Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

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

Illum it-Tlieta, 29 ta' Novembru 2016

Rikors Guramentat numru:- 82/2011JVC

Winston Montanaro Gauci f'ismu proprju u f'isem il-kumpanija Minor Quay Limited

Vs

Tarcisio u Grace konjugi Rapa,
Ta' Guzman Limited

Il-Qorti;

Rat ir-rikors fejn l-attur ippremetta:-

i. Illi permezz ta' kitba privata tal-ghoxrin (20) ta' Frar tal-elf disa' mija u tnejn u disghin (1992) Winston Montanaro Gauci intrabat li jbiegh u jitrasferixxi lill-konvenuti Tarcisio Rapa u Grace Rapa parti separata minn kamra allura addebita bhala kcina formanti parti mill-fond numru hamsa u ghoxrin (25) ta' Triq Marina, Marsalforn, Ghawdex, bil-kejl ta' madwar erbatax-il metru kwadru (14m.k.) flimkien ma' spazju li jigi sottopost ghad-dahla ta' l-ewwel sular ta' l-istess proprjeta' kollox kif deskritt ahjar fl-istess kitba u pjanta annessa (Dok A).

ii. Illi wara li saret din il-kitba, il-konvenuti konjugi Rapa dahlu fil-pussess ta' dawn l-ambjenti oggett ta' l-istess konvenju u

nkorporawhom mal-proprjeta' taghhom bin-numru erbgha u ghoxrin (24) tal-istess Triq Marina, Marsalforn, Ghawdex, proprjeta' li snin ilu giet trasferita lill-kumpanija Ta' Guzman Limited, li l-unici diretturi, shareholders u rapprezentanti huma l-istess konjugi Rapa.

iii. Illi skont il-konvenju ta' bejn Montanaro Gauci u Rapa, il-kuntratt pubbliku relattiv kellu jsir fi zmien xahar minn meta l-konvenuti jottjenu l-permessi sabiex joperaw *'catering establishment'* mill-fond adjacenti ghal dak ta' l-attur bin-numru erbgha u ghoxrin (24) ta' Triq Marina, izda f'kull kaz mhux iktar minn sentejn mid-data tal-kitba, wara liema terminu dik il-kitba kellha titlef kull effett.

iv. Illi l-konvenuti konjugi Rapa hallew dan il-konvenju jiskadi minghajr ma resqu ghall-att pubbliku relattiv u dan minkejja nterpellazzjonijiet ripetuti da parti ta' l-attur u baqghu jgawdu l-pussess ta' dawn l-ambjenti a skapitu u bi pregudizzju kbir ghall-esponenti.

v. Illi per konsegwenza, l-attur ipprezenta procedura gudizzjarja bin-numru 81/1994 fejn fost talbiet ohra talab li (a) jigi dikjarat li l-kitba maghmula fl-ghoxrin (20) ta' Frar ta' l-elf disa' mija u tnejn u disghin (1992) tilfet kull effett legali minhabba d-dekorrenza tat-terminu miftiehem; (b) jigi dikjarat li konsegwentement il-konvenuti kienu qeghdin jokkupaw l-ambjenti inkwistjoni minghajr ebda titolu validu fil-ligi u (c) sabiex il-konvenuti jigu kkundannati fi zmien qasir u perentorju jizgombraw definittivament minn dawn l-ambjenti.

vi. Illi din il-kawza giet deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) fit-tletin (30) ta' Mejju tas-sena elfejn u tmienja (2008) fejn it-talbiet tal-esponenti Montanaro Gauci gew milqugha, u din id-decizjoni giet ri-affermata permezz tas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell moghtija fil-hamsa u ghoxrin (25) ta' Frar tas-sena elfejn u hdax (2011).

vii. Illi l-esponenti baqghu minghajr il-pussess ta' l-ambjenti fuq deskritti ghaz-zmien kollu li fih kienu ghaddejjin il-pendenzi gudizzjarji msemmija u dana minkejja li kien ferm car u evidenti li l-konvenuti kienu qed jokkupaw dawn l-ambjenti llegalment, vessatorjament u b'mod abbuziv. Inoltre, l-esponenti Montanaro Gauci kellu anke jipprezenta mandat ta' zgumbrament fil-konfront tal-konjugi Rapa sabiex dawn jizgumbraw mill-ambjenti.

viii. Illi konsegwenza ta' hekk, l-esponenti sofrew ammont kbir ta' danni, fosthom telf ta' negozju u profitt kif ukoll tnaqqis fl-avvjament tan-negozju taghhom.

ix. Illi l-esponenti nterpellaw lill-konvenuti sabiex ihallsu dawn id-danni izda dawn baqghu nadempjenti.

x. Illi Minor Quay Limited giet inkluza f'din il-kawza stante li hija kienet ghal diversi snin l-utilista ta' l-ambjenti mertu ta' din il-kawza.

xi. Illi l-esponenti jafu dawn il-fatti kollha personalment.

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara lill-konvenuti solidalment bejniethom jew min minnhom responsabbli ghar-rizarciment tad-danni sofferti minnhom in vista ta' l-okkupazzjoni llegali, vessatorja u abbuziva tal-konvenuti ta' l-ambjenti fuq deskritti;

2. Tillikwida dawn id-danni sofferti mill-atturi kif premess;

3. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju jhallsu lill-atturi l-ammont hekk likwidat.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti konjugi Rapa li eccepew:

1. Illi l-konvenuti qatt ma kellhom x'jaqsmu mal-kumpanija Minor Quay Limited u ghalhekk ghandhom jigu mehlusin mill-osservanza tal-gudizzju fil-konfront taghha u fi kwalunkwe kaz din il-kumpanija ma sofriet l-ebda danni.

2. Illi l-azzjoni attrici hija preskritta permezz tal-artiklu 2153 tal-Kodici Civili.

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, l-ewwel talba tal-atturi – it-talbiet l-ohrajn huma sempliciment konsegwenzjali ghaliha – ghad-danni in vista tal-"okkupazzjoni llegali, vessatorja u abbuziva tal-konvenuti tal-ambjenti fuq deskritti" tul il-proceduri gudizzjarji msemmija fir-rikors guramentat taghhom – ma hija sostnuta minn ebda fatt. L-atturi, fil-premessi tar-rikors guramentat, imkien ma jgibu raguni in sostenn ta' din it-talba. Sempliciment isemmu l-fatt ta' okkupazzjoni tul kawza li fethu l-atturi stess u li l-konvenuti fiha sfaw sokkombenti. Li wiehed jiddefendi kawza huwa dritt fundamentali, anke jekk wiehed jitlifha, u ghalhekk it-telf m'ghandux isarraf f'azzjoni ghad-danni, ghax min jezercita dritt legittimu – f'dan il-kaz id-dritt li jiddefendi ruhu f'kawza kontra l-pretenzjonijiet tal-atturi – ma jhallasx ghad-danni li jista' jikkawza lil haddiehor waqt l-ezercitu ta' dan il-jedd.

4. Illi kull m'ghamlu l-eccipjenti kien li ezercitaw id-dritt taghhom li jiddefendu ruhhom f'kawza stitwita kontrihom. Ta' dan ma jistghux jigu responsabilizzati ghad-danni.

5. Illi jinkombi fuq l-atturi li jgibu prova li l-konvenuti abbuzaw mid-dritt taghhom li jiddefendu ruhhom.

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jinkombi fuq l-atturi jressqu l-prova tad-danni minnhom allegati u okkorrendo li ghamlu minn kollox biex jimminimizzaw kwalunkwe dannu.

7. Illi porzjon diviza sostanzjali mill-kcina inkwistjoni mhix proprjeta' tal-atturi.

8. Illi l-konvenuti kellhom titlu ta' kirja fuq il-kcina *de quo.* Il-konvenju tal-20 ta' Frar 1992 dwar il-kcina kien jinkludi r-rinunzja ta' kirja li l-konvenut kellu fuq il-fond tal-attur u t-tpacija ta' Lm10,000 (fil-fatt il-konvenut kien hallas ferm iktar) kera tal-istess kcina mhallsa ghall-hames (5) snin bil-quddiem (sal-1997). Kien l-attur li naqas li jersaq ghall-kuntratt, filwaqt li l-konvenuti onoraw l-obbligi kollha minnhom assunti fuq l-imsemmi konvenju. Gialdarba l-kuntratt ma giex ippubblikat, il-kirja tal-konvenuti tat-22 t'April 1989 tal-fond tal-attur inkluza l-kcina baqghet veljanti. Altru milli l-konvenuti kienu qeghdin jokkupaw il-kcina minghajr titlu jew abbuzivament.

9. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

Rat l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti konjugi Rapa a fol. 69 li taqra kif isegwi:

'Illi bla pregudizzju ghall-eccezzjoni ta' preskrizzjoni a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kodici Civili, u subordinatament ghall-istess il-konvenuti jridu jressqu l-preskrizzjoni a tenur tal-artiklu 2156 (f) tal-istess Kodici'.

Rat illi ghalkemm debitament notifikata (fol. 56 wara) s-socjeta' konvenuta Ta' Guzman Ltd. baqghet ma prezentat l-ebda risposta f'dawn il-proceduri u ghaldaqstant hija kontumaci.

Rat illi permezz ta' decizjoni datata 13 ta' Marzu, 2013 (fol. 209) din il-Qorti diversament preseduta cahdet l-eccezzjonijiet ta' preskrizzjoni mqajjma mill-konvenuti konjugi Rapa liema decizjoni giet ukoll konfermata mill-Qorti tal-Appell permezz ta' decizjoni datata 28 ta' Frar, 2014 (fol. 273).

