



**QORTI TAL-MAGISTRATI  
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI**

**MAGISTRAT DR.  
ANTHONY ELLUL**

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2010

Citazzjoni Numru. 96/2009

**Winston Montanaro Gauci**

**Vs**

**Tarcisio u Grace konjugi Rapa, Gordon Camilleri u  
Brian Refalo**

Permezz ta' din il-kawza l-attur qiegħed jitlob li l-konvenuti jigu mgieghla jagħlqu tieqa li tagħti għal fuq il-parapett tal-fond numru 25, Triq Marina, Marsalforn, limiti taz-Zebbug, Ghawdex. Dan in kwantu l-attur qiegħed isostni li sehhet il-kondizzjoni kontemplata fi ftehim li sar fid-19 ta' Ottubru 1993 waqt seduta quddiem din il-qorti fl-atti tal-kawza **Winston Montanaro Gauci vs Tarcisio Rapa** u li jikkontempla li t-tieqa għandha *"...tibqa' hemm b'tolleranza mill-attur favur il-konvenut izda l-attur ma jkunx jista' jitlob li din 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.*". Fir-rikors gurantat l-attur talab:

1. Tiddikjara li t-tieqa miftuha fil-hajt divizorju bejn il-proprietajiet tal-kontendenti fuq indikata ma tikkostitwix f'servitu' fuq il-fond ta' l-attur u tinsab miftuha b'mera tolleranza.
2. Tiddikjara wkoll li avverat ruhha xi wiehed jew wahda mill-kondizzjonijiet fuq riferiti fit-transazzjoni 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.
3. 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.
4. Tikkundanna lill-istess konvenuti jew min minnhom, sabiex fi zmien qasir u perentorju jaghlqu t-tieqa.
5. 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.

Il-konvenuti wiegbu permezz ta' risposta guramentata li giet prezentata fit-12 ta' Jannar 2010 (fol. 35):-

1. Il-konvenuti Gordon Camilleri u Brian Refalo ma humiex il-legittimi kontraditturi u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju stante li la ghandhom ebda dritt ta' propjeta' 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 estranej ghall-kwestjonijiet kollha li hemm bejn l-attur u l-konjugi Rapa u ddahhlu f'dawn il-proceduri inutilment.
2. 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. Il-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 ikun kagun ta' iktar divergenzi bejn il-partijiet ghalix l-attur jippretendi li jinterpretah kif joghgbu u jidhiru. Ghalkemm kien hemm qbil li t-tieqa in kwistjoni tibqa hemm b'tolleranza ta' l-attur skond kif qed jinghad fl-ewwel talba ta' l-attur, din it-tolleranza hija kwalifikata ghalix l-attur ma jistax jitlob li titnehha t-tieqa jekk tavvera ruhha wahda mic-cirkostanzi msemmija fl-istess transazzjoni;

4. L-ebda wahda minn dawn ic-cirkostanzi ma avvertat 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-Onorabli Qorti kif diversament presjeduta. 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.

### **Fatti.**

1. Il-kontendenti Montanaro Gauci u Rapa ilhom snin twal bi kwistjonijiet.

2. Montanaro Gauci jmexxi r-restaurant Il Forno, 24, Triq Marina, Marsalforn, limiti taz-Zebbug, Ghawdex. Immiss ma' dan il-fond hemm ir-restaurant La Trattoria, 25, Triq Marina, Marsalforn, limiti taz-Zebbug, Ghawdex.

3. Fit-23 ta' Frar 1993 giet prezentata kawza fl-ismijiet **Winston Montanaro Gauci vs Tarcisio Rapa** (Citaz. Numru:- 33/1993) li kienet tittratta dwar il-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 xogholijiet 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.

