QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Ottubru, 2021.

Numru 10

Ċitazzjoni numru 96/09/2

Winston Montanaro Gauci

v.

Tarcisio u Grace konjugi Rapa, Gordon Camilleri u Brian Refalo u b'digriet tat-12 ta' Settembru, 2014 ġiet kjamata fil-kawża l-kumpanija Ta' Guzman Limited

Preliminari:

1. Din il-kawża hija bbażata fuq tranżazzjoni milħuqa fid-19 ta' Ottubru, 1993, fl-atti tal-kawża ***Winston Montanaro Gauci v. Tarcisio Rapa*** (Ċit. Nru. 33/93) li permezz tagħha kien ġie miftiehem (*inter alia)* li Rapa kellu jispostja tieqa li mill-fond 24, Triq Marina, Marsalforn tagħti għall-parapett tal-fond 25 u li għandha tibqa' hemm **bit-tolleranza ta'**

Montanaro Gauci, b'dan lil Montanaro Gauci jkun jista' jitlob li tali tieqa titneħħa:

> *"kemm-il darba hu jkun ser jiżviluppa l-parapett antestanti l-fond 25 Marina Street, Marsalforn, jew kemm-il darba l-ġestjoni tar-restaurant tal-konvenut ma tibqax f' idejn il-konvenut jew familjari tiegħu."* [1]

2. Fl-20 ta' Diċembru, 2009, Winston Montanaro Gauci intavola l-kawża odjerna għaliex deherlu li ż-żewġ kundizzjonijiet imsemmija fil-fatt avveraw ruħhom u għalhekk talab li l-konvenuti jew min minnhom jiġu ordnati jagħlqu t-tieqa definittivament.

3. Fit-12 ta' Ottubru, 2010, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex)[2], Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, wara li lliberat lill-konvenuti Camilleri u Refalo mill-osservanza tal-ġudizzju, laqgħet it-talbiet tal-attur. Għalkemm ma qablitx li kienet avverat ruħha l-ewwel kundizzjoni, kienet sodisfatta li kienet fil-fatt avverat ruħha t-tieni kundizzjoni - ċioe` li l-ġestjoni tar-*restaurant* ma baqgħetx f'idejn Rapa jew familjari tiegħu.

4. Fil-11 ta' Awwissu, 2014, din il-Qorti tal-Appell diversament komposta, ħassret is-sentenza tat-12 ta' Ottubru, 2010, ħlief għal dik il-parti fejn Camilleri u Refalo ġew liberati mill-osservanza tal-ġudizzju. Dan għamlitu għaliex fil-mori tal-kawża l-ewwel Qorti kienet ċaħdet ir-rikors ta' Montanaro Gauci sabiex tiġi kjamata fil-kawża s-soċjeta` "Ta' Guzman

[1] Fol 13-14
[2] Maġistrat Anthony Ellul

Ltd", liema rikors kien għamlu appena sar jaf li l-fond li fih tinsab it-tieqa in kwistjoni kien ġie trasferit lilha[3]. Din il-Qorti kien dehrilha li l-interessi tal-kumpanija kellhom ikunu rappreżentati fil-ġudizzju sabiex jiġi assigurat l-integrita` tiegħu. Għalhekk kienet bagħtet l-atti lura lill-ewwel Qorti sabiex wara li tiġi ordnata l-kjamata fil-kawża hija tagħti mill-ġdid id-deċiżjoni tagħha fil-mertu.

5. Fit-3 ta' Mejju, 2016, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex)[4], Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, wara li kkonfermat il-liberazzjoni tal-konvenuti Camilleri u Refalo mill-osservanza tal-ġudizzju, ċaħdet it-talbiet tal-attur. Hija kienet tal-fehma li ma kienet avverat ruħha l-ebda waħda miż-żewġ kundizzjonijiet li skond it-tranżazzjoni tal-1993 kienet tintitola lill-attur jitlob l-għeluq tat-tieqa.

6. L-attur ħass ruħu aggravat b'tali deċiżjoni u għalhekk fl-20 ta' Mejju, 2016, intavola l-appell odjern fejn talab lil din il-Qorti tilqa' l-appell bil-konsegwenza li tilqa' t-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenuti u/jew il-kjamata fil-kawża.

7. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qed tirriproduċi

[3] Fil-fatt mill-kuntratt fl-atti tan-nutar Michael Refalo esebit a fol 474 et seq tal-proċess, jirriżulta li fit-**30.03.2000** il-konjuġi Tarcisio u Grace Rapa biegħu il-fond bl-isem "Republic Restaurant Trattoria" lis-soċjeta` Ta' Guzman Ltd**.** Għalkemm din is-soċjeta` kellha bħala azzjonisti u diretturi lil George u Joan konjuġi Vella, xi ftit taż-żmien wara l-ishma ġew trasferiti lill-konvenuti Rapa.

