezzjoni ma jirrizultax fl-atti li ressqet xi prova sabiex tissostanzja din l-eccezzjoni. L-attur da parti tieghu esebixxa diversa dokumentazzjoni fosthom anki kuntratti pubblici antiki minn fejn jirrizulta li bhala parti mill-fond bin-numru 25 (illum proprjeta' tal-attur) kien hemm ukoll parapett li kien segregat mill-bqija tat-triq kemm permezz ta' tarag kif ukoll ghaliex kien aktar għoli mil-livell tat-tarag. Fil-kuntratt esebit a fol. 421 jissemma 'cortile per strade' kif ukoll f'dak a fol. 452 jissemma 'parapetto'. Apparti minn hekk l-attur esebixxa ritratt li allegatament ittiehed fis-sena 1900 (a fol. 465 - ritratt li fi kwalunkwe kaz jidher li huwa ferm antik) fejn quddiem il-fond tal-attur jidher car parapett ferm ghola mit-triq ta' quddiemu. Gew ukoll esebiti zewg affidavits ta' hut l-attur Dr. Gerald Montanaro Gauci (fol. 471) u Dr. Neville Montanaro Gauci (fol. 473) li jikkonfermaw li sa minn meta kienu zghar cioe' sa mill-ahhar tas-snin erbghin huma jiftakru din il-proprjeta' li kienet ta' missierhom li kellha parapett li jmiss mat-triq bhala parti ntegrali minnha.

In vista ta' dak kollu suespost u in vista tal-provi b'mod partikolari dawk dokumentarji esebiti mill-attur fil-process, il-Qorti tqis li t-tieni u t-tielet eccezzjoni tas-socjeta' kjamata fil-kawza m'humix legalment u fattwalment gjustifikati u għandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess socjeta'.

**L-ewwel talba attrici:**

Illi l-ewwel talba attrici titlob kif isegwi:

'Tiddikjara li l-imsemmija tieqa miftuha fil-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti fuq indikata ma tikkostitwix f'servitu fuq il-fond ta' l-attur u tinsab miftuha b'mera tolleranza'.

Mill-atti din il-Qorti rrizultalha li fil-kuntratt ta' bejn il-partijiet datat it-28 ta' Marzu, 1991 (esebit a fol. 8 tal-process) l-istess partijiet odjerni

kienu ddikjaraw illi: *'No servitudes or easements of whatever kind exist beyond the dividing border'* (fol. 9) u dan b'referenza ghal kif kien ser jinqasam il-parapett.

Mill-verbal ta' bejn il-partijiet datat 19 ta' Ottubru, 1993 esebit a fol. 13 u 14 tal-process jirrizulta li l-partijiet f'dak il-mument ukoll qablu li t-tieqa in kwistjoni kienet ser tigi mghollija u ssir b'mera tolleranza tal-attur Montanaro Gauci.

Minn dak suespost huwa car li sa mill-ftehim tat-28 ta' Marzu, 1991 u kif konfermat ukoll fil-verbal tad-19 ta' Ottubru, 1993 kien hemm qbil bejn il-partijiet li din it-tieqa ma kinitx tikkonstitwixxi servitu fuq il-proprjeta' tal-attur. Dan ukoll ikkonfermawh il-konvenuti sa mill-bidu tal-proceduri li qablu li t-tieqa kienet hemm b'mera tolleranza izda nsistew biss li c-cirkustanzi maqbula u li fuqhom setghet tintalab li tinghalaq it-tieqa ma kienux ghadhom sehew. Dan kollu jevidenzja kemm l-ewwel talba attrici saret b'mod vessatorju ghall-ahhar u tista' tghid minghajr ebda skop stante li d-dikjarazzjoni mitluba minn din il-Qorti ma kienx hemm necessita' ghalha u ser isservi biss sabiex izzid l-ispejjez ta' dawn il-proceduri.

F'dan ir-rigward din il-Qorti diversament preseduta wkoll kienet iddikjarat kif isegwi:

'3. M'hemmx dubju li jghaddi kemm jghaddi zmien, it-tieqa oggett tal-kawza ma tistax taghti lok ghall-holqien ta' servitu. Dwar dan il-ftehim hu car u l-qorti tqies li l-ewwel talba saret inutilment. Dan apparti l-fatt li mill-atti ma rrizultax li l-konjugi Rapa qeghdin jippretendu li l-fond taghhom qieghed igawdi minn xi dritt reali fir-rigward tat-tieqa oggett ta' din il-kawza. Ghalhekk l-attur ser ikollu jaghmel tajjeb ghall-ispejjez relatati mal-ewwel talba.'