Rat id-dokumenti, affidavit, xhieda, rapporti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-3 ta' Gunju, 2016 il-kawza thalliet ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub f'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat illi permezz tad-digriet taghha datat 22 ta' Novembru, 2016 gie ordnat l-isfilz ta' uhud mid-dokumenti esebiti mill-konvenut kif ukoll in-nota ta' replika esebita mill-attur fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat

Illi l-pendenzi bejn il-partijiet u li wasslu ghall-kawza odjerna tista' tghid li ilhom ghaddejin ghall-ghexieren ta' snin u dan stante li kif anki jidher mill-atti l-partijiet kellhom diversi kawzi bejniethom u dawn kollha relatati mal-fondi 24 u 25 Triq Marina, Marsalforn. Fi ftit kliem jirrizulta li lura fis-snin sebghin missier l-attur l-Imhallef Emeritus Anthony Montanaro Gauci kien il-proprjetarju tal-fond bl-indirizz 25, Triq Marina, Marsalforn. Jirrizulta izda li lura sa mis-sena 1975 (ara dokument a fol. 830 et seq) il-gestjoni ta' din il-prorpjeta' kienet f'idejn ibnu l-attur Winston Montanaro Gauci u dan kif jirrizulta li fuq l-iskritturi ta' kirja tal-istess fond kien jidher l-istess attur bhala sid il-kera. Konsegwentement il-fond numru 25 gie trasferit favur l-attur. Mill-iskrittura esebita a fol. 830 jirrizulta li originarjament il-fond 25 kien beda jinkera lil certu Ferdinando Costanzo. Skont il-konvenut Tarcisio Rapa izda sa mill-bidu huwa kellu x'jaqsam mal-kirja tal-fond ghaliex kien hu li verament kellu l-gestjoni tar-'restaurant' f'idejh u mhux dan Costanzo li finalment wara numru zghir ta' snin halla l-fond kompletament f'idejn il-konvenut (fejn izda fuq l-iskritturi l-ewwel kienet tidher omm il-konvenut Rapa u konsegwentement martu l-konvenuta Grace Rapa *fol. 831 sa 833* ghar-raguni *ex admissis* mill-konvenut li dak iz-zmien il-konvenut Tarcisio Rapa kien pulizija u ma setghax jidher li qed jaghmel xoghol iehor).

Jirrizulta li fis-sena 1981 il-konvenuti konjugi Rapa xtraw il-mahzen adjacenti ghar-'restaurant' cioe' l-fond bin-numru 24 (ara kuntratt a fol. 834 et seq). Sa minn dak iz-zmien jirrizulta nkontestat li l-kirja tal-fond numru 25 proprjeta' tal-attur jew missieru baqghet ghaddejja filwaqt li l-konvenut beda jopera wkoll il-fond numru 24 bhala 'restaurant' b'tali mod li kien qed jaghmel uzu kontemporanju tal-fondi 24 u 25 bhala 'restaurant' possibilment b'mod separat izda b'uzu ta' kcina wahda li kienet isservi z-zewg fondi. Fl-isfond ta' dan kollu jirrizulta li nhar l-20 ta' Frar, 1992 il-partijiet waslu ghall-ftehim dwar il-kcina taz-zewg fondi. Il-Qorti ser taghmel referenza ghall-kopja tieghu esebita a fol. 158 li huwa kopja aktar cara ta' dan il-ftehim minn dak esebit mar-rikors guramentat. Il-partijiet saljenti ta' dan il-ftehim bejn l-attur u l-konvenut Grace Rapa jaqraw kif isegwi:

'Whereas by a private deed dated the 22nd April, 1989 the vendor had granted by title of lease to the purchaser the business concern, comprising goodwill, licences, and permits of the restaurant styled 'Republic Restaurant' at ground floor level 25, Marina Street, Marsalforn.

Whereas the purchaser had paid a sum of Lm10000 (ten thousand Maltese Liri) in virtue of loan agreement of the same date. And whereas the parties would like to modify their legal relations and obligations and terminate the leasehold created in virtue of the abovementioned agreement of the 22nd April 1989 . . . .

1. *The vendor promise and binds himself to sell and under the title of sale, transfer onto the purchaser who in turn provides and binds himself to purchase and acquire a divided and separate part of the room which is presently being used a a kitchen of the said Republic Restaurant, at 25, Marina Street, Marsalfron, having an area of approximately fourteen square meters (14m^2) . . . .*

8. Included in this sale is also an area of approximately 6m^2 underlying the first floor entrance to the premises at 25, Marina Street, Marsalfron, which are is bounded on the north by property of etc . . The purchaser may join

this area with the other divided part of the kitchen transferred by this deed and . . . .

10. *This sale shall be made for the sum of ten thousand Maltese liri (Lm10,000). This sum of money is to be set off against a similar sum, paid by the purchaser to the vendor in virtue of the loan agreement of the 22nd April, 1989. In view of this transaction the parties shall on the deed of transfer dissolve and terminate the leashold abovementioned and, subject to the hereafter provision of the following clause, the vendor shall be reinstated with the full and vacant possession of the premises excluding the parts sold and transferred by this deed with effect from the date mentioned in the following clause of this deed.*

11. *This sale and transfer shall be concluded between parties within one month from the date that upon purchaser obtains all the necessary licenses and permits to operate her adjacent property at number twenty four (24) Marina Street, Marsalfron as a catering establishment but in any case not later than two years from to-day, failing which, this agreement shall be rescinded and be deemed to be null and any obligations, servitudes, rights and anything stipulated in this deed shall be annulled, cancelled and rescinded in such a way that the parties shall retain their legal position and relationship existing before the signing of this deed.*

11A. If the sale contemplated in this agreement is not concluded within the period of two years as aforesaid the purchaser shall thereupon at her own expense reinstate the property to its original state. Provided that in such eventuality the vendor shall reimburse the purchaser any expenses incurred in reinforcing the foudnations or the structures of the proeprty in terms of paragraph 3 of this agreement up to a maximum of one thousand pounds (Lm1000). . . .

For the sake of clarity it is to be understood that vendor is permitting the premature partitioning and material separation and any structural integration and/or communication whatsoever of his property being transferred to the property of purchaser only for as long as it facilitates the procedure for the obtainment of the permits mentioned in this agreement. In the absence of the permits, after two years from this day, the structural

condition of boundaries or other communication whatsoever will be reinstated immediately accoridng to clause 11. . . '

A fol. 164 tinsab esebita l-pjanta kif kellha tinqasam il-kcina in kwistjoni li sa dak iz-zmien il-Qorti mill-atti fehmet li kienet ghadha qed tintuza bhala kcina wahda stante li z-zewg fondi kienu f'idejn l-istess persuna cioe' l-konvenuti Rapa.

Illi jirrizulta mill-atti li tul is-sentejn li segwew dan il-ftehim il-konjugi Rapa ghamlu x-xoghlijiet sabiex effettivament il-kcina giet maqsuma bejn iz-zewg fondi kif jidher fil-pjanta a fol. 164 tal-process. Jirrizulta izda li nonostante t-trapass tas-sentejn imposti fil-konvenju l-partijiet ghal ragunijiet diversi li ma jaqblu xejn fuqhom fl-atti ma rnexxielhomx jaslu ghall-att finali fejn min-naha l-attur iwahhal fil-konvenuti li bdew itawlu huma stess il-proceduri tal-permessi apposta biex dawn ma johorgux, jirbhu aktar zmien u fl-istess hin jibqghu juzaw il-kcina assenjata lilhom (ara l-kontro-ezami tal-attur a fol. 552 et seq) filwaqt li l-konvenut principalment isostni li l-attur ried aktar flus minn kemm kien miftiehem bejniethom u allura ma resqux ghall-kuntratt (ara l-kontro-ezami tal-konvenut a fol. 734 et seq).

Illi kienet x'kienet ir-raguni li wasslet sabiex ma giex ippubblikat il-kuntratt bejn il-partijiet filwaqt li ma jirrizultax li l-konvenuti fethu xi kawza sabiex jinfurzaw il-konvenju, da parti tieghu l-attur jirrizulta li fetah kawza lura fis-sena 1994 bin-numru 81/1994/2 fejn talab kif isegwi:

'1. tiddikjara u tiddeciedi li l-kitba maghmula bejn il- partijiet fl-20 ta' Frar 1992 illum tilfet kull effett legali minhabba d-dekorrenza tat-terminu mifthiem;
2. tiddikjara wkoll li konsegwentement il-konvenuti qeghdin jokkupaw l-ambjenti deskritti fuq fl-ewwel paragrafu minghajr ebda titolu validu fil-ligi;
3. konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss huma jizgombraw defitittivament minn dawn l-ambjenti;
4. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom

prefiss, huma a spejjez taghhom u taht supervizjoni ta' perit arkitett nominat ghal dan il-ghan minn din il-Qorti jaghmlu x-xoghlijiet strutturali kollha sabiex dawn l-ambjenti jigu segregati mill-fond numru 24 u jigu reintegrati mal-fond numru 25 u kollox jitqieghed fl-istat antecedenti ghall-ftehim imsemmi;
5. tawtorizza lill-attur sabiex fin-nuqqas da parti tal- konvenuti huwa jaghmel l-istess xoghlijiet a spejjez tal- konvenuti;
Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali spedita f'Settembru 1993, tal-ittra interpellatorja spedita fil-25 ta' Ottubru 1994, u tal-ittra ufficjali spedita f'Novembru 1994.'

Konsegwenti ghall-intavolar tal-kawza l-konvenuti odjerni ntavolaw kontro-talba fejn talbu kif isegwi:
'1. tikkundanna lill-attur ihallas is-somma ta' ghaxart elef lira Maltin (Lm10,000) kontemplati fil-paragrafu ghaxra (10) tal-ftehim imsemmi liema somma tirraprezenta self maghmul mill-konvenuti lill-attur a tenur ta' ftehim datat 22 ta' April 1989;
2. tiddikjara li l-kirja ezistenti favur il-konvenuta Grace Rapa tal-fond numru hamsa u ghoxrin (25) Triq Marina, Marsalforn, ghadha avveljanti bl-istess pattijiet u kundizzjonijiet li kienu jezistu fiz-zmien tal-iffirmar tal-ftehim fuq imsemmi;
3. tiddikjara lill-attur responsabbli tad-danni sofferti mill-konvenuti konsistenti fix-xoghlijiet li huma ghamlu sabiex jissegregaw il-fondi rispettivi, jsostnu fuq ir-riparazzjonijiet li kienu mehtiega skond il-ftehim fuq imsemmi, kif ukoll tad-danni kollha sofferti minnhom minhabba nuqqas ta' xoghol u negozju fiz-zmien li l-istabbiliment tal-'catering' imsemmi fic-citazzjoni baqa' maghluq sabiex setghu jsiru l-imsemmija xoghlijiet;
5. tikkundanna lill-attur ihallas jew jirrimborsa lill-konvenuti ta' dawk l-ispejjez kollha li huma jkollhom bzonn jaghmlu biex jergghu jirripristinaw il-fond numru 25 Triq Marina, Marsalforn, bhala stabbiliment tal-'catering', kif kien qabel, fil-mument meta giet iffirmata l-imsemmija skrittura;'

Din il-kawza giet deciza fl-ewwel grad permezz ta' decizjoni datata 30 ta' Mejju, 2008 (esebita a fol. 13 et seq). F'din id-decizjoni l-fatti li wasslu ghal dik il-kawza kif ukoll tista' tghid ghall-kawza odjerna huma deskritti ben tajjeb kif isegwi:

'Il-kawza titratta ambjenti ta' kcina u spazju sottopost ghad-dahla ta' l-ewwel sular tal-fond 25, Triq Marina, Marsalforn, li in forza ta' skrittura tal-20 ta' Frar 1992 l-kontendenti kienu ftehmu li jigu trasferiti lill-konvenut. Jigi mal-ewwel puntwalizzat li fejn l-iskrittura semmiet l-imsemmija ambjenti dan sar fuq bazi ta' promessa ta' bejgh mill-attur u konsegwenti promessa ta' xiri mill- konvenut. Apparti dan kien gie miftiehem terminu li fih kellu jsir l-att pubbliku relattiv li kien ta' xahar mill-hrug tal-permessi relattivi tal-ikel fuq il-fond kontigwu numru 24 izda f'kull kaz mhux eccedenti sentejn mid-data tal-iskrittura, f'liema eventwalita', u fin-nuqqas li kien ikun sar l-att pubbliku ta' trasferiment tal-ambjenti, l-iskrittura kellha titqies li spiccawlha l-effetti taghha u l-kontendenti kienu jirrivertu ghall-posizzjoni legali taghhom antecedenti l-iskrittura.

