MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tal-25 ta' Settembru, 2007

Citazzjoni Numru. 14/1995/2

Tarcisio u Grace Rapa

vs

Winston Montanaro Gauci

Il-Qorti,

Kawza dwar allegata simulazzjoni relattiva ta’ kirja ta’ azjenda kummercjali u li l-atturi jsostnu li kienet kirja ta’ fond gheri.

Rat ic-citazzjoni prezentata mill-atturi fil-15 ta’ Marzu 1995 li permezz taghha ppremettew li:

Permezz ta’ skrittura privata datata 22 ta’ April 1989 il-konvenuti kienu kkoncedew b’titolu ta’ lokazzjoni lill-attrici Grace mart Tarcisio Rapa il-fond numru 25, Triq Marina, Marsalforn, Ghawdex liema fond kellu jintuza bhala hanut u restaurant.

Fl-istess skrittura gie dikjarat li l-konvenut kien qed jikri lill-attrici l-*business concern*, *comprising goodwill, licenses and permits of a restaurant and bar styled Republic Restaurant at ground floor 25, Marina Street, Marsalforn, Gozo*, liema dikjarazzjoni hija totalment inveritiera peress li l-avjament, l-attrezzi u l-klijentela tal-istess fond kummercjali kienu kollha holqien tal-atturi, peress li kienu huma li taw bidu ghan-negozju gestit fil-fond imsemmi.

Skond il-klawsola numru 3 tal-istess skrittura privata l-kera kellu jkun ta' elf seba mija u hamsin lira Maltija (Lm1,750) ghall-ewwel tmien snin tal-kirja u ghaxart elef lira Maltin (Lm10,000) ghad-disa' sena meta skond il-klawzola precedenti t-terminu tal-kirja kellu jkun ghal ghaxar (10) snin.

Dak kollu li jinghad fl-ewwel klawsola tal-iskrittura dwar l-oggett tal-kirja u t-tielet klawsola dwar l-ammont ta' kera li kellu jithallas huwa simulat u inveritier, ghaliex fl-ewwel lok il-kirja ma kienitx ta' hanut bl-avvjament izda ta' hanut bhala *bare premises* u fit-tieni lok mhux tassew li fid-disa' sena l-kera toghla minn Lm1750 ghal Lm10,000 izda din tal-ahhar kienet klawsola penali ntiza li tassikura li l-atturi jhalli l-kirja wara d-dekors tat-tmien (8) sena u ma jkunx jista' jitlob ir-rilokazzjoni.

Dawn il-klawsoli stipulati fl-iskrittura msemmija sostanzjalment imorru kontra d-disposizzjonijiet tal-artikolu erbatax (14) tal-Kapitolu 69 tal-Edizzjoni Riveduta tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi li huwa assolutament null kwalunkwe ftehim li bih il-kerrej jiddekadi mill-beneficcji li taghtih il-ligi tal-kera.

L-atturi ghalhekk talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara simulata l-ewwel (1) klawsola tal-iskrittura privata datata 22 ta' April 1989 in kwantu li tiddikjara li l-kirja hi ta' *"business concern, comprising goodwill licences and permits"* tal-fond fuq imsemmi u minflok tiddikjara li l-kirja hija tal-fond numru 25, Triq Marina, Marsalforn, bhala *bare premises*.

2. Tiddikjara simulata u nveritiera l-klawsola numru 3 tal-istess ftehim in kwantu din tiddikjara li l-kera ghad-disa’ sena kellu jkun ta’ ghaxart elef lira Maltin (Lm10,000) billi din mhix fil-fatt klawzola penali fis-sens li jekk il-kerrej ma jitlaqx il-lokazzjoni wara l-iskadenza tat-tmien sena u jehel penali ta’ ghaxart elef lira Maltin (Lm10,000) fis-sena.

3. Tiddikjara nulla u bla effett il-klawzola numru 3 tal-ftehim fuq imsemmi in kwantu din timponi penali ta’ ghaxart elef lira Maltin (Lm10,000) ghal kull sena f’kaz li l-attrici ma titlaqx il-kirja wara t-tmien sena billi din tmur kontra d-disposizzjonijiet tal-artikolu 14 tal-kapitolu 69 tal-Edizzjoni Riveduta tal-Ligijiet ta’ Malta billi hija proprju ntiza li tippriva lill-inkwilin mill-beneficcju li taghtih il-ligi tal-kera f’dan il-kaz id-dritt ta’ rilokazzjoni bl-istess kundizzjonijiet inkluzi l-kera li ghandu jithallas.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet prezentata mill-konvenut:

1. In-nuqqas ta’ interess guridiku fl-atturi li jipprocedu b’din il-kawza peress li l-kirja li ghaliha jirreferu l-atturi illum tinsab terminata bil-kunsens tal-istess atturi.

2. Il-preskrizzjoni tat-talbiet attrici a tenur tal-Artikolu 1222 tal-Kodici Civili (Kap. 16).

3. Hija ta’ ostakolu ghat-talbiet attrici r-ratifika da parti tal-istess atturi tal-obbligi taghhom naxxenti mill-kitba citata minnhom.

4. Ma hux moghti lill-atturi l-jedd li jattakkaw l-validita’ ta’ kitba privata a bazi ta’ simulazzjoni li fiha huma kienu kompartecipi.

5. Il-konvenut jikkontesta li kien hemm xi simulazzjoni f’xi wahda mill-klawzoli tal-ftehim ta’ bejniethom. It-termini kienu cari u pefettament legali.

6. Il-konvenut ghandu provi konklussivi li fl-1989 il-kirja kienet wahda ta’ negozji ossia *going concern*.

7. Skond gurisprudenza kostanti l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta kkwotat mill-atturi ma japplikax ghal kirjiet ta’ negozji.

8. Il-konvenut jikkontesta li l-klawsola dwar l-awment ta’ kera kera kellha xi effett penali.

Semghet ix-xhieda.

Rat l-atti kollha tal-kawza inkluz in-noti ta’ sottomissjonijiet li gew skambjati bejn il-partijiet.

Rat il-verbal tas-seduta tal-20 ta’ April 2007 minn fejn jirrizulta li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum.

Rat ukoll l-atti tal-kawza fl-ismijiet **Winston Montanaro Gauci vs Tarcisio Rapa et** (Citaz. Numru 81/1994ATM) li ghadha pendenti quddiem din il-Qorti diversament presjeduta, u ghal liema proceduri saret riferenza fil-kors tas-smiegh ta’ din il-kawza.