[4] Maġistrat Joanne Vella Cuschieri

s-sentenza appellata:

'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 erbgha 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 għoxrin (28) ta' Marzu elf, disa' mija u wiehed u disgħin (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 ghall-access ghaz-zewg fondi taghhom. L-istess kuntratt ipprovda wkoll ghall-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 ghall-ohra u b'mod specifiku kien hemm projbizzjoni li jsir ftuh ta' twieqi fil-hajt li jaghti ghal 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' taghhom ghal 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 maghmula 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-tranzazzjooni 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 ghaldaqstant talab lill-konvenuti sabiex jghalqu 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-proprjetajiet 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 kontradditturi 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 ghall-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 jaghmlu riferenza ghall-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 ghaliex l-attur jippretendi li jinterpretah kif jghogbu u jidhirlu. 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-tollerenza hija kwalifikata ghaliex 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 ghandhom 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 ghalhekk:-*
>
> *a. Tikkundanna lill-konvenuti Rapa sabiex fi zmien tletin (30) jum jghalqu bil-gebel it-tieqa li mir-restaurant La Trattoria taghti ghal 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 talgudizzju. 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 premessi 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 filkumplament 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 ilpartijiet 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 rapprezentanza 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 hlief 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 qieghed jitlob li l-konvenuti jigu mgieghla jghalqu tieqa li taghti ghal fuq il-parapett tal-fond numru 25, Triq Marina, Marsalforn, limiti taz-Zebbug, Ghawdex u dan ghar-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 ghandha "....tibqa' hemm b'tolleranza mill-attur favur il-konvenut izda l-attur ma jkunx jista' jitlob li din titnehha 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 taghhom jichdu li sehhet xi wahda mill-istanzi li ai termini taghhom l-attur seta' jitlobhom jghalqu t-tieqa in kwistjoni, liema tieqa izda huma jaqblu li tinsab hemm biss b'mera tolleranza u mhux ghaliex 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 ruhhom ic-cirkustanzi li permezz taghhom l-attur jista' jitlob li tinghalaq it-tieqa, tqajjem ukoll l-eccezzjonijiet fis-sens li l-parapett fuq fejn taghti 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 qieghed jilmenta li l-konvenut Rapa kien fetah tieqa li taghti ghal 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 hlief 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-tabella.

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 jifforma 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." ghaddew 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-istabbilitment "La Trattoria" kien qieghed imexxieh certu Joseph Camilleri flimkien ma' ibnu Josef Camilleri. Wara dahlu l-konvenuti l-ohra Gordon Camilleri u Brian Refalo, dan tal-ahhar hu n-nepputi ta' Tarcisio Rapa. Illum il-gurnata jidher li dan l-istabbiliment ilu ghal xi numru ta' xhur maghluq u dan skont l-affidavit ta' Winston Monanaro Gauci datat 8 ta' Ottubru 2015 fejn il-kontenut tal-istess affidavit ma jidhirx 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 jinghataw persentagg mill-profitt li jaghmel 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 ghalhekk 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 avvanzat fiz-zmien huwa ma setax jibqa' jiggestixxi n-negozju wahdu u ghalhekk kien beda jfittex li jaghmel ftehim ma' terzi fuq il-qasma tal-gestjoni tal-istabbiliment u dan billi hu jkun involut biss f'certi aspetti bhal 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 bhala zvilupp izda biss bhala manutenzjoni tal-istess.

Permezz ta' ittra ufficjali prezentata fid-19 ta' Gunju 2003 (fol. 15) l-attur interpella lill-konjugi Rapa sabiex jghalqu t-tieqa. Il-konjugi Rapa wiegbu permezz ta' ittra ufficjali li pprezentaw fit-8 ta' Lulju 2003 (fol. 32) li t-tieqa li ghandu fil-faccata tar-restaurant "Republic Trattoria", qeghdha hemm bi dritt. Permezz ta' ittra ufficjali prezentata fit-12 ta' 10 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-kera".

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-ohra 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'humiex 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'humiex 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 gia deciza.

Ghandu jinghad ukoll li ghalkemm il-konvenuti konjugi Rapa mkien fl-atti tal-ewwel istanza ma qajmu l-eccezzjoni li huma m'humiex 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 msemmija 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 msemmija.*
>
> *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 fixxena, 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 12 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 tirrinvija 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 premessi 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-kumplament 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 ghalkemm 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 gholi 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'humiex legalment u fattwalment gjustifikati u ghandhom 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 sehhew. 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' ghaliha 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' ghaliha 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 15 tal-fond tal-attur jikkwalifika bhala zvilupp tal-parapett. Il-Qorti tifhem li meta sehh 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, Marsalfron 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 titnehhiex tkun ta' xkiel ghall-izvilupp tieghu. Dan certament mhux il-kaz odjern.