Din il-Qorti ghalhekk stante li tqis li l-ewwel talba ma kienx hemm utilita' ghalha ser tghaddi biex tichad l-ewwel talba attrici bl-ispejjez kontra l-attur.

### **Zvilupp tal-parapett quddiem il-proprjeta' tal-attur:**

F'dan ir-rigward l-ewwel Qorti kienet iddikjarat kif isegwi:

'4. Fl-ewwel lok il-qorti ma taqbilx mal-attur li x-xoghol li sar fil-parapett

tal-fond tal-attur jikkwalifika bhala zvilupp tal-parapett. Il-Qorti tifhem li meta sehħ il-ftehim f'Ottubru 1993 il-partijiet kienu qeghdin jikkontemplaw sitwazzjoni li l-attur jibni fejn hemm il-parapett. Ma tressqet l-ebda prova li tista' tikkonvinci lill-qorti li l-intenzjoni kienet li anke jekk titwahhal tabella jew isir madum fil-parapett, allura dak ikun jikkwalifika bhala zvilupp.'

Il-Qorti rat mill-atti li l-attur qed isostni li huwa stess zviluppa dan il-parapett kif isegwi:

'l-esponenti jispjega li l-izvilupp li sar fil-parapett antestanti l-fond 25, Marina Street, Marsalforn (li huwa r-ristorant tal-attur) sar mill-istess attur u mhux mill-konvenuti Rapa. It-transazzjoni maghmula fl-atti tac-citazzjoni numru 33/03 fl-ismijiet "Montanaro Gauci Winston vs. Rapa Tarcisio" kienet tistipola li tali tieqa tibqa' b'mera tolleranza izda l-attur seta' jitlob li titnehha kemm-il darba huwa (ossija l-attur) jkun ser jizviluppa l-parapett antestanti l-fond 25, Marina Street, Marsalforn jew kemm-il darba il-gestjoni tar-ristorant tal-konvenut ma tibqax f'idejn il-konvenut jew familjari tieghu.'

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu l-konvenut a fol. 302 tal-process isostni kif isegwi:

'Illi minn semplici qari ta' dak li l-attur isejjahlu 'zvilupp', wiehed ma' jistax ma jistghagibx b'din it-talba. Dak li ghamel l-attur, bl-ebda tigbid tal-immaginazzjoni u bl-ebda esagerazzjoni ma jista' qatt jissejjah 'zvilupp. Ix-xoghol li ghamel l-attur fil-parapett tieghu ma jammontax ghal 'zvilupp' izda huwa semplicement manutenzjoni, jew bdil ta' materjal qadim b'wiehed gdid, imma ma jammontax ghal 'awmentar' tal-parapett.'

Illi fl-atti ma giet prezentata l-ebda prova mill-attur li tevidenzja li huwa ntavola xi applikazzjoni ghall-ghoti ta' permess ta' zvilupp sabiex sar ix-xoghol deskritt minnu u li skont hu jikkwalifika bhala 'zvilupp'. Huwa legalment saput illi sabiex isir 'zvilupp' ikun hemm bzonn li jintalab u li jinhareg permess ta' zvilupp mill-awtorita' kompetenti. Li kieku l-attur esebixxa tali permess allura seta' wiehed jargumenta li almenu, ghall-awtoritajiet kompetenti, ix-xoghol li ghamel hu kien jikkwalifika bhala zvilupp. Din il-prova izda ma tressqitx u dan ghaliex huwa ovvju li l-

attur ma ghamilx zvilupp izda manutenzjoni semplici tal-parapett li ma tirrikjedi l-ebda permess ta' zvilupp. Apparti minn hekk fic-cirkustanzi tal-kaz huwa evidenti li l-kelma 'zvilupp' fil-verbal tad-19 ta' Ottubru, 1993 kienet tirreferi ghac-cirkustanza fejn l-attur jiddeciedi li jizviluppa u cioe' jibni l-parapett b'tali mod li t-tieqa jekk ma titnehhix tkun ta' xkiel ghall-izvilupp tieghu. Dan certament mhux il-kaz odjern.