Hawnhekk ikun utili li jinghata taghrif dwar dak li ppreceda l-iffirmar tal-iskrittura li tinkorpora l-imsemmija ambjenti li jiffurmaw parti minnha premess li mill-atti jirrizulta ben assodat li l-fond bin-numru 25 jappartjenti lill-attur li akkwistah in forza ta' kuntratt tal-1 ta' Settembru 1989 minghand missieru l-Onorevoli Imhallef Joseph Montanaro Gauci, waqt li l-fond numru 24 jappartjenti lill-konvenut li akkwistah b'kuntratt tas-17 ta' Marzu 1981. Sa hawnhekk m'hemmx kuntrast bejn il-partijiet kif lanqas m'hemm kuntrast li antecedenti l-akkwist tal-fond numru 24 il-konvenut kien jikri, inizjalment minghand missier l-attur u sussegwentement minghand l-attur innifsu, il-fond numru 25 li kien gestit bhala stabbiliment li jservi ikel munit bil-licenzja relattiva u li fiz-zmien tal-iffirmar tal-iskrittura msemmija tal-20 ta' Frar 1992 kien ghadu jiggestih in forza ta' kuntratt ta' lokazzjoni minghand l-attur tat-22 ta' April 1989 (folio 123). A propositu ta' dina l-lokazzjoni huwa rilevanti l-fatt li saret ghall-perjodu determinat ta' disa' snin u kienet tikkoncerna kirja ta' "azjenda kummercjali" u kwindi estromessa mill-protezzjoni tal-ligi specjali tal-kera. Konsegwentement, fid-data meta giet iffirmata l-iskrittura tal-20 ta' Frar 1992 (intimament konnessa ma' dina l-kawza u esebita folio 7 et seq), il-konvenut kien fil-pussess taz-zewg fondi, igifieri l-fond 25 li tieghu kellu l-kirja tal-"azjenda kummercjali" u l-fond 24 li kien tieghu bi proprjeta' - l-fatt li kienu tnifdu ma' xulxin, bil-permess tas-sid tal-fond 25 jew minghajru, mhux rilevanti. Invece dak li hu rilevanti hu li tramite l-iskrittura tal-20 ta' Frar 1992 il-konvenut kien ser jakkwista parti mill-ambjenti tal-kcina u xi ambjent fis-sottoswol li allura kienu, iva fil- pussess

tieghu, izda b'kera in virtu' tal-iskrittura tat-22 ta' April 1989 billi l-imsemmija ambjenti, kif gja ntqal, kienu jiffurmaw parti mill-fond numru 25. Issa li gara sussegwentement l-iffirmar tal-iskrittura tal-1992, sakemm rilevanti ghall-finijiet ta' din il-kawza, kien: li fl-14 ta' Settembru 1993 l-attur kien intima lill-konvenut b'ittra ufficjali sabiex jersaq ghall-kuntratt, jizgombra mill-fond 25 ghar-raguni li kien qieghed jokkupah minghajr titolu, u jersaq ghal-likwidazzjoni tad-danni konsegwenza din l-okkupazzjoni llegali; li mbaghad fis-17 ta' Ottubru 1993 sehhet transazzjoni bejn il-kontendenti fl-atti tal-kawza citazzjoni numru 33/95 (ara folio 150) li fil-parti rilevanti ghall-finijiet ta' dina l-kawza kienet taqra illi "l-partijiet jaqblu li jittransigu l-pendenzi kollha ta' bejniethom bil-mod li gej: l-attur ikun awtorizzat sabiex huwa jidhol fil-pussess tal-fond numru 25, Triq Marina, Marsalforn, Ghawdex, hekk kif jigi mblukkat l-access li hemm minn dan il-fond ghall-fond 24 liema mblukkar ghandu jsir fi zmien gimgha mil-lum a spejjez tieghu l-konvenut (ukoll il-konvenut odjern). Fin-nuqqas li jsir dan l-imblukkar l-attur huwa awtorizzat li jaghmlu huwa stess a spejjez tal-konvenut... L-attur jiddikjara li minn issa qed jaghti l-kunsens tieghu sabiex il-konvenut jottjeni licenzja minghand il-Pulizija sabiex jopera restaurant mill-fond numru 24 u jobbliga ruhu li la direttament u lanqas indirettament ma jostakola l-hrug ta' tali licenzja. F'kaz illi tali licenzja tibqa' ma tinharigx rigward il-fond 24 fuq imsemmi l-istess attur jaccetta u jaghti l-kunsens tieghu ghat-trasferiment tal-licenzja ezistenti tal-fond 25. L-attur jobbliga ruhu li jcedi l-kawza pendenti kontra l-konvenut fi zmien gimgha minn meta jiehu l-fond numru 24 fil-pussess tieghu u jaccetta li l-parapett [vertenza apparti meritu ta' kuntratt ta' divizjoni tal-istess parapet datat 18 ta' Marzu 1991] u x-xoghlijiet maghmula fis-sottoswol jibqghu kif ezistenti llum. Il-konvenut jobbliga ruhu li jcedi l-kawzi ezistenti li hemm. L-ispejjez tal-kawzi kollha jithalsu bin-nofs...". Issa hu accettat li l-imblukkar sar u l-konvenut ivvaka l-fond 25 tal-attur u kkonsenja c-cwievet. Pero' jirrizulta li meta sar l-imblukkar l-ambjenti tal-kcina u dawk tas-sottoswol, oggett tal-konvenju tan-1992, ma kienux effettwati fis-sens li baqghu nkorporati fil-fond tal-konvenut numru 24. Huwa fatt wkoll illi l-kuntratt tat-trasferiment ta' dawn l-ambjenti qatt ma gie formalizzat u ma sarx.

Issa permezz ta' dina l-kawza l-attur qieghed isaqsi li l-konvenut jigi zgumbrat minn dawn l-ambjenti, ossija l-kcina u s-sottoswol, billi qieghed jiddetenihom minghajr titolu flimkien mad-dikjarazzjoni li l-iskrittura tilfet

kull effett legali minhabba d-dekorrenza tat-terminu miftihem.'

Din il-Qorti tikkonkorri kompletament mal-fatti kif esposti mill-Qorti precedenti u taghmel appuntu referenza ghall-verbal imsemmi minn dik l-istess Qorti li huwa wkoll esebit fl-atti odjerni a fol. 652 tal-process datat 19 ta' Ottubru, 1993 u li fil-parti saljenti tieghu relevanti ghall-kawza odjerna jaqra kif isegwi:

'Il-partijiet jaqblu li jitransigu l-pendenzi kollha ta' bejniethom bil-mod li gej:

L-attur ikun awtorizzat sabiex huwa jidhol fil-pussess tal-fond numru 25, Triq Marina, Maralforn, Ghawdex hekk kif jigi mblukkat l-access li hemm minn dan il-fond ghal-fond 24 liema mblukkar ghandu jsir fi zmien gimgha mil-lum a spejjez tieghu il-konvenut.

Fin-nuqqas li jsir dan l-imblukkar l-attur huwa awtorizzat li jaghmlu huwa stess a spejjez tal-konvenut. . '

Illi nhar it-30 ta' Mejju, 2008 dik il-Qorti ddecidiet kif isegwi:

'Il-Qorti ser tibda bl-eccezzjoni tan-nuqqas ta' interess guridiku sollevata mill-konvenut (ara folio 35). Tinsab impostata f'dawn il-kliem: "in-nuqqas ta' interess guridiku tal-attur li jippromuovi din il-kawza stante li huwa ttrasferixxa l-fond 'de quo' lill-kumpanija 'Minor Quay Limited' permezz ta' kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo tal-24 ta' Gunju 1993 li kopja tieghu qeghdha tigi esebita u markata dok.TR". Mill-kuntratt (esebit folio 36 et seq) jirrizulta li l-attur circka sena u nofs qabel ma ntavola c-citazzjoni odjerna kien ikkonceda l-fond b'enfitewsi temporanja ghall-hamsa u ghoxrin sena lill-kumpanija fuq imsemmija li mhijiex parti f'dawn il-proceduri. Hu sintomatiku f'din it-tema tal-interess guridiku, affermat gudizzjarjament diversi drabi, li l-interess huwa l-mizura tal-azzjoni u huwa rekwizit indispensabbli ghall-proponibilita' ta' domandi fi kwalunkwe sede ta' gurisdizzjoni kontenzjuza u dan l-interess guridiku ghandu jirrizulta mic-citazzjoni u wkoll mill-eccezzjoni. Jigifieri, li l-interess guridiku ghandu jinstab tant f'min jipproponi c-citazzjoni u f'kemm min jigi mharrek biex jikkontradiciha. M'ghandux ikun hemm dubbju li l-konvenut huwa l-legittimu kontradittur

u li l-attur qieghed jagixxi bhala sid il-fond 25 li minghajr dubbju hu l-proprjretarju tieghu malgrad l-koncessjoni enfitewtika li se mai u fil-kaz in meritu hija temporanja u allura u f'kull kaz l-azzjoni minnu esperita hi ta' attwalita' ghalih u tali li kapaci tipproduci rizultat vantaggjuz u utili ghalih. Dan l-interess guridiku fl-atturi hu ghaldaqstant guridiku, dirett u personali.