Il-Qorti ghalhekk ma tqisx li c-cirkustanza msemmija 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 jiehdu 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-neputi 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 sufficjenti 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 ghaddiet ghandu. Fuq bazi ta' probabbilita' mill-provi rrizulta li Camilleri ma kienx gie mahtur bhala sostitut ta' Rapa jew sabiex jamministra n-negozju ghan-nom tieghu. Ghalkemm Camilleri qal li l-ftehim li kellu ma' Rapa kien li jithallas sehem mill-qliegh li jkun fadal wara li taqta' l-ispejjez tan-negozju, b'daqshekk ma jfissirx li l-gestjoni baqghet ghand 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'huwiex possibbli ghax ahna se nidhlu ghan-negozju fuq bazi ta' part-time. Mill-qliegh li jkollna, naqsmu. U hekk sar il-ftehim." Hu evidenti li Camilleri ma kienx dispost li jiggarantixxi lil Rapa somma determinata bhala kumpens talli jaghmel uzu mill-fond, u anzi kien jippreferi li l-hlas ikun sehem mill-qliegh li jibqa' wara li taqta' l-ispejjez tan- negozju. Minn dak li semghet, il-qorti hi moralment konvinta li Rapa kien minn zmien ghal zmien qieghed jigi nvolut fir-rigward tal-kwistjonijiet li kienu jinqalghu ma' Montanaro Gauci filwaqt li n-negozju kien qieghed imexxih Camilleri.*
>
> *Sabiex il-qorti waslet ghal din il-konkluzzjoni kkunsidrat ukoll li:-*
>
> *a. Ma rrizultax li f'kaz ta' telf Rapa kellu jaghmel tajjeb ghal xi sehem minnu. Min ikun shab f'negozju ma jgawdix biss mill-qliegh imma jrid jaghmel 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 firrestaurant ma kienux regolari u jidher li kienu l-iktar intizi sabiex, kif 18 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' ristorant 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 ristorant 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 ghaddejjin 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' ristorant 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 ristorant. 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 jiehdu 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 wiehed 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 sehh 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 llum rega' qieghed unikament fil-pussess taghhom. Ghalhekk jirrizulta li l-fatti llum 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-qliegh fuq l-istess gestjoni u mhux kera'. Jirrizulta li bosta mix-xhieda 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 20 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 sahansitra 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 sehhx 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 eskluz 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 imnizzla 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'.

RIKORS TAL-APPELL tal-attur (20.05.2016)

8. L-aggravji tal-attur huma s-segwenti:

(i) L-ewwel aggravju

(l-ewwel kundizzjoni: l-"iżvilupp" tal-parapett)

Fl-ewwel lok jilmenta bil-fatt li l-ewwel Qorti ma qisitx ix-xogħlijiet li saru fil-parapett bħala "żvilupp". Isostni invece li tali xogħlijiet kellhom jitqiesu bħala "żvilupp" u li kellhom ikunu suffiċjenti biex jiġi dikjarat li kienet avverat ruħha waħda mill-kundizzjonijiet elenkati fit-tranżazzjoni.

(ii) It-tieni aggravju

(l-"inkonsistenza" bejn iż-żewġ sentenzi tal-ewwel Qorti)

Fit-tieni lok jaċċenna għall-fatt li meta permezz tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-11 ta' Awwissu, 2014, ġew rimessi l-atti lill-ewwel Qorti biex il-każ jiġi deċiż mill-ġdid wara l-kjamata fil-kawża ta' "Ta' Guzman Ltd", hija ma biddlitx l-apprezzament tal-provi li għamlet l-ewwel Qorti fit-12 ta' Ottubru, 2010. Jargumenta li ladarba l-provi baqgħu l-istess bħal dawk li kien hemm quddiem l-ewwel Qorti fit-12 ta' Ottubru, 2010, ma setgħetx l-ewwel Qorti fis-sentenza tat-3 ta' Mejju, 2016, tbiddel il-ħsieb u l-verżjoni tagħha.

(iii) <u>It-tielet aggravju</u>

(it-tieni kundizzjoni: il-ġestjoni tan-negozju)

Fit-tielet lok, u bla preġudizzju għat-tieni aggravju, l-attur isostni li kellha raġun l-ewwel Qorti fis-sentenza tat-12 ta' Ottubru, 2010, issib li Rapa ma kienx għadu nvolut fil-ġestjoni tar-ristorant u li kien immexxi minn Joseph Camilleri. Huwa jaqbel mal-konklużjoni tagħha li l-involviment ta' Rapa fil-kawżi kontrih (kontra l-attur), u l-ħlas tal-liċenzji tar-ristorant m'għandhomx x'jaqsmu mal-ġestjoni tar-ristorant. Jgħid li dak li kien jieħu Rapa kien speċi ta' kera li tiddependi mill-qligħ li kien isir mill-ġestjenti tar-ristorant. Isostni li ladarba għal ċertu żmien (li ma kienx minimu) il-ġestjoni tal-fond ma baqgħetx f'idejn Rapa, allura jiġi li skattat it-tieni kundizzjoni msemmija fil-verbal ta' tranżazzjoni. Iżid jgħid li x'inhi s-sitwazzjoni preżentement hija rrilevanti.

<u>RISPOSTA TAL-APPELL tal-konvenuti Tarcisio u Grace Rapa u tas-soċjeta` "Ta' Guzman Ltd" (13.06.2016):</u>

9. Il-konvenuti Rapa u "Ta' Guzman Ltd" taw ir-raġunijiet tagħhom għaliex l-aggravji tal-attur għandhom jiġu respinti u għaliex is-sentenza appellata tat-3 ta' Mejju, 2016, għandha tiġi kkonfermata *in toto*, bl-

ispejjeż kontra l-attur.

KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:

- **Ir-rikors tal-appell mill-punto di vista proċedurali**

10. Qabel xejn din il-Qorti tagħmel aċċenn għal dak li l-attur appellant qiegħed jitlob fir-rikors tal-appell tiegħu (enfasi ta' din il-Qorti):

> *"Għaldaqstant l-esponenti għar-raġunijiet fuq imsemmija u għar-raġunijiet oħrajn li jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell, filwaqt li jagħmel riferenza għall-provi kollha ġja miġjuba u jirriserva li jressaq provi u dokumenti oħra fejn dawn ikunu konsentiti mir-rit proċedurali, jinterponi umili appell mis-sentenza fuq imsemmija għal quddiem din l-Onorabbli Qorti**, b'talba li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tilqa' l-appell bil-konsegwenza li tilqa' t-talbiet attriċi; bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenuti u/jew il-kjamata fil-kawża, skond kif jidhrilha din l-istess Onorabbli Qorti."***

11. Ma tistax din il-Qorti ma tosservax li din it-talba ma ssegwix għal kollox dak rikjest mill-Artikolu 142(2) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, ċioe` li:

> "*Ir-rikors* (tal-appell) *għandu jkun fih talba għat-tħassir jew tibdil tas-sentenza appellata jew ta' xi parti minnha."*

12. Għalhekk, teknikament, ir-rikors tal-appell odjern huwa difettuż.

13. Madanakollu f'ċirkostanzi simili, fejn għalkemm l-appellant ma jkunx għamel talba speċifika għat-tħassir tas-sentenza:

(i) huwa jkun talab li "jiġi milqugħ l-appell tiegħu" u biex konsegwentement il-Qorti tal-appell tiddisponi mit-talbiet tiegħu diversament minn kif tkun iddisponiet l-ewwel Qorti, u

(ii) l-appellat ma jkunx oppona għall-fatt li r-rikors tal-appellant ma jkunx segwa għal kollox dak mitlub mill-Artikolu 142(2),

il-prassi ta' din il-Qorti hi li tagħlaq għajn waħda u tammetti r-rikors tal-appell.

14. Hekk per eżempju fil-kawża ***Carolyn King v. Noel Galea*** et (deċiża fit-8 ta' Jannar, 2010) din il-Qorti kienet irriteniet hekk:

> *"Din il-Qorti qabel ma tgħaddi biex tikkunsidra l-aggravji tal-attriċi Carolyn King tissenjala l-fatt illi r-rikors tal-appell tagħha ma jinkludi l-ebda talba għat-tħassir jew tibdil tas-sentenza appellata jew xi parti minnha, kif rikjest espressament mill-Artikolu 142(2) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili jigifieri li, "Ir-rikors għandu jkun fih talba għat-tħassir jew tibdil tas-sentenza appellata jew ta' xi parti minnha".*
>
> *Dak li invece talbet l-attrici fir-rikors tal-appell tagħha lil din il-Qorti huwa li:*
>
> > *"…tilqa' dan l-appell u filwaqt li tiċħad kemm l-eccezzjonijiet u l-kontro-talba tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attrici bl-ispejjeż taż-żewg istanzi kontra l-konvenuti appellanti…"*
>
> *Isegwi għalhekk li r-rikors tal-appell tal-attrici huwa difettuż fil-forma tiegħu. Nonostante dan id-difett, din il-Qorti ddeċidiet li tammettieh wara li kkunsidrat li (1) ma saret l-ebda oppożizzjoni da parti tal-appellat f'dan ir-rigward, u (2) għaliex talba biex din il-Qorti "…tilqa' l-appell u filwaqt li tiċħad kemm l-eccezzjonijiet u l-kontra-talba tal-konvenuti tilqa' t-talbiet attrici…" indirettament tinkludi u tikkomprendi talba għat-tħassir*

tad-deċiżjoni tal-ewwel Qorti.

Issir ukoll riferenza għall-kawża ***Victor Tabone et v. Gino Cini*** *et deċiża minn din il-Qorti fid-9 ta' Jannar 2009. Ir-rikors tal-appell relattiv kien fih l-istess nuqqas li fih dan ir-rikors tal-appell odjern u din il-Qorti kienet irriteniet hekk:*

> *"Qabel ma din il-Qorti tgħaddi biex tiddelibera u tiddeċiedi dwar il-mertu tal-appell interpost mill-atturi, tħossha fid-dover li għandha tissenjala l-fatt li d-diċitura adoperata mill-atturi appellanti fit-talba tagħhom għall-fini tal-ilqugħ tal-appell tagħhom m'huwiex għal kollox sodisfaċenti minn punto di vista procedurali u sejra tammetti l-appell fil-forma hekk dedotta b'ċertu ammont ta' riserva, u wara li kkonsidrat inoltre li ma saret ebda oggezzjoni jew oppożizzjoni min-naħa tal-kontroparti appellata, u fl-aħħarnett, għaliex jekk "jintlaqa' l-appell" – kif awspikat mill-appellanti fir-rikors tagħhom – dan ikun qiegħed neċessarjament jimplika li effettivament l-appellanti qegħdin jitolbu r-revoka minn kif il-kawża ġiet deċiża mill-ewwel Qorti. Dan kollu qed jingħad il-għaliex dak li huwa espressament mitlub fl-Artikolu 142(2) tal-Kap 12 jigifieri li "Ir-rikors għandu jkun fih it-talba għat-tħassir jew tibdil tas-sentenza appellata jew ta' xi parti minnha" ma giex segwit għal kollox, kif espressament hemm rikjest, min-naħa tal-appellanti. "*

15. Għaldaqstant, ladarba f'dan il-każ jirriżultaw ukoll tali ċirkostanzi, din il-Qorti ukoll sejra tammetti dan l-appell.