4. Fis-seduta tat-19 ta' Ottubru 1993 il-kawza giet tranzatta permezz ta' verbal fejn fost'affarijiet ohra gie pattwit li: *"Il-konvenut ghandu fl-istess zmien inehhi u jgholli it-tieqa ezistenti li mil-fond numru 24 taghti ghal-parapett tan-numru 25 u tkun gholja mill-anqas sitt piedi l-fuq mill-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."*

5. It-tieqa tidher fir-ritratt a fol. 30. L-attur isostni li ghandu dritt li jitlob lil Rapa jnehhu t-tieqa peress li:-

(a) Il-gestjoni tar-restaurant m'ghadix ghand Rapa jew familjari tieghu;

(b) Il-konvenut zviluppa l-parapett ta' quddiem li jiffirma parti mill-fond Il Forno (ara nota prezentata mill-attur fis-6 ta' Jannar 2010 a fol. 28). Spjega 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."*

6. Irrizulta li fil-perjodu bejn is-sena 2002 u 2007 in-negozju La Trattoria kien qieghed imexxieh certu Joseph Camilleri flimkien ma' ibnu Josef Camilleri. Wara dahlu l-konvenuti Gordon Camilleri u Brian Refalo, dan tal-ahhar hu n-neputi ta' Tarcisio Rapa.

7. Permezz ta' ittra ufficjali prezentata fid-19 ta' Gunju 2003 (fol. 15) l-attur interpella lill-konjugi Rapa sabiex jaghlqu 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, qeghda hemm bi dritt.

8. Permezz ta' ittra ufficjali prezentata fit-12 ta' Lulju 2006 kontra Joseph Camilleri (fol. 77), l-attur interpellah jaghlaq it-tieqa oggett ta' din il-kawza. Camilleri wiegeb permezz ta' ittra ufficjali prezentata fit-28 ta' Lulju 2006 (fol. 79) u fiha ta x'jifhem li hu inkwilin ta' La Trattoria u li Montanaro Gauci ma kellux jinvolvih fi kwistjonijiet *"...li inti ghandek ma sid il-kera"*.

9. Permezz ta' att pubbliku tat-30 ta' Marzu 2000 il-konjugi Rapa ttrasferew il-fond numru 24 lill-kumpannija Guzman Limited. Fis-seduta tal-4 ta' Marzu 2010 gie verbalizzat: *"Tarcisio Rapa jikkonferma li l-kumpannija ta'*

*Guzman Limited hi s-sid tal-fond La Trattoria u li hu u martu huma l-unici azzjonisti.*" (fol. 130).

10. 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 impjegata fir-restaurant bejn l-1 ta' Dicembru 1980 u 31 ta' Marzu 2000.

### **Konsiderazzjonijiet.**

1. 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-presenza taghhom f'dan il-process kienet inutli gialadarba huma m'ghamlu l-ebda ftehim mal-attur.

2. Fl-ewwel lok il-qorti taghmel riferenza ghar-rikors li pprezenta l-attur fil-21 ta' Gunju 2010 (fol. 280) u li permezz tieghu talab li jinghata permess li jipprezenta zewg affidavits li ghamlu l-konjugi Rapa u li kienu gew prezentati f'kawza ohra bin-numru 15/98. Il-qorti **tichad it-talba** wara li qieset li:-

a. L-istadju tal-provi inghalaq fis-seduta tal-10 ta' Gunju 2010. M'huwiex gust li parti tigi rinfaccjata b'affidavit li mhux ser ikollha l-opportunita' li tixhed dwaru ghaliex ghaliex inghalaq l-istadju tal-provi.

b. L-affidavits in kwistjoni saru fis-sena 2007 u ghalhekk l-attur kien jaf bihom. Fil-kors tal-kontro-ezami tal-konvenuti ma saret l-ebda riferenza ghalihom.

c. M'hijiex skuza valida li l-attur ftakar f'dawn l-affidavits fl-istadju meta d-difensur tieghu kienet qeghda tipprepara ruhha ghall-kawza fuq imsemmija.

Ghaldaqstant, il-qorti qeghda tordna li l-kopja ta' affidavits li jinsabu a fol. 281 u 282 jitnehew mill-process.

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 qiegheed 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.

4. Fl-ewwel lok il-qorti ma taqbilx mal-attur li x-xoghol li sar fil-parapett tal-fond tal-attur jikkwalifika bhala zvilupp tal-parapett. Il-qorti tifhem li meta 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.

5. Fin-nota li pprezenta fis-6 ta' Jannar 2010 l-attur spjega kif mis-sena 1995 Tarcisio Rapa ma baqax imexxi r-restaurant. Il-konvenuti wiegbu permezz ta' risposta li pprezentaw fl-1 ta' Frar 2010 (fol. 44) u spjegaw li:-

- 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."*

6. Jibda biex jinghad li fir-rigward ta' meta dahlu fil-post Gordon Vella u Paul Attard, il-qorti m'hijiex sodisfatta li tressqu provi sodisfacenti li l-gestjoni tar-restaurant ma kenitx baqghet f'idejn il-konvenut. Fir-rigward tan-nies li bhalissa qeghdin imexxu r-restaurant, Gordon Camilleri u Brian Refalo, irrizulta li Refalo hu n-neputi tal-konjugi Rapa. Fil-fehma tal-qorti gialadarba fit-transazzjoni tad-19 ta' Ottubru 1993 jinghad li t-tieqa ma tistax tinghalaq diment li l-gestjoni tkun f'idejn il-konvenut jew "familjari

tieghu”, peress li wiehed mill-persuni li qieghed imexxi r-restaurant hu n-neputi tal-konvenuti allura t-talba ma tistax tintlaqa’.

7. Min-naha l-ohra, wara li l-qorti kellha l-opportunita li tisma’ x-xhieda kollha *viva voce* m’ghandix dubju li fil-kaz ta’ Joseph Camilleri, il-gestjoni tan-negozju ghaddiet ghandu. Fuq bazi ta’ probabilita’ mill-provi rrizulta li Camilleri ma kienx gie mahtur bhala institur 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-qliegħ 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-qliegħ li jkollna, naqsmu. U hekk sar il-ftehim.”*. Hu evidenti li Camilleri ma kienx dispost li jigarantixxi lil Rapa somma determinata bhala kumpens talli jagħmel uzu mill-fond, u anzi kien jippreferi li l-hlas ikun sehem mill-qliegħ li jibqa’ wara li taqta’ l-ispejjez tan-negozju. Minn dak li semghet, il-qorti hi moralment konvinta li Rapa kien minn zmien għal 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 għal din il-konkluzjoni kkunsidrat ukoll li:-

- a. Ma rrizultax li f’kaz ta’ telf Rapa kellu jagħmel tajjeb għal xi sehem minnu. Min ikun shab f’negozju ma jgawdix biss mill-qliegħ imma jrid jagħmel ukoll tajjeb f’kaz li jkun hemm telf billi johrog il-flus mill-but.
- b. L-impjegati kienu kollha responsabbilta’ ta’ Camilleri.
- c. L-ordnijiet tal-merkanzija kienu f’idejn Camilleri.
- d. Rapa ma kellux x’jaqsam mat-tmexxija ta’ kuljum tan-negozju (ara deposizzjoni ta’ Josef Camilleri iben Joseph Camilleri). Iz-zjarat fir-restaurant ma kienux regolari u jidher li kienu l-iktar intizi sabiex, kif kien

Kopja Informali ta' Sentenza

jagħmel ukoll kieku kien qiegħed jikri l-fond, jivverifika li kollox miexi sew.

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

8. Għalkemm jirrizulta li kien biss snin wara li l-attur għogbu li jipprocedi gudizzjarjament sabiex igieghel lill-konjugi Rapa jnehhu t-tieqa, dan ma jfissirx li rrinunzja għad-dritt tieghu. Dan iktar u iktar meta tqies li fl-2003 kien interpellahom biex jagħlquha.

**Għal dawn il-motivi l-qorti qegħda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-**

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

**2. Tichad l-eccezzjoni l-oħra tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet tal-attur, u għalhekk:-**

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

**b. Fin-nuqqas tawtorizza lill-attur jagħmel ix-xogħol għas-spejjez tal-konvenuti Rapa.**

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

**Spejjez a karigu tal-konvenuti Rapa, b'dan li nofs l-ispejjez tal-konvenuti għandu jagħmel tajjeb għalihom l-attur. Il-qorti qegħda tordna hekk għaliex il-konvenuti Camilleri u Refalo gew liberati mill-**



Kopja Informali ta' Sentenza

**osservanza tal-gudizzju. Inoltre spejjez relatati mal-ewwel talba huma a karigu tal-attur.**

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----