Trattat issa l-punt tat-transazzjoni riportata aktar 'il fuq u nkorporata f'verbal li l-partijiet irregistraw fl-atti tac-citazzjoni bejn l-attur u l-konvenut Tarcisio Rapa, citazzjoni numru 33/93, jinghad li t-transazzjoni sehhet fid- 19 ta' Ottubru 1993, ossija aktar minn sena qabel ma giet intavolata din il-kawza mill-attur, pero' meta l-iskrittura li tat aditu ghall-kawza odjerna kienet gja ffirmata, u qabel wkoll l-ittra ufficjali tal-attur tas-26 ta' Marzu 1993 (folio 149) fejn il-konvenut kien gie nterpellat sabiex 'inter alia' jaddivjeni ghall-publikazzjoni tal-kuntratt in bazi ghall-iskrittura tan-1992, intimament radikata ma' din il-kawza. Il-konvenut issofferma fit-tul fuq dina t-transazzjoni fin-nota tal-osservazzjonijiet tieghu izda din il-Qorti tafferma li lanqas fuq dan il-punt ma tista' tabbraccja s-sottomissjonijiet fir-rigward tal-konvenut. Ir-raguni hija bazata fuq ragunament legali li hu s-segwenti: li ghalkemm, fi kliem l-Artikolu 1718 tal-Kodici Civili "it- transazzjoni huwa kuntratt li bih il-partijiet, b'xi haga li jaghtu, jweghdu jew izommu, jaghtu tmiem ghall-kawza mibdija, jew jevitaw kawza li tkun sejra ssir", referenza li tista' tittiehed ghall-ittra ufficjali msemmija, l-istess Kodici Civili bl-artikolu mmedjatament wara jipprovdi li "jekk il-kawza li ghaliha l-partijiet iridu jaghtu tmiem, jew li jkunu jridu jevitaw, ikollha b'oggett hwejjeg immobbli, it-transazzjoni ma tiswiex jekk ma ssirx b'att pubbliku [u] dan ighodd ukoll meta, sabiex issir it-transazzjoni, tinghata jew titwieghed haga mmobbli", artikolu dan li jassoggetta ghalih l-Artikolu 1729 ibid li jipprovdi li "t-transazzjoni ghandha bejn il-partijiet is-setgha ta' sentenza li ghaddiet f'gudikat [u li] ma tistax tigi attakkata minhabba zball ta' ligi". Trattasi hawnhekk ta' weghda ta' trasferiment ta' ambjenti mmobbli (kcina u s-sottoswol) anka li kieku kellhu jigi accettat li t-transazzjoni kienet qed tikkolpixxi dawn l-ambjenti in virtu' tal-ittra ufficjali, it-transazzjoni 'ut sic' sakemm tikkoncerna l-imsemmija ambjenti, legalment ma tiswiex. Kwindi l-immobbli baqghu regolati bl-obbligi reciproci tal-partijiet bl-iskrittura tan-1992 li l-konvenut ghal xi raguni li jaf hu naqas li jersaq ghall-kuntratt tal-akkwist taghhom u kwindi baqghu parti mill-fond tal-attur numru 25.

Jonqos issa li tigi trattata l-ewwel talba fl-att rikonvenzjonali tal-konvenut li fiha talab minghand l-attur il-hlas lura ta' Lm10.000 oggett ta' self moghti lilu mill-konvenut. Issa, apparti l-eccezzjoni li mhumiex dovuti, l-attur oppona wkoll il-jedd tal-konvenut li jipprocedi f'din it-talba permezz ta' kontro citazzjoni. Dwar din il-Qorti ma taqbilx fuq l-istregwa tal-Artikolu 396 (Kap 12). Difatti t-talba hija radikata fuq l-istess kuntratt li minnu gejjin it-talbiet tal-attur. Tant hu hekk illi fil-paragrafu 10 jinghad illi "This sale shall be made for the sum of ten thousand Maltese liri (Lm10,000). This sum of money is to be set off against a similar sum paid by the purchaser to the vendor in virtue of the loan agreement of the 22nd April 1989..." li kwindi jattesta mhux biss il-validita' tal-att rikonvenzjonali izda wkoll r-rikonnoximent tas-self tas-somma ta' Lm10,000 li rceva l-attur u li kienet ser tigi pacuta mal-prezz tal-ambjenti li kienu ser jinbieghu lill-konvenut. Huwa dan ir-rikonoxximent fil-fehma ta' din il-Qorti li jikkonvalida l-ewwel talba fil-kontro-citazzjoni tal-konvenut. Fin-nota tal-osservazzjonijiet tieghu l-attur fuq l-iskorta tat-tielet eccezzjoni ghall-kontro-talba jinvoka min-naha tieghu t-tpacija ma' ammont ugwali li huwa dovut lilu mill-konvenuta tal-kera tal-fond 25, u, kif inghad aktar 'il fuq, li recenti ghat-transazzjoni gie cedut u moghti lura lill-attur. Dwar it-tpacija li jsostni l-attur minn imkien din tirrizulta, la mill-iskrittura tat-22 ta' April 1989 u lanqas mill-affidavit tieghu li rrifera ghalih a folio186 et seq. Prevja r-rikonoxximent hi l-fehma tal-Qorti li kien jinkombi fuq l-attur li juri u jipprova li l-ammont ma kienx dovut u f'dan il-kuntest din il-prova hija nieqsa. Jigi ghalhekk li s-somma hi dovuta u l-Qorti ser tilqa' din l-ewwel talba tal-att rikonvenzjonali tal-konvenut. Mhux ukoll pero' ser tilqa' ir-raba u l-hames talba tal-konvenut billi ghal dak li huma danni l-prova tal-istess hija mankanti u ghal dak li hu rimbors ta' spejjez l-ftehim tal-20 ta' Frar 1992 jalloka dawn l-ispejjez fuq il-konventa.

Ghaldaqstant qeghda taqta' u tiddeciedi:

1. li tilqa' l-ewwel talba tal-attur u tiddikjara li l-iskrittura tal-20 ta' Frar 1992 tilfet kull effett;
2. tilqa' t-tieni billi tiddikjara li l-konvenuti qeghdin jokkupaw l-ambjenti tal-kcina u s-sottoswol minghajr ebda titolu;
3. tilqa' t-tielet talba u ghall-finijiet tal-izgumbrament mill-konvenuti tal-ambjenti msemmija tipprefiggi terminu ta' xahar mill-lum;

4. tilqa' r-raba u tikkundanna lill-konvenuti li fl-istess zmien ta' xahar jaghmlu x-xoghlijiet strutturali kollha sabiex l-ambjenti msemmija jigu segregati mill-fond numru 24 u jigu reintegrati mal-fond numru 25 u tappunta lill-Perit Arkitett Valerio Schembri biex jissorvelja ix-xoghlijiet a spejjez tal-konvenuti;
5. tilqa' l-hames talba u tawtorizza lill-attur li fl-inadempjienza tal-konvenuti li jaghmlu x-xoghlijiet kif ordnat fi zmien lilhom moghti jaghmilhom hu a spejjez tal-konvenuti;
6. tilqa' l-ewwel talba fl-att rikonvenzjonali tal-konvenuti u tikkundanna lill-attur ihallashom is-somma ta' tlieta u ghoxrin elf mitejn u tlieta u disghin euro u tlieta u sebghin centezmi (€23,383.73) ekwivalenti ghall-ghaxart elef lira Maltin (Lm10,000) kif fuq spjegat;
7. tichad il-kumplament tat-talbiet tal-konvenuti fl-att rikonvenzjonali taghhom;

L-ispejjez ghandhom jigu sopportati in kwantu ghal zewg terzi mill-konvenuti u terz mill-attur.'

Din id-decizjoni giet konfermata kemm fi stadju ta' appell permezz ta' decizjoni datata 25 ta' Frar, 2011 kif ukoll wara talba ghal ritrattazzjoni da parti tal-konvenut odjern Tarcisio Rapa. Nonostante dak kollu li gie deciz fid-decizjoni suesposta jirrizulta li l-okkupazzjoni tal-kcina in kwistjoni giet terminata biss permezz ta' mandat ta' zgumbrament li gie dekretat nhar l-4 ta' April, 2011 u li kopja tieghu tinsab esebita a fol. 115 tal-process odjern.

Illi jirrizulta ghalhekk lil din il-Qorti li nonostante d-dikjarazzjoni tal-istess konvenut Rapa li ser jizgombra l-kcina in kwistjoni datata 19 ta' Ottubru, 1993 u dan fi zmien gimgha (dikjarazzjoni li konvenjentement fil-kontro-ezami tieghu fil-kawza odjerna l-konvenut jghid li ma jiftakarhiex) (ara fol. 665 et seq u fol. 734 et seq) u nonostante d-decizjoni tal-ewwel Qorti li tmur lura ghas-sena 2008 li tiddikjara li huwa ma kellu l-ebda jedd li jiddetjeni tali ambjenti, il-konvenut baqa' ma rrilaxxax l-ambjenti tal-kcina in kwistjoni f'idejn l-attur qabel l-4 ta' April, 2011. Stante li l-konvenju bejn il-partijiet kien datat 20 ta' Frar, 1992 u kien validu ghal sentejn cioe' sal-20 ta' Frar, 1994 u stante li l-ambjenti in kwistjoni gew rilaxxati biss wara l-

4 ta' April, 2011 jirrizulta ghalhekk li l-attur kien mcahhad minn dawn l-ambjenti mill-anqas ghall-perjodu ta' madwar sbatax-il sena mill-iskadenza tal-konvenju.

Permezz ta' din il-kawza l-atturi jsostnu li in vista li huma ma setghux juzaw il-kcina kollha in kwistjoni bhala formanti parti mir-'restaurant' bin-numru 25 u stante li l-kcina li kellhom irrizultat li kienet zghira ferm u ma setghetx taqdi aktar minn 30 siggu ('cover') massimu fl-istess hin allura, huma sofrew danni fin-negozju taghhom konsegwenza tal-agir tal-konvenuti li naqsu milli jirrilaxxjaw din il-kcina meta originarjament kienu dovuti li jirrilaxxaw l-istess cioe' mal-iskadenza tal-konvenju.