● **L-ewwel aggravju**

16. L-attur appellant isostni li l-ewwel kundizzjoni kontemplata fit-transżazzjoni (ossia li huwa jkun ser jiżviluppa l-parapett tiegħu) effettivament avverat ruħha u għalhekk iħossu aggravat bil-fatt li l-ewwel Qorti ma qisitx li x-xogħliijet li għamel fil-parapett għandhom jitqiesu bħala "żvilupp" għall-finijiet tal-imsemmija tranżazzjoni.

17. Fir-rigward tal-kumment tal-ewwel Qorti fejn qalet li huwa legalment saput li biex isir "żvilupp" ikun hemm bżonn li jintalab u jinħareġ

permess mill-awtoritajiet kompetenti, huwa jfakkar kemm fil-fatt isir xogħol mingħajr permess u fi kwalunkwe każ jargumenta li x-xogħlijiet li saru fil-parapett konsistenti f'

- tibdil ta' pavimentar;
- demolizzjoni taċ-ċint u l-gate fil-parti ta' quddiem;
- kostruzzjoni ta' turġien mit-triq għall-parapett; u
- twaħħil ta' tabella bl-isem tar-ristorant

fil-fatt jaqgħu fid-definizzjoni ta' "żvilupp" li jeħtieġ permess taħt l-Artikolu 67(2) tal-Kap 504.

18. Ir-ritratt **Dok S2** (fol 33) juri l-ambjenti qabel ma saru x-xogħlijiet fil-parapett tal-fond tal-attur numru 25 Triq Marina Marsalforn, filwaqt li d-**Dok S3** (fol 34) juri l-ambjenti wara li saru x-xogħlijiet. Fiż-żewġ ritratti tidher it-tieqa tal-fond 24 (La Trattoria) li tagħti għal fuq il-parapett tal-fond nru 25.

19. Jekk wieħed iqabbel ritratt mal-ieħor fil-fatt josserva li bażikament inqalgħet il-*gate* tal-injam tal-parapett tal-fond tal-attur b'mod li d-dħul għall-istess parapett ġie usa'. It-tarġiet dojoq li kien hemm fid-dħul

imbagħad twessgħu tul il-fetħa kollha (ċioe' anke fejn qabel kienet tinsab il-*gate*). Sar ukoll xi tibdil fil-pavimentar u twaħħlet tabella[5]. Madanakollu il-parapett tal-fond tal-attur, minkejja l-modifikazzjonijiet żgħar li sarulu, effettivament baqa' parapett.

20. Irrispettivament minn jekk dawn il-modifikazzjoniijet jikkwalifikawx bħala "żvilupp" għall-finijiet tal-Kap 504 u jekk jirrikjedux permess mill-awtorita` kompetenti, din il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti li l-kelma "żvilupp" fil-verbal tad-19 ta' Ottubru, 1993, kienet intiża li tirreferi għaċ-ċirkostanza fejn l-attur jiddeċiedi li **jibni** l-parapett b'mod li jekk it-tieqa ma titneħħiex tkun ta' xkiel.

21. Din il-Qorti ma tqisx li bil-modifikazzjonijiet li l-attur għamel fil-parapett ġie li avverat ruħha l-ewwel kundizzjoni kontemplata fil-verbal tat-tranżazzjoni tal-1993. Għaldaqstant dan l-aggravju qed jitqies bħala infondat.

- **It-tieni aggravju**

22. Fit-tieni aggravju tiegħu l-attur jilmenta bil-fatt li l-ewwel Qorti[6] fis-sentenza tagħha tat-12 ta' Ottubru, 2010[7], irriżultalha li peress li għal xi

[5] Ara nota ppreżentata mill-attur (fol 28-29) u affidavit (fol 80-81)
[6] Maġistrat AE
[7] Liema sentenza tħassret mill-Qorti tal-Appell ħlief għal dik il-parti fejn il-konvenuti Camilleri u Refalo ġew liberati mill-osservanza tal-ġudizzju

żmien il-ġestjoni tat-ristorant ma kinitx baqgħet f'idejn il-konvenut jew familjari tiegħu, kienet allura avverat it-tieni kundizzjoni kontemplata fil-verbal tat-tranżazzjoni tal-1993 u bħala konsegwenza kellha tingħalaq it-tieqa, filwaqt li l-istess qorti (diversament preseduta)[8] fis-sentenza tagħha tat-3 ta' Mejju, 2016, ikkonkludiet li ma kinitx avverat it-tieni kundizzjoni, u bħala konsegwenza allura ma kienx il-każ li tingħalaq it-tieqa.

23. L-attur appellant jilmenta li dan juri nuqqas ta' konsistenza fl-ewwel Qorti għaliex minkejja li ma ġewx ippreżentati provi ulterjuri wara li l-atti ġew rimessi lill-ewwel Qorti u ġiet kjamata fil-kawża s-soċjeta` "Ta' Guzman Ltd", l-istess qorti tat deċiżjoni kompletament differenti.