Il-Qorti ghalhekk ma tqisx li c-cirkustanza msemija fil-verbal tad-19 ta' Ottubru, 1993 u cioe' 'kemm-il darba hu jkun ser jizviluppa l-parapett antestanti l-fond 25, Marina Street, Marsalfron' avverat ruhha u ma tqisx li t-talbiet tal-attur jistghu jigu milqugha abbazi ta' din il-premessa.

**Kemm-il darba il-gestjoni tar-restaurant tal-konvenut ma tibqax f'idejn il-konvenut jew familjari tieghu:**

Dwar dan il-punt l-attur isostni li mis-sena 1995 Tarcisio Rapa ma baqax imexxi r-restaurant hu stante li skont l-attur Tarcisio Rapa kien qabad jikri l-istabbiliment lil diversi persuni fi zminijiet diversi b'tali mod li l-gestjoni ma baqghetx f'idu. Il-konvenuti jinsistu li dan mhux minnu ghar-raguni li huwa dejjem baqa' involut fil-gestjoni kif isegwi:

'a. Il-permessi tan-negozju dejjem baqghu registrati f'isem Rapa.

b. It-tmexxija tar-restaurant dejjem baqa' r-responsabbilta' tal-konjugi Rapa.

c. Dawn il-fatti ma "*...jeskludix li kien hemm terzi persuni li kienu nkarigati mill-istess konvenuti biex jiehd u hsieb il-premises tenut kont tal-fatt li l-konvenuti konjugi Rapa ma ghadhomx zghar pero' il-gestjoni dejjem baqghet f'idejhom.*"'

Fir-rigward tal-konvenuti odjerni Gordon Camilleri u Brian Refalo, irrizulta inkontestat bejn il-partijiet li Brian Refalo hu n-nepputi tal-konjugi Rapa. Fit-transazzjoni (verbal) tad-19 ta' Ottubru 1993 jinghad li t-tieqa ma tistax tinghalaq diment li l-gestjoni tkun f'idejn il-konvenut jew "familjari". La darba Brian Refalo huwa familjari tal-konjugi Rapa allura fil-kaz tal-perjodu fejn il-fond kien jitmexxa minnu u minn Gordon Camilleri ma jistax jinghad li gie sodisfatt il-kriterju li l-gestjoni ghaddiet ghand persuna mhux familjari tal-konvenuti Rapa.

Fir-rigward ta' Paul Attard li xehed a fol. 116 tal-process dan ghamilha cara li huwa kien impjegat ta' Rapa u li qatt ma mexxa l-fond f'ismu.



Dan ghalhekk mhux prova ta' dak li qed isostni l-attur. Fir-rigward ta' Gordon Camilleri wahdu (fol. 124) wkoll ma tressqitx prova sufficienti li huwa kien qed jiggestixxi l-fond f'ismu qabel ma beda jiggestieh mal-konvenut l-iehor Brian Refao izda kien biss impjegat. Dan ukoll mhux prova ta' dak li qed isostni l-attur.

Illi dwar il-perjodu fejn il-fond in kwistjoni kien qieghed f'idejn Joseph Camilleri din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza precedenti ddikjarat kif isegwi:

'7. Min-naha l-ohra, wara li l-qorti kellha l-opportunita' li tisma' x-xhieda kollha *viva voce* m'ghandhiex dubju li fil-kaz ta' Joseph Camilleri, il-gestjoni tan-negozju għaddiet għandu. Fuq bazi ta' probabbilita' mill-provi rrizulta li Camilleri ma kienx gie mahtur bhala sostitut ta' Rapa jew sabiex jamministra n-negozju għan-nom tieghu. Ghalkemm Camilleri qal li l-ftehim li kellu ma' Rapa kien li jithallas sehem mill-qliegħ li jkun fadal wara li taqta' l-ispejjez tan-negozju, b'daqshekk ma jfissirx li l-gestjoni baqghet għand Rapa. F'dan ir-rigward Camilleri xehed: *"Is-sur Tarcisio Rapa inizjalment kien ippretenda li jkollu hlas iggarantit fix-xahar. Jien kont ghidtlu dan m'hurwiex possibbli ghax ahna se nidhlu għan-negozju fuq bazi ta' part-time. Mill-qliegħ li jkollna, naqsmu. U hekk sar il-ftehim."*. Hu evidenti li Camilleri ma kienx dispost li jiggarrantixxi lil Rapa somma determinata bhala kumpens talli jagħmel uzu mill-fond, u anzi kien jippreferi li l-hlas ikun sehem mill-qliegħ li jibqa' wara li taqta' l-ispejjez tan-negozju. Minn dak li semgħet, il-qorti hi moralment konvinta li Rapa kien minn zmien għal zmien qieghed jigi nvolut fir-rigward tal-kwistjonijiet li kienu jinjalghu ma' Montanaro Gauci filwaqt li n-negozju kien qieghed imexxih Camilleri.

Sabiex il-qorti waslet għal din il-konkluzzjoni kkunsidrat ukoll li:-

a. Ma rrizultax li f'kaz ta' telf Rapa kellu jagħmel tajjeb għal xi sehem minnu. Min ikun shab f'negozju ma jgawdix biss mill-qliegħ imma jrid jagħmel ukoll tajjeb f'kaz li jkun hemm telf billi johrog il-flus mill-but.

b. L-impjegati kienu kollha responsabbilta' ta' Camilleri.

c. L-ordnijiet tal-merkanzija kienu f'idejn Camilleri.

d. Rapa ma kellux x'jaqsam mat-tmexxija ta' kuljum tan-negozju (ara deposizzjoni ta' Josef Camilleri iben Joseph Camilleri). Iz-zjarat fir-restaurant ma kienux regolari u jidher li kienu l-iktar intizi sabiex, kif

kien jaghmel ukoll kieku kien qieghed jikri l-fond, jivverifika li kollox miexi sew.

Ghalkemm Rapa qal li l-licenzja tan-negozju baqghet f'ismu, b' daqshekk ma jfissirx li l-gestjoni tar-restaurant baqghet f'ismu.

8. Ghalkemm jirrizulta li kien biss snin wara li l-attur ghogbu li jipprocedi gudizzjarjament sabiex igieghel lill-konjugi Rapa jnehhu t-tieqa, dan ma jfissirx li rrinunzja ghad-dritt tieghu. Dan iktar u iktar meta tqis li fl-2003 kien interpellahom biex jaghlquha.'

Konsegwenti ghar-ragunament suespost, din il-Qorti diversament preseduta kienet ghaddiet sabiex tilqa' t-talba tal-attur u ordnat li tinghalaq it-tieqa. Din il-parti tad-decizjoni giet revokata fid-decizjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Appell.

Illi l-kelma 'gestjoni' ('management') timplika li negozju partikolari jitmexxa minn persuna wahda jew numru ta' nies. Il-gestjoni ta' negozju ta' ristorante ma tinkludix biss fiha l-ftuh tar-ristorant in kwistjoni u t-tmexxija tieghu 'on a daily basis' izda wkoll tinkludi maghha affarijiet ohra li minghajrhom tali negozju ma jkunx jista' jiftah wisq anqas jopera bhal per ezempju il-licenzji tal-fond sabiex jopera bhala ristorante kif ukoll il-gestjoni ta' kwalunkwe kwistjonijiet legali li jistghu jinqalghu fuq il-fond in kwistjoni, fejn f'dan il-kaz partikolari hemm diversi minn dawn il-kwistjonijiet b'mod partikolari bejn il-partijiet odjerni liema kwistjonijiet ilhom ghaddejnin snin twal.

Ghall-kuntrarju ta' dak dikjarat fl-ewwel decizjoni ta' din il-Qorti diversament preseduta din il-Qorti ma taqbilx li fil-gestjoni ta' negozju bhalma hu dak ta' ristorante wiehed jista' jqis bhala distinti u eskluzi mill-gestjoni il-licenzji sabiex jopera l-istess fond kif ukoll l-immaniggjar ta' kwistjonijiet legali koncernanti l-fond anzi tqis li dawn ghandhom jitqiesu bhala parti ntegrali mill-gestjoni tal-fond in kwistjoni, finalment, bhala ristorante. Jekk ghall-grazzja tal-argument il-licenzji jithallew jiskadu jew ma jithallsux dan neccessarjament igib mieghu it-tmiem tan-negozju u allura jigi fix-xejn il-bqija tal-gestjoni tal-fond.