Illi l-Qorti izda tinnota li l-atturi izda qed ifittxu ghad-danni sofferti mhux ghall-perjodu kollu mis-sena 1994 'il quddiem izda ghall-perjodu bejn is-sena 2000 sas-sena 2010 cioe' ghall-perjodu ta' hdax-il sena. Il-Qorti vverifikat mill-atti li oltre s-sena 1998 zgur li kienet anke skadiet il-kirja li saret bejn il-partijiet iffrimata fit-22 ta' April 1989 (fol. 701) li kienet valida ghal disa' snin u cioe' sal-21 ta' April, 1998 u li se mai hija dik il-kirja li l-konvneuti jaghmlu referenza ghaliha fit-tmien eccezzjoni taghhom (fol. 58) fejn isostnu wkoll li kellhom imhallas sas–sena 1997.

Illi ghal dawk li huma danni pretizi a fol. 295 et seq tal-process gie esebit da parti tal-attur affidavit tal-'accountant' Warren Dingli li jispjega li huwa ghamel studju u analizi tal-'accounts' tal-kumpanija attrici Minor Quay Limited li f'idejha kellha l-gestjoni tar-restaurant in kwistjoni mill-24 ta' Gunu, 1993 u l-hamsa u ghoxrin sena sussegwenti (kif dikjarat ukoll precedentement fis-sentenza hawn fuq ikkwotata u li llum hija *res judicata* bejn il-partijiet) u wara tali studju jasal ghall-kalkolu ta' ammont ta' danni sofferti mis-socjeta' attrici (li skont l-istess Warren Dingli huwa wiehed konservattiv ghaliex jiehu prezunzjoni li r-restaurant in kwistjoni bi kcina akbar kien jakkomoda mill-anqas id-doppju ta' 30 siggu cioe' 60 ghall-valur ta' kull siggu ta' €10). Skont l-istess rapport ta' Warren Dingli l-kalkolu tad-danni sofferti mill-attur jammonta ghas-somma ta' mitejn u ghoxrin Elf Euro u tnejn u sittin centezmu (€220,000.62) (ara

dokumenti a fol. 472 sa 482). Kif gia accennat minn dawn l-atti kif ukoll mid-decizjoni tal-Qorti hawn fuq kwotata tohrog ir-relazzjoni tal-kumpanija attrici Minor Quay Limited mal-fond 25 in kwistjoni u jirrizulta pruvat ampjament li s-socjeta' attrici ghandha titolu ta' emfitewsi temporanja fuq il-fond proprjeta' tal-attur bin-numru 25 ghall-perjodu kollu li ghalih l-atturi qed ifittxu lill-konvenuti ghad-danni.

Illi min-naha l-ohra l-konvenuti, apparti eccezzjonijiet ohra taghhom, jsostnu li l-ammont pretiz bhala danni mill-atturi huwa wiehed esagerat u ma jirriflettix il-fatt li n-nuqqas ta' xoghol tal-attur ma kienx rizultat tad-daqs tal-kcina izda rizultat li l-attur ma kienx kapaci jmexxi r-'restaurant' sew bhal per ezempju ma kienx jimpjega bizzejjed nies biex jaqdi sew il-klijentela, ma kienx kapaci jkabbar il-kcina f'post divers fir-'restaurant' tieghu ghalkemm huwa post kbir u ma kienx kapaci jattira certu klijentela.

Sabiex jirribattu l-konkluzjonijiet tax-xhud Warren Dingli l-konvenuti fl-atti ressqu rapport u x-xhieda tal-ekonomista Dr. Gordon Cordina (ara xhieda a fol. 535 et seq u l-kontro-ezami a fol. 797 et seq) li fi kliemu jispjega ghalfejn ma jaqbilx mar-rapport ta' Warren Dingli principalment ghal zewg ragunijiet kif isegwi:

'Numru ta' persuni kuljum u fil-fatt il-kcina ridotta tletin kienu effettivament ghaxra punt sitta. Dan huwa baxx meta mqabbel mal-kcina lli kien hemm ghad-disposizzjoni tar-restaurant anke meta tikkonsidra l-fatt stagjonali u specjalment meta tikkonsidra li restaurant mistenni li jdawwar il-bejgh tieghu ghall-iktar minn darba kuljum. It-tieni punt huwa ovvjament il-fatt illi profit margin kif qieghed uzat f'pagna thirty three tar-rapport fejn waslu bil-claim ta' mitejn u tnejn u ghoxrin elf ewro huwa esagerat ghal dak li hu normali ghall-industrija u specjalment ghal dak li huwa normali ghal dan l-istess restaurant kif johrog mill-istess audit financial accounts. Nahseb li dawk huma l-punti saljenti li johorgu minn dan ir-rapport.'

Illi l-attur jirribatti l-argument ta' Dr. Gordon Cordina, b'mod partikolari fil-kontro-ezami tieghu billi jinsisti li certu klijentela

f'ammonti kbar qatt ma setghet tigi accettata minnu minhabba d-daqs tal-kcina, li x-xoghol fil-hin ta' nofsinhar kien skars hafna, li x-xoghol kien jaqa' kollu f'daqqa fil-ghaxija u allura ma kienx ikun possibbli li jigu accettati numru ta' nies fl-istess hin u li *f''restaurant'* f'Ghawdex mihijiex reali l-possibilita' ta' aktar minn 'cover' wahda fil-ghaxija kif isostni Dr. Gordon Cordina.

Illi l-Qorti taghmel referenza ghall-provi minfejn tohrog cara l-intenzjoni tal-konvenut Tarcisio Rapa u r-raguni ghalfejn huwa ghazel li jiddetjeni l-kcina in kwistjoni sas-sena 2011. Fil-fatt f'diversi partijiet kemm tal-affidavit tieghu kif ukoll tal-kontro-ezami tieghu l-konvenut isostni li huwa kellu kull dritt li jiddetjeni l-kcina in kwistjoni pendenti li l-attur ihallsu lura l-ghaxart elef liri Maltin (Lm10,000) dovuti minnu lilu. Il-Qorti taghti ftit ezempji ta' fejn dan jinghad minghajr ebda tlaqliq mill-konvenut Tarcisio Rapa fosthom a fol. 649 tal-process fl-affidavit tieghu jghid fejn jiddikjara kif isegwi:

'Jien dejjem imxejt fil-limiti li tatni l-ligi u nghid illi li kieku rritorna l-flejjes kollha li jiena hallastu sabiex nofs il-kcina ddur fuqinkluz l-ghaart'elef Liri Maltin (Lm10,000) kont certament nieqaf milli nokkupa l-kcina u kollox kien jerga' lura ghal li kien qabel.'

A fol. 679 l-istess Tarcisio Rapa jixhed kif isegwi:

'Avukat:
Naqblu illi f'dak il-punt, fin-nineteen ninety three (1993) il-kcina, jew insomma jekk ma tiftakarx is-sena ma jimpurtax, imma naqblu illi Winston imbaghad ha lura l-fond 25, Marina Street, minghajr il-kcina, u l-kcina baqghet ghandek? Sakemm saru l-proceduri l-Qorti u finalment zgumbrajt minn hemm ? . . .
Xhud:
Ghax jien tlabtu l-flus u ma tahomlix. Allura jien ma ridtx intih –
Il-Qorti:
Allura l-kcina baqghet ghandek.
Xhud:
Baqghet ghandi.'

A fol. 757 l-konvenut Tarcisio Rapa jerga' jixhed in kontro-ezami kif isegwi:

'Avukat:
Imbaghad taqbel mieghi li meta tajt il-post lura l-kcina zammejtha? . . .
Ix-xhud:
Il-ghaliex jekk ma jaghtinix il-flus lura li hallast lil missieru, l-ghaxart elef (10,000), ma naghtihielux . . . zammejtha.
Qorti:
Ghax ma takx il-flus lura?
Ix-xhud:
Ghax . . kieku tahomli kieku m'ahniex hawn, dawk l-ghaxart elef (10,000) biss tlabtu, l-ghaxart elef (10,000).'

Illi finalment jirrizulta mill-atti li l-kumpanija konvenuta Ta' Guzman Limited dahlet f'dawn il-proceduri stante li ai termini ta' kuntratt datat 30 ta' Marzu, 2000 (fol. 513) il-proprjeta' tal-konjugi Rapa giet trasferita lilha. Mill-istess Memorandum of Association taghha esebit a fol. 518 et seq jirrizulta li llum il-gurnata l-ishma kollha ta' din il-kumpanija huma tal-istess konvenuti konjugi Rapa.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi fl-ewwel lok il-Qorti ser tghaddi sabiex tissorvola whud mill-eccezzjonijiet tal-konvenuti konjugi Rapa in vista tal-fatti stabbiliti kif suespost u kif jirrizulta mill-atti.

Is-seba' eccezzjoni

Illi s-seba' eccezzjoni tal-konvenuti taqra illi porzjon diviza sostanzjali mill-kcina in kwistjoni mhix proprjeta' tal-atturi.

- Jirrizulta effettivament lil din il-Qorti li l-konvenut Rapa ghamel tentattiv fl-atti sabiex iressaq provi li parti mill-kcina in kwistjoni hija fil-fatt registrata favur il-Gvern u allura skont hu per konsegwenza mihijiex proprjeta' tal-attur.

- Nonostante t-tentattiv li jitressqu provi li parti mill-kcina mhix proprjeta' tal-attur u b'referenza ghall-ahhar verbal quddiem din il-Qorti datat 3 ta' Gunju, 2016 il-partijiet fil-prezenza tal-Qorti qablu li l-kcina mertu tal-kawza kienet fil-pussess tal-attur fiz-zmien relatat ghat-talbiet odjerni u ghalhekk din il-Qorti ma awtorizzatx provi ulterjuri mitluba mill-atturi dwar il-punt tal-proprjeta'.