24. Din il-Qorti ma jidhrilhiex li dan l-aggravju huwa wieħed fondat. Wieħed ma jridx jinsa li s-sentenza tat-12 ta' Ottubru, 2010, ġiet ikkonfermata biss in kwantu ġiet milqugħa l-eċċezzjoni ta' Gordon Camilleri u Brian Refalo u lliberathom mill-osservanza tal-ġudizzju: il-Qorti tal-Appell għamlitha ċara li kienet qegħda ***"tħassar is-sentenza appellata fil-kumplament"***. Mhux il-każ għalhekk li wieħed joqgħod jikkompara l-kontenut ta' tali sentenza mal-kontenut tas-sentenza tat-3 ta' Mejju, 2016, għaliex effettivament is-sentenza tat-12 ta' Ottubru, 2010, ħlief għall-fatt li lliberat lill-konvenuti Camilleri u Refalo, ġiet revokata.

[8] Maġistrat JVC

25. Ironikament jekk hemm xi ħadd li qed ikun "inkonsistenti" huwa fil-fatt l-attur appellant stess, in kwantu fir-rigward tal-ewwel aggravju tiegħu rigwardanti l-ewwel kundizzjoni kontemplata fit-tranżazzjoni tal-1993 (dwar l-iżvilupp tal-parapett) għażel li ma jirriferix għall-pożizzjoni li ħadet l-ewwel Qorti fis-sentenza tat-12 ta' Ottubru, 2010, li hija identika għal dik li ttieħdet fis-sentenza tat-3 ta' Mejju, 2014, ċioe` fejn fiż-żewġ sentenzi l-ewwel Qorti dejjem fehmet li meta seħħ il-ftehim tal-1993 il-partijiet kienu qed jikkontemplaw sitwazzjoni li l-attur "**jibni**" il-parapett. F'dak il-każ kienet il-"konsistenza" bejn iż-żewġ sentenzi is-sors tal-aggravju tiegħu!

26. Għaldaqstant din il-Qorti jidhrilha li dan l-aggravju huwa wkoll infondat.

● **<u>It-tielet aggravju</u>**

27. Dan l-aggravju jirrigwarda t-tieni kundizzjoni kontemplata fit-tranżazzjoni tal-1993, u ċioe`: "*kemm-il darba l-ġestjoni tar-ristorant ma tibqax f'idejn il-konvenut jew familjari tiegħu*". L-ewwel Qorti fis-sentenza appellata kienet tal-fehma li din il-kundizzjoni fil-fatt ma avveratx ruħha.

28. Huwa utli għall-intendiment aħjar ta' dan l-aggravju li ssir riferenza għas-segwenti kronoloġija:

- Bejn l-1 ta' Mejju, 1981, u l-24 ta' Mejju, 1997, **Tarcisio Rapa** jidher fir-*records* tal-ETC[9] bħala *self-employed* (full-time) *barman* fir-ristorant "Trattoria Republic Restaurant".

- Fit-30 ta' Marzu, 2000, il-konjuġi Rapa biegħu l-fond (ristorant) tagħhom 24, Triq il-Port, Marsalforn lis-soċjeta` **Ta' Guzman Ltd** li tagħha l-azzjonisti u diretturi kienu Joan u George konjuġi Vella. Skont ma xehed il-konvenut Rapa[10], ftit xhur wara li sar il-bejgħ, l-ishma tas-soċjeta` ġew trasferiti f'ismu u isem martu (il-konvenuti Rapa). Il-konvenut Rapa spjega li f'dak il-perjodu "*Bħala tmexxija* (tar-ristorant) *ejja ngħidu illi kienet konġunta bejnietna, flimkien."*

- Bejn it-12 ta' Mejju, 2001, u t-23 ta' Settembru, 2002, **Grace Rapa** tidher fir-*records* tal-ETC[11] bħala *self-employed* (full-time) *restauranteur* fir-ristorant.

- Bejn l-2002 u l-2007 (skont ma xehed Joseph Camilleri) ir-ristorant kien qed jitmexxa minn **Joseph Camilleri flimkien ma' ibnu Josef Camilleri.**

- Fid-19 ta' Ġunju, 2003, l-attur interpella permezz ta' ittra uffiċjali[12]

---

[9] Fol 169
[10] Fol 127-128
[11] Fol 170
[12] Fol 15

lill-konjuġi Rapa (u lil Joseph Camilleri għal kull interess li jista' jkollu) biex jagħlqu t-tieqa.

- Fit-8 ta' Lulju, 2003, il-konjuġi Rapa wieġbu lill-attur permezz ta' ittra uffiċjali[13] fejn sostnew li t-tieqa qiegħda hemm bi dritt u skont it-tranżazzjoni tal-1993.

- Fit-12 ta' Lulju, 2006, l-attur interpella permezz ta' ittra uffiċjali[14] lil Joseph Camilleri biex jagħlaq it-tieqa.

- Fit-28 ta' Lulju, 2006, Joseph Camilleri wieġeb lill-attur permezz ta' ittra uffiċjali[15] fejn qallu li huwa barra minn loku li jiddaħħal hu fil-kwistjonijiet li l-attur għandu ma "*sid il-kera*".

- Mit-18 ta' Diċembru, 2007, **Brian Refalo**, in-neputi tal-konvenuti jidher fir-*records* tal-ETC[16] indikat bħala "*self-employed*" *restaurant owner* (full-time) fir-ristorant.

- Mill-21 ta' Diċembru, 2007, **Gordon Camilleri** jidher fir-records tal-ETC[17] indikat bħala "*self-employed" head chef* (full-time).