Ikkunsidrat:

1. Ikun floku li fl-ewwel lok jigu elenkati fil-qosor il-fatti relatati ma’ dan il-kaz:-

(a) Fit-22 ta’ April 1989 il-partijiet iffirmaw skrittura privata (fol. 6-8) fejn jinghad li l-atturi kienu qeghdin jikru minghand il-konvenut *“the business concern, comprising goodwill licences and permits, of a Restaurant and Bar styled Republic Restaurant, at ground floor 25, Marina Street, Marsalforn, Gozo”*. Il-kirja kienet ghall-perjodu ta’ disgha (9) snin, li minnhom tmien (8) snin kienu *di fermo* u l-ahhar sena *di rispetto*. Il-kera kienet ta’ elf sebgha mija u hamsin lira Maltija (Lm1,750) fis-sena, b’dan li ghall-ahhar sena kellha tkun ta’ ghaxart elef lira Maltija (Lm10,000).

(b) Bhalissa hemm proceduri gudizzjarji ohra pendenti bejn l-istess partijiet [**Winston Montanaro Gauci vs Tarcisio Rapa et** (Citaz. Numru: 81/1994), kawza prezentata fit-2 ta’ Dicembru 1994] fejn

fost'affarijiet ohra il-konvenut Winston Montanaro Gauci qieghed jitlob dikjarazzjoni li ftehim li kien sar bejn il-partijiet fl-20 ta' Frar 1992 ghall-bejgh ta' ta' kamra lill-atturi konjugi Rapa [*"which is presently being used as kitchen of the Republic Restaurant, at 25, Marina Street, Marsalforn having an area of approximately fourteen sqaure metres (14m2)*"] mill-fond numru hamsa u ghoxrin (25), tilfet kull effett u ghalhekk qieghed jitlob li l-atturi jigu zgumbrati minn dan l-ambjent. Min-naha taghhom f'dik il-kawza saret talba rikonvenzjonali mill-atturi odjerni li permezz taghha qeghdin (fost talbiet ohra) jitolbu li l-Qorti 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 kondizzjonijiet li kienu jezistu fiz-zmien ta' l-iffirmar tal-ftehim fuq imsemmi"* u ghalhekk kellha tigi reintegrata fil-pussess tal-fond. F'dik il-kawza l-atturi qeghdin isostnu li peress li dak pattwit fl-imsemmi ftehim ma sehhx, skond l-istess ftehim f'tali eventwalita' l-partijiet kellhom jzommu l-posizzjoni li kellhom qabel ma gie ffirmat dan il-fehim.

(c) Illum il-gurnata l-fond 25, Marina Street, Marsalforn, Gozo jinsab fil-pussess tal-konvenut ghalkemm kif rajna ghad hemm kwistjoni dwar kamra li bhalissa tifforma parti mir-restaurant numru 24 li hu proprjeta' tal-atturi, liema kamra qeghda tintuza bhala kcina.

(d) Bejn il-kontendenti kien hemm proceduri ohra, fosthom kawza fl-ismijiet **Winston Montanaro Gauci vs Tarcisio Rapa** (Citaz. Numru: 33/1993) u li ghaliha saret riferenza fil-kors tas-smiegh tal-provi f'dawn il-proceduri. Dik il-kawza kienet titratta dwar xoghol ta' skavar li l-attur Montanaro Gauci allega li kien qieghed isir fil-parapett li jaghti ghaz-zewg fondi (igifieri 24 u 25) u li l-konvenut ma kienx qieghed jonora ftehim li kien sar fit-28 ta' Marzu 1991 fl-atti tan-nutar Henri Vassallo dwar il-mod kif dan il-parapett kellu jigi maqsum bejn il-kontendenti. Fid-19 ta' Ottubru 1993 sar verbal li permezz tieghu gie ddikjarat li

"il-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 imblukkar ghandu jsir fi zmien gimgha mil-lum a spejjez tieghu il-konvenut"[1]. Mill-provi rrizulta li l-licenzji tan-negozju li kienu registrati f'isem il-konvenuta Grace Rapa gew trasferiti f'isem il-konvenut (ara xhieda ta' PS756 Joseph Camilleri – fol. 65). Dan ix-xhud spjega li t-transferiment tal-licenzji lura f'isem il-konvenut sar fl-1994. Mistoqsi sabiex jispjega kif sar it-trasferiment iddikjara: *"Sewwa. Dan sar hekk: dan hawnhekk hawn dokument, kienet saret xi citazzjoni, thirty three (33) tan-ninety three (93) quddiem il-Magistrat Dottor Dennis Montebello, hawn dokument qieghed hawnhekk prezentat fl-application stess, Sur Magistrat. Hawnhekk hawn kuntratt bejniethom fejn kemm Winston Montanaro Gauci kemm Grace Rapa, u qieghed hekk, ara, l-artiklu tnax (12): "The lessee undertakes to take all necessary steps and to give any necessary consent even when required in writing for the transfer back of the leaser (recte: lessor) of all licences and permits existing and concern at the termination of the lessee (recte: lease), arising from whatever cause"* (fol. 75-76). Ix-xhud kien qieghed jikkwota mill-ftehim ta' kera li hu l-meritu ta' din il-kawza.

2. Hu evidenti li l-iskop ghalfejn qeghda issir din il-kawza hu sabiex il-Qorti tiddikjara li:-

(a) Fir-realta' il-kirja li saret fit-22 ta' April, 1989 (fol. 6-8) kienet ta' *bare premises* u mhux ta' *business concern*. Dan bl-iskop sabiex l-atturi jipprovaw jiksbu protezzjoni taht l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) u dan peress li din il-ligi specjali ma tapplikax ghal kirjiet ta' azjenda kummercjali (ara per ezempju sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Marzu 2001 fl-ismijiet **Saviour Zammit vs Joseph Galea**

[1] Fol. 237-238.

proprio et nomine). Il-Kap. 69 jaghti protezzjoni qawwija lill-inkwilin u s-sid ghandu obbligu li jgedded il-kirja sakemm ma jokkorrux ic-cirkostanzi kontemplati mill-istess ligi sabiex jitlob ir-ripreza tal-fond wara proceduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera.

(b) Il-kera pagabbli ghall-perjodu *di rispetto* (ghaxart elef lira Maltija [Lm10,000]) saret f'dak l-ammont sabiex jigi accertat li l-atturi ma jibqghux jokkupaw il-fond u kienet imposta bhala penali f'kaz li jibqghu jzommu l-fond in kontravenzjoni tal-provvedimenti tal-Kap. 69.

Il-Qorti hi tal-fehma li dawn il-proceduri saru b'reazzjoni ghall-kawza li ghamel il-konvenut (**Winston Montanaro Gauci vs Tarcisio Rapa et** [Cit. numru: 81/1994] prezentata fit-2 ta' Dicembru 1994] u permezz ta' liema l-konvenut odjern qieghed jitlob li l-konjugi Rapa jigu zgumbrati minn kamra li llum ifforma parti mill-fond numru erbgha u ghoxrin (24), proprjeta' taghhom. Dan wara li kif rajna, fil-kawza fl-ismijiet **Winston Montanaro Gauci vs Tarcisio Rapa** (Citaz. Numru: 33/1993) intlehaq ftehim bejn il-kontendenti li bih il-konvenut Montanaro Gauci inghata lura l-fond 25, Triq Marina, Marsalforn, Ghawdex.