- Illi mill-atti u b'mod partikolari mix-xhieda tal-istess konvenut Tarcisio Rapa jirrizulta li huwa dejjem ikkunsidra din il-parti mill-kcina bhala proprjeta' l-ewwel ta' missier l-attur imbaghad bhala proprjeta' tal-attur u dan ghal snin qabel ma saret l-iskrittura tas-sena 1992 fejn mart il-konvenut intrabtet li tixtri l-istess kcina minghand l-attur ghaliex il-konvenut stess ma setax jidher fuq il-kuntratt minhabba li kien Pulizija (fi kliemu stess f'diversi partijiet tax-xhieda teighu fl-atti);

- Il-Qorti tinnota li ndubbjament l-iskrittura datata 20 ta' Frar, 1992 taghmel referenza ghall-ambjent tal-kcina in kwistjoni fejn fiha jirrizulta li l-attur qed jidher bhala sid l-istess proprjeta' u l-konvenuta dahlet fl-obbligu li tixtriha altrimenti tirrilaxxa lura lill-attur. Il-Qorti tqis li l-kwistjoni dwar jekk effettivament din il-proprjeta' jistax ikun li l-Gvern irregistraha f'ismu u x'jeddijiet jista' jkollu l-attur sabiex jiddefendi l-proprjeta' tieghu tmur ben oltre l-kawza odjerna li tikkoncerna limitatament il-fatt li l-konvenuti naqsu mill-obbligu taghhom li jirritornaw il-kcina lura lill-attur skont il-ftehim tal-20 ta' Frar, 1992 kif fil-fatt gew ordnati li jaghmlu permezz tad-decizjoni hawn fuq kwotata fis-sena 2008 u konfermata fl-appell;

- Illi effettivamentt una volta li giet ordnata l-izgumbrament tal-konvenuti mill-kcina in kwistjoni din fil-fatt regghet giet fil-pussess tal-attur u mhux ta' xi terzi u ghadha fil-pussess tieghu sal-lum. Mill-premessi tal-kawza odjerna jirrizulta li l-atturi jvantaw pussess fuq dawn l-ambjenti (ara premessa vii.) u mhux neccessarjament titolu reali fuq tali ambjenti. Kif gia nghad jekk hemm xi terzi li jippretendu xi jedd fuq tali ambjenti dan certament mhux il-mertu tal-kawza odjerna;

- Illi rrizulta car mill-atti b'mod partikolari mix-xhieda u l-kontro-ezami tal-istess konvenut Tarcisio Rapa li r-raguni li huwa ma tax lura l-kcina lill-attur ma kinitx ghaliex skont hu din ma kinitx proprjeta' tal-attur izda unikament ghaliex il-konvenut zamma sakemm huwa jithallas il-flus li jsostni li huma dovuti lilu mill-attur;

Ghaldaqstant din il-Qorti in vista tal-kunsiderazzjonijiet suesposti, tqis li s-seba' eccezzjoni mqajjma mill-konvenuti mihijiex legalment u fattwalment gustifikata u ser tghaddi sabiex tichad l-istess;

It-tmien eccezzjoni

Illi t-tmien eccezzjoni tal-konvenuti taqra kif isegwi:

'Illi l-konvenuti kellhom titlu ta' kirja fuq il-kcina *de quo.* Il-konvenju tal-20 ta' Frar 1992 dwar il-kcina kien jinkludi r-rinunzja ta' kirja li l-konvenut kellu fuq il-fond tal-attur u t-tpacija ta' Lm10,000 (fil-fatt il-konvenut kien hallas ferm iktar) kera tal-istess kcina mhallsa ghall-hames (5) snin bil-quddiem (sal-1997). Kien l-attur li naqas li jersaq ghall-kuntratt, filwaqt li l-konvenuti onoraw l-obbligi kollha minnhom assunti fuq l-imsemmi konvenju. Galdarba l-kuntratt ma giex ippubblikat, il-kirja tal-konvenuti tat-22 t'April 1989 tal-fond tal-attur inkluza l-kcina baqghet veljanti. Altru milli l-konvenuti kienu qeghdin jokkupaw il-kcina minghajr titlu jew abbuzivament.'

Illi mill-atti jirrizulta li verament il-konvenuti kellhom favur taghhom kirja kummercjali ghal disa' snin li bdiet ghaddejja mit-22 ta' April, 1989. Ma jirrizulta xejn fl-atti li jista' jevidenzja li din il-kirja giet imgedda jew li giet iddepozitata xi kirja l-Qorti oltre l-validita' tal-kirja. L-atturi fil-kawza odjerna qed ifittxu ghal danni allegatament sofferti mis-sena 2000 sas-sena 2010 cioe' perjodu oltre l-validita' ta' dik il-kirja. Oltre l-jum tal-21 ta' April, 1998 ma jirrizulta minn imkien fl-atti li l-konvenuti jew xi hadd minnhom kellu favur tieghu kirja valida u vigenti favur tieghu fuq il-kirja in kwistjoni.

Ghaldaqstant il-Qorti in vista tal-kunsiderazzjonijiet suesposti u l-provi fl-atti ser tghaddi sabiex tichad ukoll it-tmien eccezzjoni tal-konvenuti konjugi Rapa.

L-ewwel eccezzjoni:

Illi l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti taqra li l-konvenuti qatt ma kellhom x'jaqsmu mal-kumpanija Minor Quay Limited u ghalhekk ghandhom jigu mehlusin mill-osservanza tal-gudizzju fil-konfront taghha u fi kwalunkwe kaz din il-kumpannija ma sofriet l-ebda danni. Ironikament u b'kontradizzjoni assoluta eccezzjoni bil-kontra (eskluz il-lanjanza tad-danni) tqajjmet mill-konvenuti fil-kawza stitwita kontra taghhom nhar it-30 ta' Mejju, 2008 li wkoll giet michuda minn dik il-Qorti kif kwotat aktar 'il fuq.

Illi l-Qorti tqis li neccessarjament din l-eccezzjoni tinkorpora fiha zewg ilmenti u mhux wiehed. L-ewwel ilment huwa li l-konvenuti qatt ma kellhom x'jaqsmu mal-kumpanija Minor Quay Limited. Mill-atti jirrizulta li verament il-konvenuti direttament qatt ma kellhom x'jaqsmu ma' din il-kumpanija. Jirrizulta izda li fil-perjodu li l-atturi, nkluz il-kumpanija Minor Quay Limited, qed ifittxu ghad-danni l-gestjoni tal-fond 25 kienet giet mghoddija mill-attur Montanaro Gauci lill-istess kumpanija Minor Quay Limited permezz ta' emfitewesi temporanja ghall-hamsa u ghoxrin sena li bdew jiddekorru mill-24 ta' Gunju, 1993 filwaqt li l-attur se mai zamm biss id-dritt ghall-hlas tac-cens dovut lilu bhala sid. In-nuqqas li tigi ritornata lura l-kcina mal-ambjenti tal-fond 25 mill-konvenuti jew min minnhom, jekk ikkawza danni, dawn setghu biss gew ikkawzati lill-kumpanija Minor Quay Limited li kienet qed tiggestixxi l-fond u mhux direttament lis-sid l-attur l-iehor Winston Montanaro Gauci li se mai id-dritt li jigbor ic-cens dovut baqa mhux mittiefes. Il-Qorti ghalhekk tqis li hemm ness guridiku bejn il-konvenuti jew min minnhom li kellhom il-pussess tal-kcina u l-kumpanija Minor Quay Limited li ghandha nteress guridiku dirett u personali stante li jekk gew sofferti xi danni konsegwenza tal-agir tal-konvenuti dawn gew sofferti minnha u mhux mill-attur l-iehor. Fuq dan il-punt ghalhekk

l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti mihijiex gjustifikata u ser tigi michuda.

Illi dwar il-parti l-ohra tal-eccezzjoni fejn il-konvenuti jsostnu li din il-kumpanija ma sofriet l-ebda danni din il-Qorti ser tinoltra ruhha fuq din il-kwistjoni aktar ʻil quddiem fil-kunsiderazzjonijiet taghha tat-talba ghad-danni;

It-tielet, ir-raba' u l-hames eccezzjoni

Illi in succint fit-tielet, fir-raba' u l-hames eccezzjoni taghhom il-konvenuti konjugi Rapa jsostnu li d-dewmien sabiex giet rilaxxata l-kcina kien unikament rizultat tal-fatt li huma ezercitaw id-dritt taghhom li jiddefendu ruhhom fil-kawza istitwita kontra taghhom u li se mai jinkombi fuq l-atturi li jippruvaw li l-konvenuti abbuzaw mid-dritt taghhom li jiddefendu ruhhom.

Illi mill-atti jirrizulta li l-attur tista' tghid mal-iskadenza tal-konvenju in kwistjoni mill-ewwel cioe' fis-sena 1994 intavola l-kawza sabiex il-konvenuti jigu ordnati jirrilaxxaw l-ambjenti tal-kcina in kwistjoni. Il-kawza damet tkaxkar fl-istadju tal-prim'istanza sas-sena 2008, fi stadju ta' appell sas-sena 2011 u sahansitra l-konvenut intavola talba ghar-ritrattazzjoni. Il-Qorti tqis li kieku wiehed kellu biss ihares lejn dawn it-termini u xejn aktar verament wiehed jista' jasal biex iqis bhala gjustifikati l-eccezzjonijiet tal-konvenuti. __**Pero'**__ din il-Qorti fl-atti ma ghandhiex biss dawn it-termini quddiemha sabiex tiddeciedi dawn l-eccezzjonijiet izda fl-atti ghandha wkoll il-fatti segwenti:

1. Illi sahansitra fis-sena 1993 sar verbal ta' transazzjoni bejn il-partijiet u li jinsab esebit a fol. 652 tal-process (liema verbal f'termini legali ghandu setgha ta' sentenza bejn il-partijiet) fejn il-konvenut Rapa obbliga ruhu li jirrilaxxa l-ambjenti tal-fond 25 inkluz il-kcina fi zmien gimgha. Jirriizula izda li nonostante tali transazzjoni ghalkemm il-konvenut irilaxxa l-bqija tal-fond numru 25, baqa' ma rrilaxxax l-ambjenti tal-kcina sas-sena 2011 meta sar mandat ta' zgumbrament;

2. Illi mill-atti (anki li kieku wiehed kellu jinjora l-verbal ta' transazzjoni li sar fis-sena 1993) jirrizulta li kwalunkwe kirja li seta' kien hemm vigenti favur il-konvenuti jew min minnhom skadiet f'April tas-sena 1998 u ghaldaqstant id-detenzjoni tal-ambjenti tal-kcina oltre dik id-data da parti tal-konvenuti zgur li ma kinitx gjustifikata;

3. Illi mill-atti wkoll u kif gia riportat minn din il-Qorti aktar 'il fuq, tohrog cara l-intenzjoni tal-konvenut Tarcisio Rapa li d-detenzjoni minnu tal-kcina in kwistjoni ma kinitx ghaliex hu kien qed jippretendi li din kellha tibqa' fil-pussess tieghu b'xi dritt izda *ex admissis* f'diversi partijiet tax-xhieda tieghu kif ukoll fl-affidavit tieghu l-konvenut isostni li huwa zamm il-kcina bhal speci ta' rahan sakemm l-attur iroddlu l-flus dovuti lilu. Fi kliem semplici, il-konvenut zamm il-kcina sabiex jipprova jgib l-attur jew l-atturi dahrhom mal-hajt li ma jkollhomx alternattiva ghajr li jhalsuh. Il-konvenut litteralment ha l-ligi f'idejh flok fittex rimedji li tipprovdi l-ligi biex jikkawtela l-pretensjoni tieghu ghall-flus, rimedji bhalma huma l-mandati kawtelatorji.