[13] Fol 32
[14] Fol 77
[15] Fol 79
[16] Fol 173
[17] Fol 176

- Fis-6 ta' Ottubru, 2015, il-konvenut Tarcisio Rapa kkonferma bil-ġurament li r-ristorant "*has not been open and in operation since last year up to the present.*"

29. Kwantu għall-perjodu meta l-fond kien qed jitmexxa minn Brian Refalo u Gordon Camilleri, l-ewwel Qorti qieset li ladarba Brian Refalo huwa n-neputi tal-konvenuti Rapa, u skont it-tranżazzjoni tal-1993 ġie miftiehem li diment li t-tmexxija tkun f'idejn Rapa jew "*familjari*" tiegħu l-attur ma jistax jitlob li tingħalaq it-tieqa, mela allura ma jistax jingħad li avverat ruħha t-tieni kundizzjoni.

30. Kwantu għall-perjodu meta l-fond kien qed jitmexxa minn Joseph Camilleri l-ewwel Qorti wkoll kienet tal-fehma li ma kinitx avverat ruħha t-tieni kundizzjoni. Hija qieset li l-liċenzji tal-fond dejjem baqgħu jsejħu lill-konvenuti Rapa u li l-ġestjoni ta' kwistjonijiet legali konċernanti l-fond, baqgħu jinġiebu għall-attenzjoni ta' Tarcisio Rapa biex jieħu ħsiebhom hu. Irriteniet li ma jistax wieħed jissegrega l-immaniġġjar ta' liċenzji u l-immaniġġjar ta' drittijiet litiġjużi fuq fond mill-bqija tal-ġestjoni tal-fond għaliex fuqhom jimpinġi l-operat "*on a daily basis*" tal-fond u mingħajrhom, jew eżitu negattiv fihom iġib il-waqfien assolut jew theddid għall-ġestjoni "*on a daily basis*" tal-fond. Spjegat ukoll li mill-provi prodotti kienet fehmet ukoll li l-ħlas li l-konvenuti Rapa kienu jirċievu tul iż-żmien li r-ristorant kien f'idejn Joseph Camilleri kien fil-fatt perċentwali ta' qligħ

u mhux kera u allura qieset li Rapa kienu qed jerfgħu parti mir-riskji tan-negozju. Qieset ukoll li "*f'dawn l-aħħar xhur*" il-fond kien jinsab magħluq u għalhekk enfasizzat li s-sitwazzjoni fiż-żmien li kienet ser tingħata s-sentenza minnha kienet li: il-liċenzji tal-fond kienu u għadhom isejħu lil Rapa, il-pussess tal-fond jinsab għand il-konvenuti Rapa; u is-sid tal-fond hija l-kumpanija "Ta' Guzman Ltd" li tagħha l-konvenuti Rapa huma l-uniċi azzjonisti.

31. Din il-Qorti invece hija tal-fehma li għandu raġun l-attur appellant isostni li avverat ruħha t-tieni kundizzjoni kontemplata fit-tranżazzjoni tal-1993 b'riferenza għal meta r-ristorant kien f' idejn Joseph Camilleri.

32. Huwa bil-wisq evidenti li l-intiża wara t-tieni kundizzjoni kontemplata fit-tranżazzjoni tal-1993 kienet fis-sens li l-attur kellu l-pjaċir jittollera t-tieqa għal fuq il-parapett tiegħu diment li d-*day to day running* tar-ristorant ta' Rapa (li fih tinsab it-tieqa) ikun f'idejn l-istess Rapa jew familjari tiegħu, u mhux f'idejn terzi. Wieħed jifhem li dan kien importanti għalih in vista tal-fatt li r-ristorant ta' Rapa u tiegħu huma kontigwi u għalhekk, il-persuni li joperaw ir-ristorant huma persuni li kien ser iħabbat wiċċu magħhom spiss, jekk mhux ta' kuljum. Fil-fatt huwa verosimili għall-aħħar l-argument li jagħmel f'dan is-sens fir-rikors tal-appell tiegħu. Dak li evidentement kien jinteressah meta saret it-tieni kundizzjoni fit-tranżazzjoni tal-1993 kien li jassigura min kienet ser tkun il-

persuna/persuni li tmexxi/jmexxu fiżikament ir-ristorant, irrispettivament minn min iħallas il-liċenzja tar-ristorant, jew min jidher il-qorti fir-rigward ta' kawżi konnessi mar-ristorant. Fil-fehma ta' din il-Qorti huwa f'dan is-sens li għandha tiġi interpretata it-tieni kundizzjoni.

33. Fix-xiehda tiegħu tad-29 ta' Marzu, 2010, Joseph Camilleri xehed li "*it-tmexxija tan-negozju ta' kuljum kienet f' idejja*"[18]. Qal li sa fejn jiftakar l-impjegati kienu reġistrati f'ismu u kien iħallashom hu mill-ispejjeż tan-negozju. Qal ukoll li l-VAT kienet f'ismu. Kwantu għall-ħlas li kien jgħaddi lil Rapa qal li qatt ma kellu ftehim miegħu li jagħtih xi ammont fix-xahar garantit. Spjega li kien jgħaddi lil Rapa 40% tal-profitti u jżomm 60% tal-profitti hu. B'daqshekk pero` din il-Qorti ma jidhrilhiex li għandu jitqies li l-ġestjoni tar-ristorant baqgħet għand Rapa jew li kienet konġunta bejnu u bejn Camilleri. Fix-xiehda tiegħu tas-27 ta' April, 2010, l-awditur Joseph Cordina xehed li għalkemm ma kienx involut fl-arranġamenti li Rapa kellu ma' terzi, meta kien jimla l-formola tat-taxxa tal-kumpanija "Ta' Guzman Ltd" "*kont inniżżel li d-dħul hu ta' kera*". Qal li milli seta' jifhem:

> "*Tarcisio Rapa ma kienx direttament involut. Kien qed jirċievi xi flus minn min kien qed fir-restaurant u biex ma nidħlux f' dettalji żejda u nżidu l-ispejjeż konna niddiskrivuha fil-formola tat-taxxa bħala kera.*"

Kontro-eżaminat qal li kien ċert li l-arranġament li għamel ma' terzi kien minħabba li huwa avvanzat fl-eta` u għalhekk ma riedx jibqa' attiv kif kien

[18] Fol 147 et seq

qabel fin-negozju.

34. Rilevanti wkoll huwa l-fatt li fuq id-dokumenti tal-ETC fuq imsemmija il-konvenuti Rapa ma baqgħux jidhru bħala *self-employed* fir-ristorant (fil-każ tal-konvenut l-aħħar jum li huwa ndikat bħala *self-employed* fir-ristorant huwa Mejju 1997 filwaqt li fil-każ tal-konvenuta l-aħħar jum li hija ndikata bħala self-employed fir-ristorant huwa Settembru 2002). Dan tal-aħħar jikkonċidi bejn wieħed u ieħor maż-żmien meta Joseph Camilleri ħa t-tmexxija f'idu.

35. Inoltre fir-risposta għall-ittra uffiċjali li kien bagħtlu l-attur, Joseph Camilleri kien għamel riferenza għal "*sid il-kera*", fatt li jindika li l-operat tar-ristorant kienet f'idejh u li kien iħallas il-kera lil ħaddieħor (kif fil-fatt kien jiddikjara Rapa stess fil-formoli tat-taxxa tal-kumpanija "Ta' Guzman Ltd" li tagħha l-azzjonisti huma hu u martu.)

36. Finalment għandu jingħad li huwa rrilevanti li wara li r-ristorant għamel żmien jiġi ġestit minn <u>Joseph Camilleri</u>, kien sussegwentement għamel żmien jiġi ġestit minn <u>Brian Refalo</u> (flimkien ma' Gordon Camilleri) li huwa "familjari", u preżentement jinsab vojt. Ladarba avverat it-tieni kundizzjoni permezz tat-tmexxija da parti ta' Joseph Camilleri, l-attur kellu kull dritt jipproċedi sabiex it-tieqa tingħalaq.

37. In vista ta dan kollu din il-Qorti jidhrilha li dan it-tielet aggravju huwa fondat.

DEĊIDE

38. Għal dawn il-motivi din il-Qorti tilqa' l-appell tal-attur, u tvarja s-sentenza appellata billi:

- Tikkonfermaha in kwantu ġiet milqugħa l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti fejn Gordon Camilleri u Brian Refalo ġew liberati mill-osservanza tal-ġudizzju (fil-fatt din l-eċċezzjoni kienet ġiet milqugħa mill-qorti fis-sentenza tat-12 ta' Ottubru, 2010, u għalhekk kienet diġa *res judicata*);

- Tikkonfermaha in kwantu ġew miċħuda t-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tas-soċjeta` kjamata fil-kawża (stante li ladarba ma kien hemm l-ebda appell dwarhom id-deċiżjoni tal-ewwel Qorti fis-sentenza tat-3 ta' Mejju, 2016, tikkostitwixxi *res judicata* fir-rigward);

- Tħassarha in kwantu ġiet miċħuda l-ewwel talba tal-attur u minflok tilqa' l-ewwel talba tal-attur (din il-Qorti ma jidhrilhiex li kienet inutli: l-attur permezz tal-ewwel talba sempliċiment talab konferma tat-tranżazzjoni tal-1993, u fil-fatt it-talbiet l-oħra huma konsegwenzjali għaliha);

- Tħassarha in kwantu ġew milqugħa l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konventi u s-soċjeta` kjamata fil-kawża u minflok tiċħadhom (ħlief għat-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti u r-raba' eċċezzjoni tas-soċjeta` kjamata fil-kawża u minflok tastjeni milli tippronunċja ruħha fir-rigward tagħhom stante li huma superfluwi);

- Tħassarha in kwantu ġew miċħuda t-talbiet l-oħra kollha tal-attur u minflok qiegħda tilqagħhom u konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti Rapa u lis-soċjeta` kjamata fil-kawża biex fi żmien tletin (30) jum mil-lum jagħlqu bil-ġebel it-tieqa in kwistjoni u fin-nuqqas tawtorizza lill-attur jagħlaqha hu a spejjeż tagħhom u tinnomina lill-perit Guido Vella sabiex ix-xogħol isir taħt id-direzzjoni u superviżjoni tiegħu.

39. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-konvenuti u mis-soċjeta` kjamata fil-kawża ħlief għal dawk relatati mal-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti li għandhom jitħallsu mill-attur appellant.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
da