Jirrizulta lil din il-Qorti li huwa nkonstestat bejn il-partijiet li l-licenzji tal-fond in kwistjoni baqghu dejjem, sal-gurnata tal-lum isejhu lill-konvenuti Rapa. Jirrizulta wkoll, anki minn diversi xhieda, li l-gestjoni ta' kwistjonijiet legali koncernanti l-fond, hafna minnhom imqajma minn

jew kontra l-attur odjern, baqghu dejjem jingiebu ghall-attenzjoni ta' Tarcisio Rapa sabiex dan jiehu hsiebhom hu. Jirrizulta fil-fatt li l-pendenzi legali li hemm bejn il-partijiet ghadhom sal-lum isejhu lil Tarcisio Rapa u martu. Il-Qorti nnotat li anki fiz-zmien meta sar il-kuntratt ta' trasferiment lill-kumpanija kjamata fil-kawza, ghalkemm inghad li kienu qed jigu trasferiti wkoll id-drittijiet kollha litigjuzi tal-vendituri Rapa (fol. 96) relatati mal-fond effettivament kienu l-konjugi Rapa li baqghu dejjem jiehd u hsieb l-istess drittijiet litigjuzi f'dawk il-ftit xhur sakemm il-fond rega' gie trasferit fuqhom bhala azzjonarji tal-kumpanija (f'dan l-istess perjodu ta' ftit xhur il-licenzji tal-fond baqghu dejjem isejhu lil Rapa). Jirrizulta car lill-Qorti mill-atti li Tarcisio Rapa aktar milli martu baqa' dejjem attiv ghal dak li ghandu x'jaqsam kawzi u litigji relatati mal-fond in kwistjoni.

Il-Qorti ma tqisx li legalment wiehd jista' jissegrega l-immaniggjar ta' licenzji li jsejhu fond partikolari kif ukoll l-immaniggjar ta' drittijiet litigjuzi fuq l-istess fond mill-bqija tal-gestjoni tal-fond stante li fuqhom jimpingi l-operat 'on a daily basis' tal-istess fond u minghajrhom jew ezitu negattiv fihom igib mieghu neccessarjament il-waqfien assolut jew theddid ghall-gestjoni 'on a daily basis' tal-fond.

Illi mid-data tad-decizjoni precedenti ta' din il-Qorti diversament preseduta rrizulta wkoll fatt iehor li ma kienx ghadu seh u li ghalhekk ma kienx a konoxxenza ta' dik il-Qorti, cioe', il-fatt li f'dawn l-ahhar xhur il-fond in kwistjoni jinsab maghluq u li kollox rega' jinsab f'idejn il-konvenuti Rapa u hadd aktar (dan kif ikkonferma l-istess attur fl-affidavit tieghu a fol. 482 tal-process). Ghal din il-Qorti dan huwa prova li l-konvenuti Rapa qatt ma telqu kompletament minn idejhom il-gestjoni tal-fond tant li illum rega' qieghed unikament fil-pussess taghhom. Ghalhekk jirrizulta li l-fatti illum huma li l-licenzji tal-fond kienu u ghadhom isejhu lil Rapa, il-pussess tal-fond jinsab f'idejn il-konjugi Rapa filwaqt li s-sid tal-fond hija l-kumpanija kjamata fil-kawza "Ta' Guzman Ltd." li taghha l-konvenuti Rapa huma l-unici azzjonisti.

Illi din il-Qorti hija wkoll konvinta mill-provi li tressqu li l-hlas li l-konvenuti Rapa kienu qed jircievu tul iz-zmien kien fil-fatt persentagg tal-qlieg fuq l-istess gestjoni u mhux kera'. Jirrizulta li bosta mixxhieda fl-atti kkonfermaw bil-gurament, anki jekk b'referenza ghall-perjodi diversi, li l-konvenut Rapa kien jithallas tramite persentagg mill-profitt u l-Qorti tqis li dawn ix-xhieda huma veritiera anki ghaliex jikkorrobaw lil xulxin u lill-istess konjugi Rapa f'dan ir-rigward. Dan

aktar jevidenzja kemm l-istess konvenuti Rapa kellhom appuntu nteress fil-gestjoni u kienu fil-fatt involuti f'partijiet tal-istess gestjoni u dan stante li kien fl-interess taghhom li n-negozju jmur tajjeb. Din il-Qorti ma taqbilx ma' dak dikjarat mill-Qorti diversament preseduta li l-konvenuti Rapa ma kienux qed jiehdu r-riskju tat-tmexxija tan-negozju. Dan seta' kien minnu li kieku kienu qed jircievu kera izda l-fatt li l-qliegh taghhom kien jiddependi fuq il-profitt o meno tan-negozju jfisser li l-konvenuti Rapa kienu fil-fatt qed jerfghu parti mir-riskji tan-negozju stante li jekk ma jkunx hemm profit huma ma jiehdu xejn nonostante li pprovdew il-fond.

Illi l-Qorti wkoll tifhem li l-hsieb wara l-verbal tad-19 ta' Ottubru 1993 fejn inghad 'kemm-il darba il-gestjoni tar-restaurant tal-konvenut ma tibqax f'idejn il-konvenut jew familjari tieghu' kien li din tinghata nterpretazzjoni wiesgha, stante li sahsitra gew inkluzi 'familjari tieghu', ghalhekk il-Qorti tqis li din kienet intiza ghal meta l-konjugi Rapa jaqtghu kompletament kull konnessjoni ma' dan il-fond u ma jkollhom xejn x'jaqsmu mieghu nkluz licenzji u litigji fuq l-istess fond. Dan sal-lum ghadu ma sehix anzi tant il-konjugi Rapa baqghu dejjem involuti, li nonostante li l-proprjeta' tal-fond giet trasferita lill-kumpanija kjamata fil-kawza, il-konjugi Rapa xorta wahda zammew sal-lum l-pussess assolut tal-fond kif ukoll il-licenzji ghadhom isejhu lil Rapa proprju.

Illi in vista ta' dak suespost, il-Qorti ma tqisx li sal-lum avverat ruhha c-cirkustanza li l-konvenut f'xi mument kien kompletament eskluż mill-gestjoni tal-fond in kwistjoni kif miftiehem fil-verbal tad-19 ta' Ottubru, 1993 u ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad il-bqija tat-talbiet attrici.

Illi din il-Qorti hija wkoll konvinta li dawn il-proceduri nfethu kontra l-konvenuti mill-attur in vista tal-pika li hemm bejniethom li ilha ghaddejja snin twal u sabiex jivvessa l-istess konvenuti u mhux ghaliex verament kien jemmen li sehhet wahda mic-cirkustanzi immizzla fil-verbal tad-19 ta' Ottubru, 1993. Il-Qorti izda tqis ukoll li din il-kawza twalet ferm anki minhabba n-nuqqas tal-konvenuti li jindikaw mill-bidu li l-fond ma kienx ghadu proprjeta' taghhom izda tas-socjeta' kjamata fil-kawza u wkoll in vista tal-oggezzjoni nfondata taghhom sabiex din is-socjeta' tigi kjamata fil-kawza (fattur li konsegwentement uzaw huma stess fil-kawza a favur taghom). Dan kollu ghandu jkun rifless fid-decizjoni ta' din il-Qorti dwar l-ispejjez tal-kawza.

**Decizjoni:**

**Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet suesposti, il-Qorti qeghda taqta' u tiddeciedi finalment din il-kawza billi:-**

- 1. Tikkonferma u tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti Gordon Camilleri u Brian Refalo u tilliberahom mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez ta' din l-eccezzjoni kontra l-attur;**
- 2. Tichad it-tieni u t-tielet eccezzjoni tas-socjeta' kjamata fil-kawza bhala legalment u fattwalment infondati bl-ispejjez kontra taghha;**
- 3. Tichad l-ewwel talba tal-attur stante li saret inutilment bl-ispejjez kontra l-attur;**
- 4. Tilqa' l-bqija tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti konjugi Rapa u tas-socjeta' kjamata fil-kawza u tichad it-talbiet kollha attrici.**

**Bl-ispejjez kollha rimanenti ghandhom jigu sopportati zewg terzi mill-attur u terz mill-konvenuti u s-socjeta' kjamata fil-kawza.**

**(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri**

**Magistrat**

**(ft.) Maureen Xuereb**

**D/Registratur**

**Vera kopja**

**D/Registratur**