Il-Qorti tqis li b'tali agir il-konvenut Tarcisio Rapa mar ben oltre l-jedd tieghu li jiddefendi l-kawza u zgur bid-detenzjoni tal-ambjenti tal-kcina mis-sena 1998 sas-sena 2011 meta sar l-izgrumbrament mill-Qorti, il-Qorti tqis li zgur il-konvenut Tarcisio Rapa kien qed jagixxi b'abbuz tad-drittijiet tieghu u ghaldaqstant huwa responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi jekk jirrizulta li dawn verament gew ikkawzati lill-atturi jew min minnhom.

Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad ukoll it-tielet, ir-raba' u l-hames eccezzjoni tal-konvenuti.

It-talbiet attrici u l-eccezzjonijiet ghall-mertu

Illi l-eccezzjonijiet rimanenti tal-konvenuti Rapa jikkontendu l-allegati danni sofferti mill-atturi rizultat tal-okkupazzjoni tal-ambjenti tal-kcina in kwistjoni da parti tal-istess konvenuti jew min minnhom.

Fl-ewwel lok l-Qorti tirrileva li l-konvenut Tarcisio Rapa fl-ebda mument fl-atti ta' din il-kawza ma kkontesta l-fatt li effettivament il-pussess tal-kcina in kwistjoni baqghet f'idejh ghajr illi f'certu zminijiet huwa sahansitra kera l-fond tieghu bin-numru 24 flimken mal-istess ambjenti tal-kcina lil terzi. Mill-atti ma jirrizulta minn imkien li Grace Rapa personalment kellha b'xi mod taqsam mad-detenzjoni tal-kcina in kwistjoni. Isimha jiffigura biss ghaliex kienet tidher hi flok il-konvenut Tarcisio Rapa fuq l-atti minhabba li kien pulizija. Fil-bqija l-provi mkien ma jippuntaw lejn il-konvenuti li ddetjeniet hi l-kcina in kwistjoni. Ghalhekk din il-Qorti tqis li jekk ghandu jkun hemm decizjoni favur danni sofferti mill-atturi, ir-responsabbilta' ghal tali danni certament tinkombi fuq il-konvenut Tarcisio Rapa personalment u mhux fuq il-konvenuta Grace Rapa.

Fir-rigward tal-kumpanija Ta' Guzman Ltd. filwaqt li jirrizulta mill-atti li l-fond 24 illum huwa proprjeta' taghha, l-ambjenti tal-kcina in kontestazzjoni bejn il-partijiet ma jifformawx parti mill-fond 24 u ghalhekk ma jistax jitqies li kienet hi li qed tiddetjeni l-ambjenti tal-kcina jew li kienet responsabbli ghal tali detenzjoni. Huwa car daqs il-kristall mill-atti li d-detenzjoni tal-ambjent tal-kcina in kwistjoni kienet qed issir mill-konvenut Tarcisio Rapa personalment ghal ragunijiet moghtija minnu stess u li gia gew elenkati aktar 'il fuq f'din id-decizjoni.

Danni sofferti

Stabbilit li l-konvenut Tarcisio Rapa kien qed jiddetjeni b'mod abbusiv l-ambjenti tal-kcina in kwistjoni ghall-perjodu bejn is-sena 2000 u 2010 cioe' l-perjodu li l-atturi qed ifittxu ghad-danni, jmiss li din il-Qorti tgharbel il-provi sabiex tara jekk verament l-atturi jew min minnhom soffrewx danni konsegwenza ta' tali detenzjoni.

Illi din il-Qorti aktar 'il fuq f'din id-decizjoni gia stabbilit li jekk kien hemm danni dawn setghu biss jigu sofferti mill-kumpanija attrici Minor Quay Ltd. stante li tul is-snin in kwistjoni hija kellha titolu ghall-gestjoni tal-fond numru 25 liema fond ma setax jaghmel uzu

mill-kcina in kontestazzjoni stante li kienet qed tigi detenuta mill-konvenut Rapa.

Jirrizulta fl-atti li xehdu diversi persuni li kienu jahdmu fil-fond numru 25 tul is-snin li lkoll ikkonfermaw li d-daqs limitat hafna tal-kcina li kien hemm ezistenti fil-fond numru 25 kien iwassal ghal servizz limitat li seta' jinghata f'dan il-fond bhala 'restaurant' nonostante li bhala 'covers' seta' jaqdi mal-mitt persuna. B'mod partikolari l-Qorti taghmel referenza ghall-affidavit u kontro-ezami tac-chef Zhu Rong Rong (fol. 64 et seq u fol. 188 et seq), l-affidavit u kontro-ezami tal-assistenta taghha ghal xi zmien Lai Xiaolin (fol 284 et seq u 626 et seq) kif ukoll l-affidavit ta' Beverlene Anne Cini (fol. 285) li ghamlet diversi snin tahdem bhala 'waiter' fir-'restaurant' in kwistjoni. Mill-assjem tal-provi l-Qorti hija sodisfatta li verament id-daqs tal-kcina in kwistjoni kien f'certu granet b'mod partikolari fix-xhur tas-Sajf u fil-hin ta' filghaxija b'xi mod ixekkel l-andament tal-gestjoni b'tali mod li kien jillimita n-numru ta' 'covers' li setghu jigu moqdija fl-istess hin ghal zgur mhux aktar minn tletin wiehed. Dan izda ma jfissirx li din kienet l-unika raguni ghall-andament hazin tan-negozju in kwistjoni li jirrizultaw mill-atti odjerni.

Illi a fol. 295 tal-process l-atturi esebew affidavit tal-'accountant' Warren Dingli fejn jispjega li huwa ghamel studju u analizi tal-'accounts' tal-kumpanija attrici Minor Quay Limited li f'idejha kellha l-gestjoni tar-restaurant in kwistjoni. F'dan ir-rapport Warren Dingli **<u>jassumi li l-uniku raguni ghalfejn ir-'restaurant' ma setax jaqdi aktar minn tletin 'cover' kien id-daqs tal-kcina</u>** u jasal ghall-kalkolu ta' ammont ta' danni sofferti mis-socjeta' attrici abbazi tal-'accounts' taghha stess (ara fol. 295 sa 501). Skont l-istess Warren Dingli l-kalkolu tieghu huwa wiehed konservattiv ghaliex jiehu prezunzjoni li r-'restaurant' in kwistjoni bi kcina akbar kien jakkomoda mill-anqas id-doppju ta' 30 siggu cioe' 60 ghall-valur ta' kull siggu ta' ghaxar Euro (€10). Skont ir-rapport ta' Warren Dingli l-kalkolu tieghu tad-danni sofferti mis-socjeta' attrici jammonta ghas-somma ta' mitejn u ghoxrin Elf u tnejn u sittin centezmu (€220,000.62) (ara dokumenti a fol. 472 sa 482). Dan il-kalkolu sar billi gie rduppjat id-dhul tal-kumpanija f'kull sena skont l-'accounts' reali taghha izda mhux skont

il-profitt net dikjarat fl-istess 'accounts'. Fil-fatt il-Qorti nnotat li skond l-'accounts' esebiti tal-kumpanija bejn is-sena 2000 u s-sena 2008 l-kumpanija dejjem iddikjarat li ghamlet telf u mhux qliegh nett f'sena filwaqt li kien biss fis-snin 2009 u 2010 li ddikjarat qliegh zghir hafna.[1]

Illi mill-assjem tal-provi l-konvenuti jsostnu li l-ammont pretiz bhala danni huwa wiehed esagerat u ma jirriflettix il-fatt li n-nuqqas ta' qliegh ma kienx rizultat tad-daqs tal-kcina izda rizultat li l-atturi jew min minnhom ma kienux kapaci jmexxu r-'restaurant'. Bhala ezempji l-konvenut Rapa jsostni li l-atturi ma kienux jimpjegaw bizzejjed nies biex jaqdu b'mod adegwat u fil-hin il-klijenti tant li skont il-konvenut ic-'chef' kienet tohrog barra fit-triq biex thajjar lin-nies jidhlu u fl-istess hin trid tlahhaq mal-kcina u li ma kienux kapaci jkabbru l-kcina f'post divers fir-restaurant taghhom b'tali mod li jimminimizzaw id-danni.

Illi dwar il-kwistjoni li johorgu l-impjegati barra jhajru n-nies hareg mill-kontro-ezami tal-attur li dan beda jsir wara s-sena 2011 meta x-xoghol f'Marsalforn kien qed jonqos minhabba n-numru ta' 'restaurants' li zdiedu ghalhekk mhux fis-snin li l-atturi qed jippretendu danni. Irrizulta izda fuq dan il-punt u mill-atti li ghalkemm fis-snin 90 seta' kien hemm ftit 'restaurants' f'Marsalforn allura l-kejk (bhala klijenti) ta' kull wiehed kellu l-potenzjal li jkun wiehed sostanzjali, tul is-snin in-numru ta' 'restaurants' zdied ferm b'dana li telghu ghall-ghexieren ir-'restaurants' f'Marsalforn. Certament il-Qorti tqis li dan il-fenomenu li sahansitra saret hafna emfasi fuqu mill-istess attur fil-kontro-ezami tiehgu u mill-legali tieghu waqt il-kontro-ezamijiet tax-xhieda tal-konvenuti, ikkontribwixxa wkoll ghan-nuqqas ta' qliegh mis-socjeta' attrici u mhux biss id-daqs tal-kcina.

---

[1] 2000 telf ta' Lm6,152 (fol. 441), 2001 telf ta' Lm5,462 (fol. 438), 2002 telf ta' Lm1,609 (fol. 427), 2003 telf ta' Lm 1,444 (fol. 416), 2004 telf ta' Lm3,294 (fol. 397), 2005 telf ta' Lm6,323, 2006 telf ta' Lm2,764 (fol. 366), 2007 telf ta' Lm1,248 (fol. 351), 2008 telf ta' Lm1,852 (fol. 334), 2009 profitt ta' €1,672 (fol. 319) u 2010 profitt ta' €1,062 (fol. 304).