3. Il-Qorti ser tibda sabiex tqies it-tieni eccezzjoni, din hi nfondata. L-Artikolu 1222 tal-Kodici Civili jipprovdi:

"(1) metal-ligi f'xi kaz partikolari ma tistabbilixxix zmien aqsar, l-azzjoni ghar-rexxissjoni minhabba vjolenza, zball, eghmil doluz, stat ta' interdizzjoni, jew nuqqas ta' eta' taqa' bil-preskrizzjoni eghluq sentejn.

(2) Dan ighodd ukoll ghar-rexxissjoni ta' obbligazzjonijiet minghajr kawza, jew maghmulin fuq kawza falza".

Il-Qorti m'hijiex tal-fehma li l-azzjoni li qeghdin jaghmlu l-atturi taqa' taht xi wahda minn dawn ir-ragunijiet apparti l-fatt li l-gurisprudenza hi fis-sens li s-simulazzjoni hi milquta minn perjodu preskrittiv ta' tletin (30) sena (ara per ezempju sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef M. Caruana Curran) fil-kawza fl-ismijiet

Emanuela Case vs Avukat Dr. Carmelo Agius nomine deciza fit-23 ta' Gunju 1964[2]). Dan appart l-fatt li l-Artikolu 1222 jirreferi ghar-rexxissjoni ta' kuntratti. Fil-kaz odjern l-atturi m'humiex jitolbu rexxissjoni. Ghalhekk din l-eccezzjoni hi nfondata.

4. Permezz tat-tielet eccezzjoni l-konvenut isostni li kien hemm ratifika min-naha tal-atturi tal-obbligi taghhom. Kif rajna l-azzjoni tal-atturi hi ntiza sabiex jigi dikjarat dak li jinghad fil-ftehim (fir-rigward tal-oggett tal-kirja u kera ghad-disa' sena hu inveritier). Skond l-Artikolu 1227: *"It-twettiq jew ir-ratifika ta' obbligazzjoni li kontra taghha il-ligi taghti l-jedd ghall-azzjoni jew ghall-eccezzjoni ta' rexxissjoni minhabba nullita' jew ghal raguni ohra, ikollhom l-effett taghhom bejn il-partijiet li jikkuntrattaw bla hsara tal-jeddijiet tat-terzi"*. Mela, jidher li l-kuncett ta' ratifika japplika fil-kaz fejn jista' jsehh rexxissjoni ta' kuntratt. Fil-kaz odjern m'hijiex kwistjoni ta' rexxissjoni in kwantu l-atturi ma jridux li l-ftehim jaqa'. Fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Schembri vs Robert Butler** deciza mill-Qorti tal-Kummerc fil-25 ta' Novembru 1958 (Vol. XLII.iii.1207) gie kkonfermat li f'kaz ta' simulazzjoni m'hijiex applikabbli *"…d-deposizzjoni tal-ligi li tghid illi meta obbligazzjoni annullabli tigi ratifikata mill-partijiet li kkuntrattaw, dik ir-ratifika tibqa' ssehh bla hsara tal-jeddijiet tat-terzi"*. Rilevanti wkoll li ssir riferenza ghas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Prof. Carlo Oreste Strocco vs Pietro Baldassare Contini et** deciza fit-8 ta' Novembru 1952[3] fejn saret distinzzjoni bejn l-azzjoni ta' rexxissjoni u dik ta' simulazzjoni.

5. Fir-rigward tar-raba' eccezzjoni, din ukoll hi nfondata. Kuntrarjament ghal dak li jallega l-konvenut, hu moghti lill-parti li tkun firmatarja ghall-ftehim id-dritt li timpunja l-validita' tieghu. Fil-kawza fl-ismijiet **Maria Felicia Cremona et vs Michele Abela et** deciza mill-

[2] Vol. XLVIII.ii.1064.
[3] Vol. XXXIV.ii.550.

Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta' Gunju 1959[4], gie osservat: *"Illi lanqas hija ammissibbli d-distinzjoni li ghamlu l-konvenuti fid-dibattitu orali, fis-sens li ghat-terzi l-preskrizzjoni tista' tkun ta' tletin sena, izda ghall-kontraenti jew aventi kawza minnhom bejniethom il-preskrizzjoni hija ta' sentejn;* ***difatti, ladarba l-azzjoni tas-simulazzjoni tinsab moghtija anki lill-kontraenti li hadu parti fl-att simulat (Kollez XXIX.i.837)****, u tinsab fondata fuq ragunijiet oggettivi, mhux lecitu li wiehed jiddistingwi skond id-diversi soggetti tal-azzjoni"* (sottolinejar tal-Qorti). Din l-eccezzjoni ser tigi michuda wkoll.

6. Ghal dak li jittratta l-meritu, hu maghruf li s-simulazzjoni tista' tkun assoluta jew relattiva. F'din ta' l-ahhar *"….sorge sempre che un negozio sia posto in essere sotto forma di un altro o con altre modalita' o per interposta persona. Nella simulazione relativa le parti intendono effettivamente costituire regolare o sciogliere un vincolo giuridico, ma diverso in tutto o in parte a quello che manifestano, e pero' il valore e' desunto dal negozio sinceramente concluso non da quello apparente"* (Prof. Antonio Butera, *Della Simulazione Nei Negozi Giuridici*, pagna 63)[5]. Ghal finijiet ta' simulazzjoni l-atturi htiegilhom jipprovaw *"che cio che si contrattava non era la verita', ma una simulazione, cioe' 'fictio seu ostensio falsi pro vero'; anche la difficolta riducesi a questioni di fatto, indagando, a poter decidere, non su cio che fu scritto 'non quod scriptum sed quod gestum' coerentemente alla massima 'acta simulata subsantiam mutare non possunt'"* (Vol. X.912), fis-sens li n-negozji guridici simulati ma jistghux iservu sabiex ibiddlu l-essenza tal-verita'.

---

[4] Vol. XLIII.ii.762.

[5] *"Si avvera il-primo caso (simulazjoni assoluta) quando le parti non vollero concludere in realtaà verun negozio giuridico, e il secondo (simulazjoni relattiva) quando le parti intesero contrarre un vincolo giuridico diverso da quello che suonano le parole"* (**Prof. Antonio Genova vs Avv. Dr. Giorgio Borg nomine et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-24 ta' Jannar 1922 – Vol. XXV.ii.13); *"il contratto infetto di simulazione assoluta si considera come inesistente, quello infetto di simulazione relative soltanto e' valido e dev'essere eseguito se il contratto vero, che vi si nasconde, ha una causa non riprovata dalla legge"* (**Carmela Borg vs Carmela Borg et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta' Mejju 1917 – Vol. XXVI.ii.226).

7. Fl-ewwel lok il-Qorti tqies li jkun opportun li taghmel riferenza ghad-diversi skritturi li saru matul is-snin:

i) Fit-3 ta’ Marzu 1975 gie ffirmat ftehim preliminari bejn il-konvenut u l-attur li deher ghan-nom u in rapprezentanza ta’ Ferdinando Costanzo (fol. 241) u li permezz tieghu il-partijiet ftehemu li jinghataw ic-cwievet tal-fond 25, Triq Marina, Marsalforn lill-attur nomine *“for the sole purpose of carrying out such internal and external alternations in the premises required by the Department of Health in order to obtain the permits to open a bar and restaurant in the premises”*.

ii) Fil-21 ta’ Mejju 1975 (fol. 301) sar il-ftehim li permezz tieghu l-konvenut ta lil certu Ferdinando Costanzo *“la gestione dell’azienda di ristorante e bar nel fondo pianterreno numero 25, Marina Street, Marsalforno, Gozo”*. Il-ftehim kien ghall-hames (5) snin dekoribbli mill-1 ta’ Gunju 1975.

iii) Fil-15 ta’ Gunju 1977 sar ftehim bejn il-konvenut u Francesca Rapa (omm l-attur) li permezz tieghu nghatat b’kera *“the restaurant and bar comprising goodwill and licences of the ground floor of 25, Marina Street, Marsalforn, Gozo”* (fol. 303). Fuq il-ftehim deher ukoll Ferdinando Costanzo u gie tterminat *“the management agreement entered into between them in respect of the said bar and restaurant dated 21st May 1975 and declare that they have amicably settled all their respective rights and obligations arising from the said agreement”* (klawzola numru 11 - fol. 304). Il-kirja kienet ghall-perjodu ta’ erbgha (4) snin li bdiet mill-1 ta’ Gunju 1977.

iv) Fi Frar 1980 il-ftehim li sar fil-15 ta’ Gunju 1977 gie estiz sal-1 ta’ Gunju 1980 b’rata ta’ kera differenti.

v) Fis-sena 1980 sar ftehim bejn il-konvenut u l-attrici Grace Rapa li permezz tieghu kriet *“.. the restaurant and bar comprising goodwill and licences of the ground floor of 25, Marina Street, Marsalforn, Gozo, styled*

Republic Restaurant….”. Il-kirja saret ghall-perjodu ta’ erbgha (4) snin b’effett mill-1 ta’ Gunju 1980.

vi) Fil-25 ta’ Gunju 1984 sar ftehim iehor bejn il-konvenut u Grace Rapa li permezz tieghu nghatat b’kera *“the restaurant and bar comprising goodwill and licences of the ground floor of 25, Marina Street, Marsalforn, Gozo”*. Dan ghall-perjodu ta’ erbgha (4) snin b’sehh mill-1 ta’ Gunju 1984.

vii) Wara dan l-ahhar ftehim, fit-18 ta’ Marzu 1988 sar ftehim iehor (fol. 311) li permezz tieghu giet imgedda l-kirja ghall-perjodu ta’ sena (1 ta’ Gunju 1988 sal-31 ta’ Mejju 1989).

viii) Fit-22 ta’ April 1989 (fol. 6) gie ffirmat l-ahhar ftehim li hu l-meritu ta’ din il-kawza.

8. Min-naha taghhom l-atturi ressqu diversi xhieda sabiex jaghtu prova li kienu huma li bdew in-negozju ta’ restaurant minn gewwa dan il-post [ara per ezempju xhieda ta’ Carmel Buttigieg (fol. 185) u Dennis Borg (fol. 198)[6]]. Hemm qbil li f’kaz fejn qeghda tigi allegata s-simulazzjoni huma accettabbli wkoll provi testimonjali[7] li trid tigi sewwa pruvata[8]. Pero’ wiehed irid izomm quddiem ghajnejh li permezz ta’ dawn il-proceduri l-atturi qeghdin jimpunjaw biss il-ftehim tat-22 ta’ April 1989 u mhux dawk li saru precedentement. Dan apparti l-fatt li jghidu x’jghidu l-atturi, l-ewwel skrittura privata[9] turi bic-car li l-ftehim kien sar ma’ Ferdinado Costanzo. Minn qari ta’ dak il-ftehim jidher li dan Costanzo gie nkarigat sabiex jiehu hsieb jiggestixxi negozju u dan ovvjament ghan-nom tal-konvenut in kwantu permezz ta’ l-inkarigu gie nkarigat sabiex jissostitwixxi lill-konvenut. Hu minnu li fis-27 ta’ Ottubru 1975 sar ftehim bejn l-attrici u dan Costanzo, u

---

[6] In kontro-ezami dan ix-xhud iddikjara *“….forsi l-attur Tarcisio Rapa kien l-ewwel wiehed li beda jopera l-kummerc minn dan il-fond. Pero’, m’inhiex cert dwar dan, illu ghadda z-zmien. Meta fetah ir-restaurant l-ewwel darba niftakar illi kien hemm wiehed Taljan kien imdahhal fiz-zmien”*.
[7] Ara per ezempju sentenza riportata fil-Volum XII.348.
[8] Ara per ezempju sentenza riportata fil-Volum XXIX.i.837.
[9] Dokument li giet ezebit mill-atturi stess.

deher u ffirma wkoll il-konvenut Montanaro Gauci. Pero' f'dan il-ftehim gie pattwit li:

"….the parties agree and declare for all intents and purposes of law that the equipment, machinery, utensils and other movables referred to in the agreement of the 4th May 1975 entered into between Winston Montanaro Gauci and the said Mr. Ferdinando Costanzo belong in equal shares amont themselves to the parties to this agreement since Mrs. Rapa had paid out of her own funds half the cost of the said items.

Furthermore, the said Mr. Winston Montanaro Gauci also appearing on this agreement agreed that Mrs. Grace Rapa in her capacity as employee of Mr. Ferdinando Costanzo is allowed to open the said restaurant when Mr. Costanzo is sick or temporarily absent….. Mrs Rapa's employment will automatically terminate on the termination of the agreement of the 21st May 1975 for whatever reason such termination of the latter agreement takes place".

Ghalhekk kien qieghed jigi ccarat li l-attrici kienet semplici mpjegata u l-konvenut kien qieghed jaghti l-kunsens tieghu sabiex hi tiftah ir-restaurant meta l-persuna li mieghu ghamel il-ftehim fil-21 ta' Mejju 1975 ikun marid jew ikun temporanjament assenti. Mela ghandna konferma ohra li r-relazzjoni tal-konvenut kienet f'dan l-istadju ma' Costanzo u mhux mal-atturi jew xi hadd minnhom. Jekk l-affarijiet kienu kif qeghdin ighidu l-atturi fil-konfront ukoll tal-konvenut, il-Qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn saret kif saret l-iskrittura datata 27 ta' Ottubru 1975. L-atturi ma taw l-ebda spjegazzjoni ghalfejn seta' sar hekk. Fin-nota ta' sottomissjonijiet prezentata mill-atturi jinghad li bejn Costanzo u l-attrici sar ftehim datata 27 ta' Ottubru 1975 *"fejn gie ndikat lil Ferdinando Costanzo kien restaurant manager u li fil-fatt fil-ftehim tal-21 ta' Mejju bejn Winston Montanaro Gauci u Costanzo dan tal-ahhar kien deher bhala persuna interposta"*. Il-Qorti ma taqbilx li l-ftehim li gie ffirmat fis-27 ta' Ottubru 1975 ighid hekk jew jaghti x'jifhem dak li qeghdin jalludu l-atturi. Ghalkemm fir-realta' jirrizulta li bejn Costanzo u l-

atturi kien hemm ftehim ta' shubija (datat 30 ta' Lulju 1975[10]) ma jirrizultax li l-konvenut kien parti ghal dan il-ftehim jew li kien ta l-kunsens tieghu sabiex isir. Il-Qorti temmen li kull ftehim iehor li seta' kien hemm bejn Costanzo u l-attrici kien *res inter alios acta* ghall-konvenut u l-Qorti ma tintravvedix dak li l-awturi Andrea Torrente u Piero Schlesinger jirreferu ghalih bhala *interposizione fittizia*; *"l'interposizione fittizia si distingue dall'interposizione reale. Nell'interposizione fittizia, come abbiamo visto, tutti e tre I soggetti sono d'accordo che gli effetti del negozio si producano nei confronti di una persona diversa da quella che appare nell'atto. Nell'interposizione reale, invece, non v'e' affatto simulazione o accordo simulatorio tra le persone che prendono parte all'atto, che e' effettivamente voluto. Ne consegue che tutti gli effetti del contratto si producono direttamente nei confronti dei contraenti, restando indifferente per l'alienante che l'acquirente non intende acquistare per se', ma per conto di un terzo, con cui l'alienante non entra in rapporto e verso il quale non ha ne' obblighi ne' diritti"*[11].

Tant kien hemm insistenza min-naha tal-konvenut li n-negozju guridiku kien ma' Costanzo, li fl-14 ta' Dicembru 1975 giet iffirmata skrittura li permezz taghha gie ddikjarat:

"Con la presente il Signor Costanzo qua sottofirmato si dichiara d'accordo col Signor Winston Montanaro-Gauci che qualunque contratto od accordo da lui fatto con terzi senza il consenso espresso in iscritto dello stesso Signor Montanaro Gauci, e particolarmente qualunque convegno incompatibile con la scrittura privata del 21 maggio 1975 o in violazione dei patti ivi stipulate, non pregiudicano, non impegnano e non obbligano in nessun mod il detto Signor Montanaro-Gauci, il quale riservandosene ogni diritto li considera per lui e nel suo confronto come inesistenti" (fol. 302).

[10] Ftehim ta' shubija li jidher li sar bejn l-attrici u Costanzo dwar il-gestjoni tar-restaurant.
[11] Andrea Torrente u piero Schlesinger, *Manuale di Diritto Privato*, Giuffre' Editore, pagna 181.

Konferma ohra kemm ir-relazzjoni tal-konvenut kienet ma' dan Costanzo hu l-permess li kien tah is-sid tal-fond[12] fl-4 ta' Frar 1976 (dokument TR105 ezebit mill-atturi stess man-nota ta' sottomissjonijiet taghhom) sabiex isiru xi xogholijiet fir-restaurant. L-atturi ma jissemmew imkien. Din id-dikjarazzjoni ntbaghatet permezz ta' ittra (kopja ta' liema wkoll giet ezebita mill-atturi man-nota ta' sottomissjonijiet u markata bhala Dok. TR100). Ittra li ntbaghatet mis-sid lil Costanzo u fiha ma saret l-ebda riferenza ghall-atturi.

Dan apparti l-fatt li wara li gie tterminat il-ftehim li l-konvenut kellu ma' dan Costanzo, il-ftehim ta' wara (dak tal-1 ta' Gunju 1977 – fol. 303) sar ma Francesca Rapa (omm l-attur) u mhux mal-attur. Sahansitra anke f'dan il-ftehim rega' deher Costanzo u gie ddikjarat li l-partijiet kienu qeghdin jitterminaw *"the management agreement entered into between them in respect of the said bar and restaurant dated 21st May 1975 and declare that they have settled all their respective rights and obligations arising from the said agreement"*. Lanqas dan il-ftehim mhu jigi mpunjat min-naha tal-atturi. Rajna wkoll kif kull darba kien qieghed isir ftehim gdid, ftehim li jirrizulta li dahlu ghalih liberament il-partijiet li kienu parti ghalih. M'hemmx dubju li meta sar l-ahhar ftehim (22 ta' April 1989) il-fond kien bla dubju azjenda kummercjali u dik kienet l-oggett tal-ahhar kirja li saret permezz tat-22 ta' April 1989. Il-provi stess li ressqu l-atturi jikkonfermaw li dan il-post kien ilu snin twal jigi operat bhala restaurant, ghallinqas zgur sa mill-1975 meta sar ftehim ma' Ferdinando Costanzo sabiex dan imexxi l-post bhala restaurant u bar ghan-nom tal-konvenut. Meta saret il-kirja lill-omm l-attur bil-ftehim tal-1 ta' Gunju 1977, kien hemm diga' avvjament (kif wara kollox jirrizulta mill-istess ftehim) u dan ma kien ta' hadd ghajr tal-lokatur. Il-fatt li l-inkwilin kompla jkabbar l-avvjament ma jfissirx illi n-negozju ma baqax tas-sid, ghalkemm mikri lill-inkwilin (ara f'dan is-sens sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet **Nikolina Bugeja vs Pawla Vella et** deciza fl-10 ta' April 2003). Mela fl-1989 l-kirja ma setghetx ma kienitx haga

[12] Missier il-konvenut.

ohra ghajr dik ta’ azjenda kummercjali, irrispettivament minn min rawwem in-negozju. Il-Qorti hi tal-fehma li certament f’dak l-istadju l-kirja ma kienet xejn ghajr veru u proprju kirja ta’ negozju avvjat b’xorta ta’ attivita’ kummercjali pre-stabbilita. Il-kirja kienet tinkludi l-avvjament ghaliex il-fond kummercjali kien diga’ mrawwem bhala post tan-negozju li kien ghadu attiv u li kellu valur ekonomiku kemm ghall-inkwilin u ghall-lokatur.

9. Rilevanti wkoll li mill-provi rrizulta li:

(a) Fiz-zmien meta sar il-ftehim meritu ta’ din il-kawza (22 ta’ April 1989), il-konvenut kien biss inkwilin tal-fond. Mill-atti jirrizulta li hu sar proprjetarju tal-fond in forza ta’ kuntratt ta’ bejgh datat l-1 ta’ Settembru 1989 (fol. 334). Is-sid tal-fond kien l-Onorevoli Imhallef Dr. Anthony Joseph Montanaro Gauci u permezz ta’ dikjarazzjoni rilaxxata fid-19 ta’ April 1989[13] iddikjara li l-konvenut (bhala inkwilin tal-fond) *“shall have the right to sublet the premises, in whole or in part, and to grant by title of letting the goodwill of the business concern described therein to third parties”*. Mela l-konvenut inghata d-dritt li jissulloka l-fond jew jaghti b’kera l-azjenda kummercjali.

(b) Il-fond (25, Marina Street, Marsalforn) kien debitament licenzjat mal-Pulizija certament anke fl-1977 sabiex ibiegh l-ispirti u wkoll affarijiet ohra (fol. 312-313). Il-licenzja kienet fuq isem il-konvenut (ara wkoll xhieda ta’ PS756 Joseph Camilleri moghtija fit-28 ta’ Novembru 1995 – fol. 61) izda mbaghad giet imdawwra fuq isem l-inkwilin (fol. 66). Fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Mallia -vs- Govanni Falzon**, il-Qorti tal-Appell (deciza fis-17 ta' Mejju 1968) osservat illi *"anzi l-fatti illi s-sid zamm il-licenzji fuq ismu u ma dawwarhomx f' isem l-appellant, juri illi dak li kien qieghed jikrilu kien biss il-bini"*. Sahansitra l-atturi pprezentaw dikjarazzjoni li tidher li giet iffirmata mill-attur u minn ommu, fl-4 ta’ Awwissu 1977) fejn hemm dikjarat li jekk ma jibqax f’idejhom il-lokal, *“immedjatament niehdu l-passi u natu l-kunsens ghal biex jigu mrodda lura*

[13] Prezentata mill-atturi man-nota ta’ sottomissjonijiet taghhom.

il-licenzji kollha tal-lokal lill Winston Montanaro Gauci". Dan apparti l-fatt li ma tressqu l-ebda provi li juri li kien hemm xi cessjoni ta' l-azjenda min-naha tal-lokatur.

10. Mehud in konsiderazzjoni dawn il-fatturi kollha l-Qorti ma taqbilx mat-tezi ta' l-atturi li l-ftehim tat-22 ta' April 1989 hu wiehed simulat, u dan in kwantu hi moralment konvinta li f'dak iz-zmien l-intenzjoni tal-partijiet kienet li ssir kirja ta' azjenda kummercjali. Dan apparti l-fatt li fic-citazzjoni ma saritx xi premessa li dik it-tip ta' kirja ma kienitx il-kirja li riedu l-partijiet. L-atturi sempliciment allegaw li d-dikjarazzjoni li saret li qeghda tinghata kirja ta' azjenda kienet inveritiera *"peress li l-avvjament, l-attrezzi u l-klijentela tal-istess fond kummercjali kienu kollha holqien tal-atturi, peress li kienu huma li taw bidu ghan-negozju gestit fil-fond imsemmi"*[14]. Ma jistax ikollok simulazzjoni jekk *"il-partijiet li hadu parti fih riedu precizament dak li effettivament obligaw ruhhom b'dak l-att, u ma riedux jahbu ebda patt jew kuntratt iehor"* (**Oscar Sammut nomine vs Antonio Ellul et** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Jannar 1945 [Vol. XXXII.i.138])[15]. Essenzjali ghas-simulazzjoni hi li *"…le parti, d'accordo tra loro, dichiarano di porre in essere un negozio, ma in realta' non vogliono affatto che si producano gli effetti di questo negozio. Vi e' un contrasto tra la dichiarazione e l'effettiva intenzione di chi fa la dichiarazione: cio' che caratterizza la simulazione e la distingue dalla riserva mentale e' l'accordo tra le parti (cosiddetto accordo simulatorio) nel senso che la dichiarazione e' puramente fittizia o apparente: accanto alla dichiarazione che e' diretta a porre apparentemente in essere un negozio vi e' una controdichiarazione, che e' diretta a togliere valore a quell negozio"*[16]. Hu facli ghall-attur li wara dawn is-snin

---

[14] Ara tieni paragrafu tal-premessi tac-citazzjoni.

[15] *"1. Huwa principju maghruf illi l-Imhallef civili ghandu, fl-ghoti tas-sentenza f'kawza, joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni b'mod illli waqt li hu obbligat jokkupa ruhu mill-kwestjonijiet kollha dedotti fil-gudizzju millpartijiet, minn naha l-ohra ma jsitax jitratta u jirrizolvi kwestjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma ssottomettewx ghad-decizjoni tieghu, ammeno che` non si tratta minn kwestjonijiet ta' ordni pubbliku li l-Imhallef hu obbligat jirrileva ex officio"* – **Joseph Gatt –vs– Joseph Galea**, Appell Civili, 12 ta' Lulju 1965; **Regina mart Francis Cacciottolo –vs– Francis Cacciotolo**, Appell Civili, 30 ta' Gunju 1976;

[16] Ibid A. Torrente u P. Schlesinger, pagna 179.

kollha jghid li hu ffirma dak li pprezentalu l-konvenut u d-difensur tieghu u ghamel hekk ghaliex kien imgieghel jiffirma (ara xhieda moghtija in kontro-ezami fis-seduta tal-21 ta' Marzu 2007). Il-Qorti mhi konvinta xejn li l-atturi kienu mgeghlin jiffirmaw, u anzi hi tal-fehma li dahlu ghall-ftehim liberament proprju ghaliex riedu jkomplu jmexxu r-restaurant.

11. Ghal dak li jikkoncerna l-klawzola numru tnejn (2) tal-ftehim tat-22 ta' April 1989, fil-fehma tal-Qorti m'hemm xejn illegali meta l-partijiet ftehemu li ghas-sena *di rispetto* kienet dovuta kera ta' ghaxart elef lira Maltija (Lm10,000) ghall-sena wahda. L-attur xehed li l-konvenut kien qallu li *"jew hekk, jew inkella ohrog minn hemm"*. Wiehed jifhem li dik il-klawzola kienet intiza bhala garanzija ghal-lokatur li jekk l-inkwilini jiddeciedu li jibqghu jikru l-azjenda, kienu obbligati jhallsu dik il-kera gholja jew jergghu jinnegozjaw mal-lokatur kera ohra sabiex tinghata kirja gdida. Kull min hadem ta' avukat f'dan il-kamp iltaqa' ma dawn it-tip ta' klawzoli, u li jsiru sabiex il-lokatur izomm il-kontroll fuq il-post gialadarba jkun wasal iz-zmien sabiex taghlaq il-kirja. Il-Qorti ma taqbilx mal-argument tal-atturi li din mhi xejn ghajr penali u zzid ukoll li ma tarax li hemm xi simulazzjoni fil-fatt li l-partijiet ftehemu li fis-sena *di rispetto* tkun dovuta kera ta' ghaxart elef lira Maltija (Lm10,000) f'sena. Dak li riedu l-partijiet u dak hu li ftehemu. Jista' jkun minnu li ghall-lokatur dik il-klawzola ma kienitx negozjabbli u nsista mal-atturi li tigi nserita bhala parti mill-ftehim, pero' l-atturi accettawha liberament tant hu hekk li ffirmaw l-iskrittura.

12. Anke jekk ghall-grazzja tal-argument biss wiehed ma kellux iqies il-kirja bhala dik ta' azjenda kummercjali, huwa maghruf li f'kaz ta' kirja kummercjali ta' fond il-partijiet ghandhom il-liberta' li jiftehemu awment ta' kera kif jidhrilhom xieraq u l-Artikolu 14 ma japplikax. F'dan ir-rigward issir riferenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell (Imhallef J. Said Pullicino) fl-ismijiet **Palmar Limited vs Victor Ciantar** deciza fit-28 ta' Dicembru 2001:- *"L-appellant f'dan l-aggravju jittanta jipperswadi lill-Qorti biex tmur kontra dak li hu ormai pacifiku fil-*

gurisprudenza u li jirrifletti l-istat ta' dritt illi in tema ta' kirjiet ta' fondi kummercjali, il-kontraenti kellhom liberta' ta' azzjoni shiha fir-rigward tal-kirja originali. Dan b'mod partikolari fejn si tratta l-ammont ta' kera liberament konvenut u l-mod kif dan seta' jigi awmentat jew varjat fil-kors tat-terminu originali tal-kirja fejn u meta dan ikun espressament definit. Sa hawn kien u ghadu japplika l-principju "pacta sunt servanda". Kien biss fi stadju ta' rilokazzjoni obbligata mil-ligijiet specjali tal-kera illi l-provvedimenti ta' dawn kienu japplikaw fir-rigward ta' l-awmenti tal-kirja stabbilita. L ammont tal-kera tal-fondi kummercjali allura ma kienx kontrollat fit terminu tal-kirja originali u sa fejn dak gie bonarjament miftiehem fil kuntratt ta' kera kien jorbot lill-kontraenti". Il-Qorti kompliet tosserva, *"Mhix korretta l-affermazzjoni ta' l-appellant illi l-ligi tillimita l-liberta' ta' kontrattazzjoni fir-rigward ta' kirjiet ta' fondi kummercjali. L-awment ta' kera hu biss illegali kemm il-darba ma jkunx stabbilit mill-Bord,* ***biss u meta ikun intemm il-perjodu tal-kirja miftiehma bejn il-kontraenti u jasal mument li fih tissubentra l-ligi specjali tal-kera biex timponi fuq is-sid l-obbligu li jgedded il-kirja taht l-istess kundizzjonijiet f'dak il mument vigenti****. Fil-kaz taht ezami dak il-mument jokkorri biss meta jkun iddekorra t-terminu shih li fih il-partijiet kontraenti ikunu kkonvenew illi kellha jew setghet tibqa' tipperdura il-kirja miftiehma anke fejn tali terminu kien jiddependi unilateralment mill-volonta' ta' l-inkwilin. Vantagg dan moghti lilu li hu perfettament lecitu u li bl-ebda mod ma jikkozza mal-provvedimenti tal-Kap 69 jew ta' xi ligi ohra specjali li tirregola l-kera"*[17].

13. Il-Qorti tistqarr ukoll li hi perplessa mhux ftit b'dak li qeghdin jallegaw l-atturi permezz ta' din il-kawza, meta tqies li fil-kawza fl-ismijiet **Winston Montanaro Gauci vs Tarcisio Rapa et** (Citaz. Numru 81/1994 prezentata fit-2 ta' Dicembru 1994) ghamlu talba rikonvenzjonali sabiex il-

---

[17] Ara wkoll Qorti ta' l-Appell, Sede Kummercjali, tal-18 ta' Novembru 1985, fil-kawza fl-ismijiet **John Debrincat -vs- John A. Borg *nomine*** fejn il-Qorti kienet stabbilit illi l-permess tal-Bord ghaz-zieda kkontemplata fil-ftehim ma kienetx mehtiega, trattasi ta' fond kummercjali, billi l-kerrej seta' mill-bidunett jirrinunzja ghall-effetti tal-beneficcji akkordati lilu bl-Artikoli 3 u 15 tal-Kapitolu 69, u jiftiehem xort'ohra mas-sid.

Qorti tiddikjara (fost'affarijiet ohra) li in vista ta' dak pattwit fil-konvenju tal-20 ta' Frar 1992 il-kirja kienet ghadha fis-sehh *"bl-istess pattijiet u kundizzjonijiet li kienu jezistu fiz-zmien ta' l-iffirmar tal-ftehim fuq imsemmi"*[18]. Fl-ebda parti ta' dak l-att gudizzjarju ma sar xi accenn li kien hemm xi simulazzjoni dwar l-oggett tal-kirja jew l-ammont ta' kera pagabbli.

14. Dan kollu qieghed jinghad bla pregudizzju ghal fatt li mill-provi rrizulta li l-kontendenti ghamlu ftehim li permezz tieghu l-atturi kellhom jaghtu lill-konvenut il-post numru hamsa u ghoxrin (25), Triq Marina, Marsalforn, Ghawdex. Fil-fatt hekk gara, ghalkemm issa hemm kwistjoni dwar kamra li kienet tifforma parti mill-fond proprjeta' ta' l-attur u li baqghet fil-pussess tal-atturi. Il-provi jindikaw li l-kirja giet terminata konsenswalment wara li ntlahaq ftehim (19 ta' Ottubru 1993) fejn gie espressament pattwit li l-konvenut jiehu lura l-pussess tal-fond numru hamsa u ghoxrin (25), Triq Marina, Marsalforn, Ghawdex. Ghal dak li jittratta rinunzja ta' kirja, hu floku li wiehed jaghmel riferenza ghal dawn il-principji:

*"'1L-inkwilin jista' validament jirrinunzja ghall-lokazzjoni' (**Kollez. Vol. XL P I p 886**);*
*2. 'Li ghall-validita` ta' rinunzja ghal-lokazzjoni ta' immobbli mhux mehtiega l-iskrittura u lanqas l-awtorizzazzjoni tal-Bord tal-Kera' (**Kollez. Vol. XXX P II p 232**). Dan ghaliex 'dak li l-ligi tipprojbixxi huwa rrinunzja preventiva ghad-dritt tar-rilokazzjoni tacita ghall-futur' (**Kollez. Vol. XXXII P II p 61**);*
*3. Li mill-mument li ssir ir-rinunzja l-konduttur tal-fond mikri 'jizvesti ruhu mill-kwalita` ta' konduttur, u jsir detentur bla titolu minn dak il-jum il-quddiem; issir semplici okkupant" (**Kollez. Vol. XXXIX P I p 486**)'* (Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) Imhallef P. Sciberras fil-kawza **Anthony Scerri et vs Anthony Cutajar** deciza fis-16 ta' Marzu 2005).

---

[18] Fol. 19 tal-atti tal-kawza fl-ismijiet **Winston Montanaro Gauci vs Tarcisio Rapa et** (Citaz. Numru 81/1994

Jirrizulta li l-atturi taw lura lill-konvenut ic-cwievet tal-fond u sahansitra sar trasferiment tal-licenzji tan-negozju minn fuq isem l-attrici ghal fuq isem il-konvenut. Mela f'dak l-istadju certament li d-detenzjoni li kellhom l-atturi bhala inkwilini tal-fond giet fit-tmiem taghha. Niftakru li l-ahhar ftehim sar fit-22 ta' April 1989 (fol. 6-8). It-transazzjoni saret meta kien ghadu ghaddej il-perjodu *di fermo*. Tant dak il-ftehim kien jikkontempla t-terminazzjoni tal-kirja li fl-istess ftehim gie pattwit li *"L-attur jiddikjara li minn issa qed jaghti 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****"*. Mela, l-partijiet qablu li jekk ma tinharigx licenzja fuq il-fond proprjeta' tal-atturi, il-konvenut kien obbligat li jittrasferixxi l-licenzja ezistenti fuq il-fond numru 25 ghal fuq dak proprjeta' ta' l-atturi u mhux li jaghti lura d-detenzjoni tal-fond lill-atturi jew li terga' tigi fis-sehh il-kirja. Fatt li jkompli jsahhah il-konvinzjoni tal-Qorti li permezz ta' dak il-ftehim (19 ta' Ottubru 1993) l-atturi qattghu kull konnessjoni mal-fond numru 25, Triq Marina, Marsalforn, Ghawdex in kwantu l-partijiet itterminaw konsenswalment il-kirja (hijiex ta' azjenda jew fond gheri hu mmaterjali).

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi sar l-argument li *"dwar il-kwistjoni jekk l-iskrittura tat-22 ta' April 1989 gietx terminata hemm pendenti quddiem din il-Qorti l-kawza fl-ismijiet inversi citazzjoni numru 81/1994 pendenti quddiem din il-Qorti"*. Pero' f'dik il-kawza l-atturi odjerni qeghdin jibbazaw l-argument li l-kirja ghadha tezisti a bazi ta' konvenju li sar bejn il-kontendenti li gie ffirmat fl-20 ta' Frar, 1992 u li zgur m'huwiex il-meritu ta' din il-kawza. Mill-provi rrizulta kif wara dan il-konvenju sehh zvilupp importanti, cjoe' li in forza ta' ftehim iehor tad-19 ta' Ottubru 1993 giet fit-tmiem il-kirja minghajr ma saret ebda rizerva, u liema ftehim il-Qorti bilfors li trid tikkunsidrah ghal finijiet ta' din il-kawza. Wiehed ma jistax ma josservax ukoll kif fin-nota ta' sottomissjonijiet prezentata mill-atturi fil-kawza l-ohra, waslu biex qalu li l-obbligazzjoni

li tohrog mill-iskrittura tal-20 ta' Frar 1992 (cjoe' dik tat-trasferiment tal-kamra lill-atturi) *"…….. illum giet sorvolata bil-verbal tal-kontendenti fil-kawza Citazzjoni Numru 33/93 fl-ismijiet Winston Montanaro Gauci vs Tarcisio Rapra", liema verbal ghandu l-forza ta' att pubbliku bejn il-partijiet, minghajr il-htiega ta' formalita' ohra, anke ghal dak li jirrigwarda trasferiment ta' drittijiet immobiljari"* (fol. 336) u li *"…. Il-verbal tal-kontendenti fl-atti tal-kawza citazzjoni Numru 33/93 "Winston Montanaro Gauci vs Tarcisio Rapa", opera bhala novazzjoni billi l-obbligazzjoni originali fl-iskrittura tal-20 ta' Frar 1992 giet mibdula f'wahda gdida……"*. Mela l-atturi qeghdin issa jargumentaw li l-proprjeta' tal-kamra meritu tal-kawza l-ohra giet effettivament trasferita lilhom bis-sahha tal-ftehim li sar fl-att tal-kawza fl-ismijiet **Winston Montanaro Gauci vs Tarcisio Rapa** (Citaz. Numru: 33/93). Kwistjoni li semmai trid tigi determinata fil-kawza l-ohra li ghadha pendenti[19]. Pero' dan l-argument fih innifsu, fil-fehma ta' din il-Qorti, juri li anke l-atturi qeghdin jaccettaw li l-kirja giet terminata bil-ftehim li sar fid-19 ta' Ottubru 1993. F'din il-kawza permezz ta' l-ewwel talba taghhom l-atturi qeghdin jitolbu lill-Qorti sabiex *"….**tiddikjara li l-kirja hija** tal-fond numru 25, Triq Marina, Marsalforn, bhala 'bare premises'"* (sottolinejar tal-Qorti). Il-Qorti ma tista qatt tasal sabiex tghid li hemm kirja ghar-ragunijiet li diga' ssemmew. Ghalhekk anke fuq dan l-aspett l-azzjoni ta' l-atturi ghandha tfalli.

15. Inoltre, gialadarba l-Qorti waslet ghal konkluzjoni li l-kirja m'ghadhiex tezisti, jigi nieqes l-interess guridiku li jrid jibqa' jissussisti fil-kors tal-hajja tal-kawza[20]. Fil-fehma tal-Qorti fix-xenarju hawn fuq spjegat, il-kawza odjerna ma tista' tkun ta' ebda vantagg jew utilita' ghall-atturi. Rekwizit essenzjali ta' l-interess guridiku hu li jkun attwali, li l-awtur Mortara ddefenieh bhala *"la utilita' finale della domanda giudiziale sul tema dell'asserita esistenza e violazione di*

---

[19] **Winston Montanaro Gauci vs Tarcisio Rapa et** (Citaz. Numru: 81/1994AMT) differita ghas-sentenza ghas-seduta tal-25 ta' Ottubru, 2007.

[20] Ara per ezempju sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef Tonio Mallia) moghtija fit-2 ta' Mejju 2002 fl-ismijiet **George Laferla et vs Joseph Lauri et noe** u sentenza fl-ismijiet **Maria Giulia Millard vs George Said et nomine** deciza fl-14 ta' Settembru 1988 mill-Qorti ta' l-Appell.

un diritto"[21]. Dan qieghed jinghad fl-ottika tal-eccezzjoni moghtija mill-konvenut li l-atturi m'ghandhomx interess guridiku li jaghmlu din il-kawza. Fic-cirkostanzi attwali l-Qorti temmen li din il-kawza ma tista' tipproducilhom l-ebda rizultat utli jew vantaggjuz ghalihom. Ghalhekk anke fuq dan l-aspett l-azzjoni attrici tippekka.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:

1. Tichad it-tieni, tielet u raba' eccezzjoni moghtija mill-konvenut bl-ispejjez kontra tieghu;

2. Tilqa' l-ewwel, il-hames, is-sitt, is-sebgha u t-tmien eccezzjoni u tichad it-talbiet kollha tal-atturi bl-ispejjez kontra taghhom salv ghal dawk fuq imsemmija.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------

[21] Ara sentenza riportata fil-Volum LXXV.ii.386.