Illi apparti l-argumenti tieghu stess, il-konvenut fl-atti ressaq rapport u x-xhieda tal-ekonomista Dr. Gordon Cordina (ara xhieda a fol. 535 et seq u l-kontro-ezami a fol. 797 et seq) li fi kliemu jispjega ghalfejn ma jaqbilx mar-rapport ta' Warren Dingli principalment ghal zewg ragunijiet:

(1) Illi mill-'accounts' tal-kumpanija stess skont dan ix-xhud ir-'restaurant' kien iservi medja ta' ghaxar persuni kuljum u mhux aktar. Dan ifisser skont l-istess xhud li allura l-kcina ezistenti kienet bizzejjed biex taqdi din il-medja ta' nies kuljum stante li *ex admissis* skont l-atturi din kienet bizzejjed biex isservi tletin (30) f'daqqa. Mistoqsi waqt ix-xhieda tieghu jekk hax in konsiderazzjoni l-fatt li l-klijenti jizdiedu fix-xhur tas-Sajf u jonqsu fix-Xitwa allura t-tendenza tkun li dawn jaqghu aktar f'daqqa fis-Sajf huwa jirrispondi li fl-analizi tieghu iva ha dan il-fattur in konsiderazzjoni.

(2) Illi l-'profit margin' kif qieghed uzat fir-rapport (pagna 33) fejn l-atturi waslu bi pretensjoni ta' madwar mitejn u tnejn u ghoxrin elf ewro (€222,000) skont dan ix-xhud huwa esagerat ghal dak li hu normali ghall-industrija u specjalment ghal dak li huwa normali ghall-istess 'restaurant' kif johrog mill-istess *audit financial accounts* prezentati.

A fol. 550 tal-process jinsabu l-hekk imsejha 'key conclusions' tar-rapport ta' dan ix-xhud kif isegwi:

'. From 'constrained' revenue levels, it appears that average customers per day are 10.6 (section 3.4). Therefore the constraint of 30 covers per day would not bind;

. it may be argued that the kitchen constraint could level in peak season whilst at the same time keeping year average at a low level. But considering peak sales in the 2/3 capacity scenario projected for 2011, it can be argued that the maximum daily customers of 47.3 in August can still be accommodated by the 'constrained' kitchen catering for 17 days trippers at lunch time and 30 existing customers at dinner time (section 3.5). This is

evidenced by the distribution of day trippers to overnight tourists (section 3.3.);

. the low resource utlisation rates, including that of the 'constrained' kitched, are the main cause for the poor history of the company. It is standard for businesses with such low utilization rated to register low profits. Moreover this affirms that the lost profit claim being made is unjustified because it is based on an overstated gross profit margins and ignores overhead costs essential in the running of the business.

This brief clearly demonstrates that the alleged claim made by 'Il Forno' is flawed. The deficiencies in revenue and profit figures are being constrained by factors other than the current kitchen capacity.'

Mistoqsi fil-kontro-ezami jekk hax konsiderazzjoni tal-fatt li fir-'restaurant' in kwistjoni t-tendenza hija li n-nies imorru filghaxija u mhux f'nofsinhar allura ma kienx korrett li qasam in-nies fuq dawn iz-zewg hinijiet ix-xhud jghid li le izda jikkummenta li jekk verament ir-'restaurant' ma kellux nies f'nofsinhar allura dan jipprova l-punt tieghu li kien hemm nuqqasijiet ohra fit-tmexxija li wasslu ghat-telf fil-qliegh u mhux id-daqs tal-kcina.

Illi din il-Qorti fl-ewwel lok tqis li l-argument tal-konvenut li l-atturi setghu kabbru l-kcina ma jistax jitqies minn din il-Qorti bhala li jimmilita kontra l-istess atturi ghar-raguni li sabiex issir kcina gdida din certament kienet iggib maghha spiza konsiderevoli, spiza li skont l-attur ma kienx hemm bzonn li ssir ghaliex il-kcina gia kienet hemm izda kien qed jiddetjeniha l-konvenut. Il-Qorti taqbel li fic-cirkustanzi li kellha ssir spiza mhux zghira biex issir il-kcina l-ohra allura din ma kinitx alternattiva tajba sabiex l-atturi jimminimizzaw id-danni kif qed isostni l-konvenut, la darba l-atturi dejjem kellhom l-isperanza li jiehdu lura l-kcina taghhom.

Illi izda din il-Qorti tqis li mill-assjem tal-provi, verament jirrizulta li l-pretensjoni ta' danni sofferti mis-socjeta' attrici hija wahda verament esagerata. Dan b'mod partikolari meta wiehed janalizza l-andament finali tal-gestjoni mill-'accounts' tal-kumpannija attrici

cioe' l-fatt li ghal mill-anqas tmien snin konsekuttivi l-kumpanija sahansitra ddikjarat telf izda b'kontradizzjoni assoluta l-istess kumpanija attrici ssosti li kieku kellha l-kcina akbar allura kien ikollha qliegh qawwi ta' eluf kbar ta' Euro kif qed tippretendi! Il-Qorti ma tqisx li dan l-argument tal-atturi matematikament meta komparat mal-'accounts' veri taghha jaghmel sens logiku. Anzi l-Qorti tqis li l-atturi qed jippruvaw jitfghu t-tort kollu tal-falliment assolut tan-negolzu taghhom kif jirrizulta mill-'accounts' fuq il-konvenut izda ma tqisx li dan mill-assjem tal-atti huwa gjustifikat.

Il-Qorti tiehu wkoll kont tal-fatt illi l-kalkolu tad-danni sofferti ma jiehux in konsiderazzjoni spejjez ohra li kienu jizdiedu li kieku tikabbar il-gestjoni fosthom taxxi addizzjonali, impjegati addizzjonali u spejjez ohra bhalma huma dawl u ilma li neccessarjament jizdiedu biz-zieda tax-xoghol, nuqqas li wkoll irendi l-kalkoli tal-atturi fallaci u mhux gjustifikati.

Dak suespost izda mhux neccessarjament jiskolpa b'mod assolut l-azzjonijiet tal-konvenut Tarcisio Rapa. Il-Qorti, mill-assjem tal-provi tqis li verament seta' kien hemm jiem, b'mod partikolari fix-xhur tas-Sajf fejn id-domanda tal-klijenti oltre t-tletin 'cover' ma setghetx tigi accettata minhabba l-limitazzjoni tad-daqs tal-kcina. Ghat telf ta' dawn il-'covers' ghandu jaghmel tajjeb il-konvenut.

Din il-Qorti ghalhekk wara li rat l-assjem kollu tal-provi tqis li l-konvenut ghandu jigi dikjarat responsabbli ghal danni sofferti mis-socjeta' attrici rizultat tal-limitazzjoni tad-daqs tal-kcina f'certu granet u xhur partikolari tul is-snin, izda tqis li l-pretensjoni tal-atturi fl-atti hija wahda ferm esagerata.

Illi din il-Qorti tqis li ghandha tikkalkola danni sofferti mis-socjeta' attrici *arbitrio boni viri* billi tikkalkula li fit-tliet xhur tas-Sajf l-istabbiliment in kwistjoni seta' kellu mill-anqas tlett ijiem f'gimgha li kellu domanda ghal aktar minn 30 'cover' b'dana li kellu jirrifjutahom minhabba d-daqs tal-kcina. Il-Qorti ser tikkalkula medja ta' 15 il-'cover' aktar (cioe' oltre t-tletin li l-kcina setghet takkomoda) fi tlett ijiem f'kull gimgha tat-tliet xhur tas-sajf (dan anki

in vista tal-fatt li bhala medja dan l-istabbiliment kien iservi 10 persuni biss kuljum u tenut kont li x-xoghol tul is-snin naqas minhabba z-zieda fir-'restaurants') multiplikata bil-valur ta' ghaxar Euro kull 'cover' indikata mill-istess atturi fir-rapport taghhom bil-kalkolu jigi kif isegwi:

15 (covers) x 3 (jiem) x 12 (gimghat) x 10 (Euro) x 11 (snin 2000 sa 2010) = €59,400.

Meta wiehed izda jikkunsidra li fuq dawn l-ammonti s-socjeta' attrici kieku dahhlithom kienet it-taxxa u vat filwaqt li riedet tnaqqas minnhom l-ispejjez tal-gestjoni tal-fond ghall-'covers' kif hekk mizjuda l-Qorti tqis li jkun ekwu li din is-somma titnaqqas b'persentagg ta' 15% sabiex tiehu kont ta' tali konsiderazzjonijiet b'dana li tasal ghall-ammont ta' danni sofferti *abitrio boni viri* ta' hamsin elf erba' mija u disghin Euro (€50,490) li jekwivali ghal danni ta' erbat elef, hames mija u disghin Euro (€4,590) fis-sena. Il-Qorti tqis li danni ta' erbat elef, hames mija u disghin Euro (€4,590) fis-sena hija somma ekwa u gusta fic-cirkustanzi kollha tal-kaz meta anki komparata mat-telf jew profitti verament minimi li gew dikjarati mis-socjeta' attrici tul is-snin in kwistjoni.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tillibera mill-osservanza tal-gudizzju l-konvenuta Grace Rapa u s-socjeta' konvenuta Ta' Guzman Ltd., tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti ghajr is-sitt eccezzjoni li qed tigi milqugha limitatament fis-sens hawn fuq deciz u tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet attrici limitatament kif isegwi:

1. Tiddikjara lill-konvenut Tarcisio Rapa responsabbli ghar-rizarciment tad-danni sofferti mis-socjeta' attrici Minor Quay Limited in vista ta' l-okkupazzjoni llegali, vessatorja u abbuziva tal-konvenut ta' l-ambjenti in kontestazzjoni;

2. Tillikwida d-danni sofferti mis-socjeta' attrici *abritrio boni viri* ghas-somma ta' hamsin elf, erba' mija u disghin Euro (€50,490)

3. Tikkundanna lill-konvenut Tarcisio Rapa sabiex ihallas is-somma ta' hamsin elf erba' mija u disghin Euro (€50,490) lis-socjeta' attrici.

Bl-ispejjez kollha kif mitluba u li ghadhom mhux decizi kontra l-konvenut Tarcisio Rapa.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur