MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2010

Appell Civili Numru. 14/1995/1

Tarcisio u Grace Rapa

v.

Winston Montanaro Gauci

Il-Qorti:
<u>Preliminari</u>

Dan huwa appell ad istanza tal-atturi li permezz tieghu qeghdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tilqa' l-appell, tilqa' t-talbiet attrici, tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tirrevoka u thassar is-sentenza tal-25 ta' Settembru 2007 moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri,

Sezzjoni Generali, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti.

Ghal intendiment ahjar ta’ dan l-appell is-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti qeghda tigi hawnhekk riprodotta fl-intier taghha:

“Il-Qorti,

“Rat ic-citazzjoni pprezentata 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 l-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-klawsola 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 tassigura 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 klawsola 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 tal-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-klawsoli tal-ftehim ta’ bejniethom. It-termini kienu cari u perfettament 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 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 v. Tarcisio Rapa et** (Citaz. Numru 81/1994 ATM) 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' disa' (9) snin, li minnhom tmien (8) snin kienu *di fermo* u l-ahhar sena *di rispetto*. Il-kera kienet ta' elf, seba' 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 v. 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' 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 (14m^2)"*] 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 kundizzjonijiet li kienu jezistu fiz-zmien tal-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 izommu 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 v. 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 (jigifieri 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 l-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-Artikolu 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.

[1] Fol. 237-238.

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 ssir din il-kawza hu sabiex il-Qorti tiddikjara li:-
“(a) Fir-realta` l-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 v. Joseph Galea 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 v. 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 v. 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 tqis it-tieni eccezzjoni, din hi nfondata. L-Artikolu 1222 tal-Kodici Civili jipprovdi:

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

"(2) Dan jghodd 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 v. 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 l-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 v. 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-

[2] Vol. XLVIII.ii.1064.

sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Prof. Carlo Oreste Strocco v. Pietro Baldassare Contini et** deciza fit-8 ta' Novembru 1952[3] fejn saret distinzjoni 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 v. Michele Abela et** deciza mill-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 tal-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

---

[3] Vol. XXXIV.ii.550.

[4] Vol. XLIII.ii.762.

[5] *"Si avvera il primo caso (simulazjoni assoluta) quando le parti non vollero concludere in realtà 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 v. Av. 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*

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`.

"7. Fl-ewwel lok il-Qorti tqis 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 l-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*

---

riprovata dalla legge" (**Carmela Borg v. Carmela Borg et** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta' Mejju 1917 – Vol. XXVI.ii.226).

and obligations arising from the said agreement" (klawsola numru 11 - fol. 304). Il-kirja kienet ghall-perjodu ta' erba' (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' erba' (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' erba' (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

---

[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'inhix cert dwar dan, ilu 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.

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' Ferdinando 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 tal-inkarigu gie nkarigat sabiex jissostitwixxi lill-konvenut. Hu minnu li fis-27 ta' Ottubru 1975 sar ftehim bejn l-attrici u dan Costanzo, u 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 jghidu l-atturi fil-konfront ukoll tal-konvenut, il-Qorti ma tara l-ebda

[9] Dokument li giet esebit mill-atturi stess.

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 iprezentata 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 jghid 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:

---

[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.

““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).

“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 esebit mill-atturi stess man-nota ta’ sottomissjonijiet taghhom) sabiex isiru xi xoghlijiet fir-*restaurant*. L-atturi ma jissemmew imkien. Din id-dikjarazzjoni ntbaghatet permezz ta’ ittra (kopja ta’ liema wkoll giet esebita 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 m’hu 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

[12] Missier il-konvenut.

dan il-post kien ilu snin twal jigi operat bhala *restaurant*, ghal-linqas 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 v. Pawla Vella et** deciza fl-10 ta' April 2003). Mela fl-1989 l-kirja ma setghetx ma kienitx haga 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'

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

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 –v.- 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 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 tal-azjenda min-naha tal-lokatur.

"10. Mehud in konsiderazzjoni dawn il-fatturi kollha l-Qorti ma taqbilx mat-tezi tal-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 v. Antonio Ellul et** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Jannar 1945 [Vol. XXXII.i.138])[15].

---

[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-kwistjonijiet kollha dedotti fil-gudizzju mill-partijiet, min-naha l-ohra ma jistax jitratta u jirrizolvi kwistjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma ssottomettewx ghad-decizjoni tieghu, ammeno che` non si tratta minn kwistjonijiet ta' ordni pubbliku li l-Imhallef hu obbligat jirrileva ex officio"* – **Joseph Gatt –v.– Joseph Galea**, Appell Civili, 12 ta' Lulju 1965; **Regina mart Francis Cacciottolo –v.– Francis Cacciotolo**, Appell Civili, 30 ta' Gunju 1976;

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 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 m'hi 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-klawsola numru tnejn (2) tal-ftehim tat-22 ta' April 1989, fil-fehma tal-Qorti m'hemm xejn illegali meta l-partijiet ftehmu 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-klawsola 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' klawsoli, 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 m'hi 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 ghal-lokatur dik il-klawsola ma kienitx negozjabbli u nsista mal-atturi li tigi nserita

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

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 iqis 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 v. 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 tal-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 tal-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 l-kirja miftiehma anke fejn tali terminu kien jiddependi unilateralment mill-volonta` tal-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 tqis li fil-kawza fl-ismijiet **Winston Montanaro Gauci v. Tarcisio Rapa et** (Citaz. Numru 81/1994 prezentata fit-2 ta' Dicembru 1994) ghamlu talba rikonvenzjonali sabiex il-Qorti tiddikjara (fost affarijiet ohra) li in vista ta' dak patwit fil-konvenju tal-20 ta' Frar 1992 il-kirja kienet ghadha fis-sehh *"bl-istess pattijiet u kundizzjonijiet li kienu jezistu fiz-zmien tal-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` tal-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:

""1. 'L-inkwilin jista' validament jirrinunzja ghal-lokazzjoni' (Kollez. Vol. XL P I p 886);

---

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

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

"2. 'Li ghall-validita` ta' rinunzja ghal-lokazzjoni ta' immobbli mhux mehtiega l-iskrittura u lanqas l-awtorizazzjoni 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 tal-Appell (Sede Inferjuri) Imhallef P. Sciberras fil-kawza **Anthony Scerri et v. Anthony Cutajar** deciza fis-16 ta' Marzu 2005)."

"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. <u>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</u>"*. Mela, il-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` tal-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, cioe` 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 (cioe` 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 v. 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 v. 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 v. 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 tal-ewwel talba taghhom l-atturi qeghdin jitolbu lill-Qorti sabiex *"….<u>tiddikjara li l-kirja hija</u> tal-fond numru 25, Triq Marina, Marsalforn, bhala 'bare premises'"* (sottolinejar tal-Qorti). Il-Qorti ma tista' qatt tasal sabiex

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

tghid li hemm kirja ghar-ragunijiet li diga` ssemmew. Ghalhekk anke fuq dan l-aspett l-azzjoni tal-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 tal-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 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."

<u>Ir-rikors tal-appell tal-atturi</u>

L-atturi hassew ruhhom aggravati bis-sentenza tal-ewwel Qorti u interponew appell minnha.

L-aggravji taghhom in succint huma dawn:

---

[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 v. Joseph Lauri et noe** u sentenza fl-ismijiet **Maria Giulia Millard v. George Said et nomine** deciza fl-14 ta' Settembru 1988 mill-Qorti tal-Appell.
[21] Ara sentenza riportata fil-Volum LXXV.ii.386.

1) L-atturi appellanti jghidu li l-ewwel Qorti elenkat diversi skritturi li saru bejn il-kontendenti li fihom jissemmew terzi persuni. Isostnu pero` li dawn "*ma kienux ghajr prestanome inkella semplici mandatarji*". Jispjegaw li l-attur ma seta' jidher fuq ebda skrittura jew dokument ufficjali peress li dak iz-zmien kien fil-korp tal-pulizija, fatt li kien jipprojbih milli jkollu xi negozju ta' dan it-tip, u ghalhekk hu ovvju li kull skrittura li kien hemm kienet qed issir permezz tal-*prestanome* u kull firmatarju, inkluz Ferdinando Costanzo u omm l-attur, kienu qed jiffirmaw ghan-nom tal-attur. Jinsistu li n-negozju effettivament bdewh l-atturi u l-konvenut ma kellu l-ebda negozju ghaddej fil-fond in kwistjoni, u jghidu li l-ewwel Qorti zbaljat meta qalet li wiehed irid izomm quddiem ghajnejh li permezz ta' dawn il-proceduri l-atturi qed jimpunjaw biss il-ftehim tat-22 ta' April 1989 u mhux dawk li saru precedentement. Dwar dan jghidu li kull ftehim precedenti spicca; ghalhekk ma kellhom l-ebda raguni li jimpunjawhom.

2) Dwar il-ftehim tas-27 ta' Ottubru 1975 (fol. 383 – TR104) l-appellanti jsostnu li kuntrarjament ghal dak li qalet l-ewwel Qorti, dan il-ftehim mhux talli ma ccara xejn talli anzi kien intiz biex jaghmel il-kwadru iktar neboluz. Jghidu "*U tghid ma ghandux jigi emmnut li l-attrici Grace Rapa kienet impjegata ta' Ferdinando Costanzo?"* Isostnu li Winston Montanaro Gauci "jiddeffes" fl-iskrittura biex din timmaskra l-verita` u ma tippregudikax il-pozizzjoni tieghu ta' sid ta' *bare premises* vis-à-vis l-inkwilin li sadanittant kien attrezza u rawwem il-post f'dak li hu avvjament. Jirreferu ghad-dikjarazzjoni ta' Costanzo tal-14 ta' Dicembru 1975 fejn jghid li kull ftehim, partikolarment dak tal-21 ta' Mejju 1975 "*non impegnano e non obbligano in nessun modo il detto signor Montanaro Gauci*". Jghidu li ma jifhmux ghaliex il-Qorti qaghdet "tiddelunga" tant fuq dawn l-iskritturi meta huma kontradetti mill-provi, u li kieku huma riedu joqghodu jistriehu fuq dak li hemm miktub ma kienx ikollhom ghalfejn jaghmlu l-kawza dwar is-simulazzjoni.

3) Fir-rigward tal-ittra TR100 (esebita a fol. 379-380) li hija ittra li ntbaghtet mis-sid lil Costanzo, jispjegaw li din

ma fiha l-ebda riferenza ghalihom peress li kienet intiza biex timmaskra u tahbi xi haga ohra. Isostnu li l-importanza ta’ tali ittra, bhal hafna dokumenti ohra simili esebiti, hija prova mhux tal-kontenut taghhom izda tal-fatt li r-ristorant ma kienx avvjat minn sid il-kera u li l-avvjament u l-attrezzi go fih kienu rizultat tal-hidma tal-atturi li kienu huma li bdew in-negozju fil-fond in kwistjoni. Minkejja li l-iskritturi u permessi kienu jidhru f’isem Costanzo, il-persuna vera li bdiet in-negozju kien l-attur, kif jixhduh ix-xhieda.

4) Jilmentaw ukoll li l-ewwel Qorti kienet facli wisq fic-cirkustanza meta gie tterminat il-ftehim li l-konvenut kellu ma’ Costanzo u sar ftehim iehor ma’ Francesca Rapa omm l-attur. Isostnu li l-ftehim sar maghha mhux ghax kienet se tiggestixxi n-negozju imma proprju ghaliex l-attur kien prekluz minhabba n-natura tal-impieg tieghu li jassumi xi tip ta’ negozju jew xoghol. Dwar il-kumment tal-Qorti meta osservat li dan il-ftehim ma kienx qed jigi impunjat, l-atturi jargumentaw li ladarba dak il-ftehim spicca, ma ghadux jirregola r-relazzjoni tal-kontendenti, u fi kwalunkwe kaz huwa influwenti fuq iz-zewg klawsoli tal-ftehim tat-22 ta’ April 1989 li qed jigu impunjati.

5) Dwar il-paragrafu numru 9 tas-sentenza appellata, l-appellanti jghidu li dan ftit li xejn ghandu importanza fil-kawza odjerna. Meta sar il-ftehim il-konvenut kien biss l-inkwilin tal-fond li gie sullokat lill-attur u dan kien mod kif missier il-konvenut ried jassigura li l-attur ma jihux vantagg mil-ligijiet tal-kera li jiffavorixxu lill-inkwilin. Isemmu wkoll li jekk il-licenzja tan-negozju ma tiggeddidx, l-inkwilin ma jkunx jista’ jiggestixxi n-negozju u tkun impossibbli ghalih li jkompli fil-kera; skond is-sentenza citata mill-ewwel Qorti jekk is-sid izomm il-licenzja fuq ismu juri li qed jikri biss il-bini u allura isegwi li f’dan il-kaz, minkejja dak li hemm fl-iskrittura, il-kirja kienet tal-*bare premises*.

6) Dwar l-10 paragrafu fejn l-ewwel Qorti ikkummentat fuq il-fatt li l-atturi ma nkludewx premessa fis-sens li dik ma kienitx il-premessa li riedu l-partijiet, jispjegaw li din ma saritx ghaliex fl-ewwel lok huma mhux qed jimpunjaw

il-kirja imma biss il-klawsoli li huma simulati, u fit-tieni lok tali premessa hija, fil-kuntest tac-citazzjoni, superfluwa u prezenti fil-korp tac-citazzjoni.

7) Dwar il-klawsola numru (2) tal-ftehim tat-22 ta' April 1989, jargumentaw li huwa ovvju li din hija simulata u tahbi klawsola penali.

8) Dwar il-"perplessita`" espressa mill-ewwel Qorti fil-paragrafu 13, l-appellanti jghidu li huma fl-ebda mument ma qeghdin jimpunjaw l-iskrittura ta' lokazzjoni fis-sens li ma hemmx lokazzjoni, izda dawk il-klawsoli li saru fl-iskrittura biex jimmaskraw klawsoli ohra li huma projbiti mil-ligi tal-kera.

9) L-appellanti jilmentaw ukoll mill-kumment tal-ewwel Qorti dwar fatti f'kawza ohra quddiemha (izda differentement presjeduta), u cioe` meta qalet li l-provi jindikaw li l-kirja giet terminata konsenswalment wara li nholoq ftehim tad-19 ta' Ottubru 1993. Jargumentaw li dan kien ikun validu kieku il-Qorti fil-kawza l-ohra tiddeciedi li l-ftehim tad-19 ta' Ottubru 1993 ta' bejn il-partijiet huwa validu u hekk jittermina l-kwistjonijiet kollha ta' bejn il-partijiet inkluz dik odjerna.

10) Jikkonkludu li ghalhekk dak li inghad fil-paragrafu numru 10 ma japplikax. Jekk il-ftehim tat-22 ta' April 1989 jorbot il-partijiet, allura dak huwa l-ahhar kelma ta' bejniethom, u wiehed jieqaf hawn. Izda jekk il-Qorti, diversament presjeduta, tiddeciedi mod iehor u ma taghtix sahha lil tali ftehm "*Ifisser li nigu ghas-sitwazzjoni precedenti. Ftehim fejn kien ghadu vigenti u torbot il-lokazzjoni*".

<u>Risposta tal-appell tal-konvenut Winston Montanaro Gauci</u>

Il-konvenut Winston Montanaro Gauci wiegeb li l-appell interpost mill-atturi ghandu jigi michud u s-sentenza tal-ewwel Qorti kkonfermata. L-argumenti tieghu jistghu jigu rikapitolati hekk:

1) Fir-rigward tal-argument li Costanzo kien qed jidher biss bhala *prestanome* tal-attur Tarcisio Rapa u mhux f'ismu personali, l-appellat jissottometti li l-iskrittura tal-1975 mhux mertu tal-kawza odjerna, u huwa ftehim li qatt ma gie kkontestat. Permezz ta' dik l-iskrittura huwa kkostitwixxa rapport biss ma' Costanzo. Jekk sar xi ftehim iehor bejn Costanzo u l-atturi dan kien minghajr il-kunsens tieghu u huwa *res inter alios acta* fil-konfront tieghu.

2) L-appellat isostni li lanqas jaghmel sens l-argument tal-atturi li ghandhom dritt iqajjmu skritturi precedenti ghal dik tat-22 ta' April 1989 u li ma setghux jikkontestawhom peress li dawn spiccaw u gew sorvolati. Ladarba kellhom kull opportunita` li jikkontestawhom fil-mument opportun izda qatt ma ghamluh, ifisser li tilfu kull dritt li jqajmu l-istess kwistjonijiet.

3) Isostni li dak li gara fuq l-iskrittura tas-27 ta' Ottubru fl-1975 huwa rrilevanti ghal din il-kawza. Nonostante dan huwa evidenti mill-iskrittura li biha hu kien qed jiccara li r-rapport tieghu kien ma' Costanzo biss u ghalhekk dakinhar ma kien qed jinholoq l-ebda rapport bejnu u bejn l-atturi.

4) Dwar l-ittra li ntbaghtet minnu lil Costanzo, jargumenta li din l-ittra tiswa' biss biex ghal darba ohra terga' tikkonferma li r-rapport tieghu kien biss ma' Costanzo u mhux ma' haddiehor.

5) Dwar il-ftehim li sar bejnu u omm l-attur, Francesca Rapa, li permezz tieghu dahlet fix-xena bhala inkwilina tal-*business concern*, l-appellat jghid li l-istess argumenti fir-rigward tal-iskrittura tal-1975 japplikaw ukoll ghal din l-iskrittura tal-1977. Dak li gara fl-1977 huwa rrilevanti ghal din il-kawza.

6) Anke kieku l-appellanti ghandhom ragun f'dak kollu li jinghad fir-rigward tal-iskritturi tal-1975 u l-1977 fis-sens li n-negozju tar-*restaurant* gie ikkreat minnhom, jibqa' l-fatt li meta saret l-iskrittura mertu tal-kawza odjerna kien hemm diga` negozju ghaddej minn gewwa r-*restaurant* mertu tal-kawza. Ghalhekk ma kien hemm l-ebda

simulazzjoni fil-fatt li fis-sena 1989 giet kostitwita kirja ta' *going concern* u mhux *bare premises.*

7) Il-fatt li l-licenzja harget f'ismu tiswa biex tikkonferma li fil-fond mertu tal-kawza kien hemm diga` l-licenzja fuq ismu.

8) L-appellat jaqbel li l-kumment tal-Qorti, u cioe` li "...fic-citazzjoni ma saritx xi premessa li dik it-tip ta' kirja ma kienitx il-kirja li riedu l-partijiet" kien wiehed f'loku. L-atturi ma jistghux jitolbu lill-Qorti tiddikjara xi haga li ma tirrizultax mic-citazzjoni.

9) Dwar il-klawsola numru 3 tal-ftehim, l-appellant jaqbel li hemm qabza kbira bejn l-ammonti pagabbli fit-tmien sena u fid-disa' sena, izda dan l-arrangament huwa accettabbli f'negozji bhal dak in kwistjoni. Jekk verament l-atturi hassew ruhhom kostretti jiffirmaw l-iskrittura bil-klawsola dwar l-awment tal-kera messhom hadu azzjoni ghar-rexxissjoni tal-kuntratt abbazi ta' vjolenza u theddid u mhux abbazi ta' simulazzjoni. Jissottometti li dan ir-rimedju ma kienx jaqblilhom ghax b'hekk ma kienux jistghu jaslu ghall-iskop taghhom li jhallu l-lokazzjoni fis-sehh ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

10) Finalment l-appellat ma jarax ghaliex l-appellanti qed jilmentaw mill-fatt li l-ewwel Qorti ghamlet riferenza ghal kawzi ohra, uhud decizi u ohrajn pendenti bejn il-partijiet. Il-partijiet infushom ghamlu kostantament riferenza minn kawza ghal ohra u dejjem qablu li l-provi f'kull wahda mill-kawzi ghandhom japplikaw fir-rigward tal-ohrajn. Fi kwalunkwe kaz, l-ewwel Qorti ma bbazatx id-decizjoni taghha fuq dak li intalab f'kawzi ohra decizi jew pendenti bejn il-partijiet, izda sempliciment ghamlet osservazzjonijiet u argumenti rilevantissimi li jkomplu jikkonfermaw ghaliex it-talbiet kellhom jigu michuda.

Kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Din il-kawza tirrigwarda il-kirja ta' *business concern* konsistenti f'ristorant maghruf bhala Republic Restaurant, numru 25, Triq Marina, Marsalforn, li saret permezz tal-

iskrittura privata datata 22 ta' April 1989. L-atturi talbu li jigi dikjarat li l-ewwel klawsola tal-iskrittura hija simulata in kwantu mhux minnu li l-fond kien qed jinkera bhala *business concern* u minflok jigi dikjarat kien qed jinkera bhala *bare premises*. Talbu wkoll li jigi dikjarat li t-tielet klawsola hija wkoll simulata in kwantu tistipula li l-kera fid-disa' sena kellha tkun ta' Lm10,000. Din il-klawsola, isostnu l-atturi, hija simulata u inveritjera u billi tmur kontra d-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 14 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghandha tigi dikjarata nulla u bla effett. L-ewwel Qorti cahdet it-talbiet u ghalhekk l-istess atturi intavolaw dan l-appell.

<u>Fl-ewwel aggravju</u> taghhom l-atturi jargumentaw li l-veru negozju tar-ristorant *de quo* bdewh huma, u li l-konvenut appellat ma kellu l-ebda negozju ghaddej fil-fond in kwistjoni. Huma jaccennaw ghall-fatt li l-ewwel Qorti "*ammettiet, anke jekk b'mod kawt u indirett*" li x-xhieda Carmel Buttigieg u Dennis Borg ikkonfermaw li l-ewwel negozju bdewh huma l-atturi. Isostnu li fil-fatt kienu huma li rawwmu l-fond bhala ristorant, u li kien minhabba li dak iz-zmien l-attur Tarcisio Rapa kien fil-Korp tal-Pulizija (u ghalhekk ma setax ikollu negozju ta' dan it-tip) li dehru nies ohra bhal Ferdinando Costanzo u omm l-attur fuq skritturi precedenti. Isostnu li d-diversi skritturi msemmija mill-Qorti li fihom hemm inkluzi terzi persuni "*ma kienux ghajr prestanome inkella semplici mandatarji*". Fir-rigward tal-iskrittura li ffirma missier il-konvenut ma' l-istess konvenut biex jinholoq rapport ta' inkwilinat isostnu li huwa ovvju li dan kien intiz biex b'hekk jevadi l-ligijiet tal-kera in kwantu jipprotegu lill-kerrej ghaliex l-attur kienet tispiccalu l-kirja darba li l-inkwilin originali, u cioe` l-konvenut Winston Montanaro Gauci, jittermina l-kirja ma' missieru.

Jargumentaw, ghalhekk, li l-Qorti zbaljat meta qalet li 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. Issa, fil-fehma kunsidrata ta' din il-Qorti, huwa minnu li, kif jghidu l-appellanti, kull ftehim precedenti ghal dak tat-22 ta' April 1989 kien spicca u gie terminat u sorvolat, pero`

jibqa’ l-fatt li l-Qorti ma zbaljat xejn fl-osservazzjoni taghha ghaliex permezz ta’ dawn il-proceduri huwa fil-fatt il-ftehim tat-22 ta’ April 1989 biss li qed jigi impunjat. Kif jargumenta l-appellat fir-risposta tieghu, li kieku l-appellanti riedu jikkontestaw xi ftehim antecedenti ghal dak mertu tal-kawza kellhom kull opportunita` li jaghmluh fil-mument opportun, izda dan ma ghamluhx. Dawn huma kwistjonijet li jmorru oltre mill-premessi u t-talbiet tac-citazzjoni u ghalhekk ma kienx kompitu tal-ewwel Qorti li tidhol fihom.

Fit-tieni aggravju taghhom l-appellanti jippretendu li l-ewwel Qorti kellha taqra *dietro le righe* fir-rigward tal-ftehim tas-27 ta’ Ottubru 1975. Huma ma jaqblux ma’ dak li qalet l-ewwel Qorti, u cioe` li bil-ftehim tas-27 ta’ Ottubru 1975 kien qed jigi “ccarat” li l-attrici kienet impjegata ta’ Costanzo u li l-konvenut kien qed jaghti l-kunsens tieghu li tiftah ir-ristorant hi meta Costanzo, li kien il-persuna li ghamel il-ftehim mieghu fil-21 ta’ Mejju 1975, ikun marid jew assenti. Isostnu li dan il-ftehim kien intiz “*sabiex jaghmel il-kwadru aktar neboluz milli fil-fatt kien*” ghaliex wiehed ma kellux jemmen li Grace Rapa kienet l-impjegata ta’ Costanzo u wkoll ghaliex il-konvenut ma kellux ghalfejn jiddeffes f’tali tip ta’ ftehim. Huma jidhrilhom li l-Qorti ma kellhiex tintilef tant fuq l-iskritturi meta dawn huma kontradetti mill-provi.

Ghandu jigi pero` rilevat li hawnhekk ma kienx il-kompitu tal-Qorti li tistabbilixxi l-veracita` o meno ta’ ftehim li mhux mertu ta’ din il-kawza odjerna, u kif irriteniet l-ewwel Qorti, il-ftehim tas-27 ta’ Ottubru 1975 huwa kkonferma li r-relazzjoni tal-konvenut kienet ma’ Costanzo u mhux ma’ l-atturi jew xi hadd minnhom. U kwalunkwe ftehim iehor li seta’ kien hemm bejn Costanzo u l-attrici ma kienx jikkoncerna lill-konvenut.

Fit-tielet aggravju taghhom l-appellanti jirreferu ghall-ittra mmarkata Dok TR100 (fol. 378) datata 4 ta’ Frar 1976, mibghuta minn missier il-konvenut (sid il-fond) lil Costanzo. Din l-ittra tikkoncerna l-permess li missier il-konvenut kien ta lil Costanzo biex isiru xoghlijiet fir-ristorant. L-appellanti jsostnu li tali ittra kienet intiza biex

timmaskra u tahbi xi haga ohra. Pero`, kif osservat l-ewwel Qorti, tali ittra ma fiha l-ebda riferenza ghall-atturi u ghalhekk ghal darba ohra terga' ttenni li r-rapport tal-konvenut Winston Montanaro Gauci kien ma' Costanzo u mhux ma' haddiehor. Kif gja` ntqal, *supra*, mhux kompitu tal-Qorti li tistabbilixxi l-veracita` o meno ta' dan id-dokument.

Ir-raba' aggravju jirrigwarda l-ftehim tal-1 ta' Gunju 1977 li sar bejn il-konvenut u omm l-attur, Francesca Rapa, wara li gie tterminat il-ftehim tal-12 ta' Mejju 1975 li l-konvenut kellu ma' Costanzo. Hawnhekk l-appellanti jerghu jispjegaw li r-raguni ghaliex dehret proprju omm l-attur u mhux l-attur innifsu kien minhabba n-natura tal-impieg tieghu. Jergghu jikkritikaw lill-ewwel Qorti meta hija kkummentat li "*l-anqas dan il-ftehim m'hu jigi impunjat min-naha tal-atturi*". Pero` kif tajjeb osserva l-appellat, jekk l-atturi odjerni riedu joholqu xi pretensjonijiet dwar dan il-ftehim messhom ghamluh fil-mument opportun. Ghalhekk anke dan l-aggravju qed jigi respint.

Fil-hames aggravju l-appellanti jargumentaw illi dak li jinghad f'paragrafu 9 tas-sentenza ftit li xejn ghandu importanza. F'dan il-paragrafu l-ewwel Qorti osservat li fid-19 ta' April 1989, jigifieri tlett ijiem qabel ma saret l-iskrittura mertu tal-kawza, is-sid tal-fond u cioe` l-Imhallef Dr. Anthony Joseph Montanaro Gauci ghamel dikjarazzjoni fejn iddikjara li ibnu 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*". Osservat ukoll li mill-provi jirrizulta li sa mill-1977 il-fond kien licenzjat mal-pulizija sabiex ibiegh l-ispirti u affarijiet ohra. Il-licenzja kienet fuq isem il-konvenut Winston Montanaro Gauci u mbaghad daret fuq isem l-inkwilin. Permezz ta' skrittura ffirmata mill-attur u ommu fl-4 ta' Awwissu 1977 (fol. 372) gie dikjarat li meta ghal xi raguni jew ohra ma jibqax f'idejhom il-lokal huma immedjatament jiehdu passi biex il-licenzji tal-lokal jigu ritornati lil Winston Montanaro Gauci. Osservat ukoll li ma tressqu l-ebda provi li juru li kien hemm cessjoni ta' l-azjenda min-naha tal-lokatur.

L-appellanti jargumentaw li meta sar il-ftehim tal-1989, il-konvenut kien biss "inkwilin". Isostnu li dan kien il-mod kif missier il-konvenut ried jassigura li l-attur ma jihux vantagg mil-ligijiet tal-kera li jiffavorixxu lill-inkwilin. Jghidu wkoll li l-licenzja tal-pulizija kienet mezz iehor kif is-sid izomm kontroll fuq l-inkwilin kontra l-protezzjoni tal-ligi tal-kera ghaliex jekk il-licenzja tan-negozju ma tiggeddidx l-inkwilin ma jkunx jista' jiggestixxi n-negozju u tkun impossibbli ghalih li jkompli fil-kirja.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, u kuntrarjament ghal dak kollu li jargumentaw l-appellanti, l-osservazzjonijiet tal-ewwel Qorti fid-disa' paragrafu huma validissimi ghaliex ikomplu jikkonfermaw li dakinhar li saret l-iskrittura il-kirja ma kienitx ta' fond gheri izda ta' azjenda kummercjali.

<u>Fis-sitt aggravju</u> issir referenza ghal kumment li ghamlet l-ewwel Qorti fil-paragrafu numru 10, u cioe`: "*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-appellanti jispjegaw li dik il-premessa ma saritx ghaliex fl-ewwel lok huma mhux qed jimpunjaw il-kirja bhala kirja izda biss dawk il-klawsoli li huma <u>simulati</u>, u fit-tieni lok tali premessa hija fil-kuntest tac-citazzjoni superfluwa. Pero`, kif tajjeb jargumenta l-appellat fir-risposta tieghu, dan il-kumment tal-Qorti ma jidhirx li kien il-bazi tad-decizjoni taghha. Di piu` huwa interessanti kif l-appellanti ma kellhom xejn x'jikkummentaw fuq il-kumplament tal-paragrafu numru 10, fejn l-ewwel Qorti rriteniet li ma jistax ikollok simulazzjoni jekk il-partijiet li hadu parti fih riedu precizament dak li obbligaw ruhhom b'dak l-att, u wkoll meta qalet li hija konvinta li huma ma kienux imgieghla bl-ebda mod jiffirmaw il-ftehim tat-22 ta' April 1989, anzi kienet tal-fehma li huma dahlu ghall-ftehim liberament proprju ghaliex riedu jkomplu jmexxu r-ristorant.

<u>Fis-seba' aggravju</u> l-appellanti jargumentaw li huwa ovvju li l-klawsola numru 2[22] tal-ftehim in disputa hija simulata u

[22] Probabbilment l-appellanti kienu qeghdin jirreferu ghall-klawsola numru 3 u mhux 2 li tistipula li:

tahbi klawsola penali intiza biex tassigura li l-inkwilin jivvaka l-fond. Din il-Qorti pero` taqbel ma' l-ewwel Qorti in kwantu rriteniet li din hija klawsola penali u wkoll ma tarax li hemm xi simulazzjoni fil-fatt li l-partijiet ftehmu li fis-sena *di rispetto* tkun dovuta kera ta' Lm10,000. Kif qalet l-ewwel Qorti, "*Dak li riedu l-partijiet, u dak hu li ftehmu. Jista' jkun minnu li ghall-lokatur dik il-klawsola ma kienitx negozjabbli u nsista ma' l-atturi li tigi inserita bhala parti mill-ftehim, pero` l-atturi accettawha liberament tant hu hekk li ffirmaw l-iskrittura*". Jekk kif qal l-attur fix-xhieda tieghu huwa ffirma ghaliex kien kostrett u mgieghel li jiffirma l-ftehim b'din il-klawsola dwar l-awment tal-kera, l-atturi messhom hadu azzjoni ghal rexxissjoni tal-kuntratt abazi ta' vjolenza u mhux abazi ta' simulazzjoni.

<u>Fit-tmien aggravju</u> taghhom, l-appellanti jirreferu ghall-paragrafu 13 tas-sentenza, senjatament fejn l-ewwel Qorti ammettiet li hija "perplessa" mhux ftit b'dak li qeghdin jallegaw l-atturi permezz tal-kawza odjerna meta fil-kawza fl-ismijiet **Winston Montanaro Gauci v. Tarcisio Rapa et** (Citazzjoni Numru 81/1994) ipprezentata fit-2 ta' Dicembru 1994 ghamlu talba rikonvenzjonali biex il-Qorti, fost affarijiet ohra, tiddikjara 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 fil-ftehim fuq imsemmi*", u li 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 tal-kera pagabbli. L-appellanti jsostnu li ma hemm xejn hazin fil-fatt li, f'dak il-gudizzju, il-kwistjoni tas-simulazzjoni ma ssemmietx. Il-kumment tal-Qorti pero` kien wiehed validissimu ghaliex l-iskop ta' din il-kawza tikkontrasta sew mat-talbiet tal-istess atturi fit-talba rikonvenzjonali taghhom fil-kawza l-ohra.

<u>Fid-disa' aggravju</u> l-appellanti jilmentaw li kien "azzardat" li l-ewwel Qorti "*kkummentat ukoll fuq fatti f'kawza ohra li qeghda quddiemha imma differentement presjeduta u cioe` meta qalet li l-provi jindikaw li l-kirja giet terminata konsenswalment wara li sar il-ftehim tad-19 ta' Ottubru*

"The rent payable shall be one thousand seven hundred and fifty Maltese Lira (Lm1750) for the first eight years and ten thousand Lira (Lm10,000) for the ninth year".

1993." Huma jargumentaw li dan kien ikun kumment validu kieku kellu jigi deciz fil-kawza l-ohra li l-ftehim tad-19 ta' Ottubru 1993 bejn il-partijiet huwa validu u hekk jittermina l-kwistjonijiet kollha ta' bejn il-partijiet inkluz dik odjerna. Jargumentaw li jekk, kif qed jippretendi l-konvenut appellat, il-ftehim ma giex attwat u kollox jerga' ghal li kien, allura l-lokazzjoni li suppost giet terminata regghet giet irxuxtata.

L-ewwel Qorti pero` kienet fil-fatt ikkummentat li l-kwistjoni semmai kellha tigi determinata f'kawza ohra li kienet ghadha pendenti. Hija sempliciment osservat li l-argument tal-atturi (li l-proprjeta` tal-kamra mertu tal-kawza l-ohra giet effettivament trasferita lilhom bis-sahha tal-ftehim li sar fl-atti tal-kawza **Winston Montanaro Gauci v. Tarcisio Rapa** (Cit. Nru. 33/93)) fih innifsu juri li anke l-atturi qeghdin jaccettaw li l-kirja giet terminata bil-ftehim tad-19 ta' Ottubru 1993.

<u>Fl-ahhar aggravju</u> taghhom l-appellanti jargumentaw li allura jsegwi li dak kollu li inghad fl-ghaxar paragrafu tas-sentenza ma japplikax ghax jekk il-ftehim mertu tat-22 ta' April 1989[23] jorbot lill-partijiet dak huwa l-ahhar kelma bejn il-partijiet izda jekk il-Qorti diversament preseduta ma taghtix sahha lil tali ftehim, torbot il-lokazzjoni. Fil-fehma tal-Qorti dan l-"aggravju" m'hu xejn hlief estensjoni ta' dak precedenti u ghalhekk din il-Qorti mhux ser terga' tirrepeti ruhha.

Is-sentenza tal-ewwel Qorti hija ghalhekk gusta u korretta, u timmerita konferma.

Tizdied jinghad ghall-kompletezza li fir-rigward tal-ewwel klawsola tal-ftehim, kif spjegat ben tajjeb l-ewwel Qorti, il-provi stess li ressqu l-atturi jikkonfermaw li l-fond in kwistjoni kien ilu snin twal jigi operat bhala ristorant, ghall-inqas zgur sa mill-1975 meta sar ftehim ma' Ferdinando Costanzo biex huwa jmexxi l-post bhala ristorant u bar. Meta saret il-kirja lill-omm l-attur bl-iskrittura tal-1 ta'

---

[23] Probbilment l-appellanti riedu jirreferu ghall-ftehim tad-19 ta' Ottubru 1993 mhux tat-22 ta' April 1989

Gunju 1977 kien hemm diga` avvjament. Ghalhekk, kif tajjeb irriteniet l-ewwel Qorti, fl-1989 il-kirja *de quo* kienet "*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 ghal-lokatur*". L-ewwel Qorti ma setghet qatt tiddikjara li l-kirja soggett tal-ftehim tat-22 ta' April 1989 kienet fil-fatt wahda ta' *bare premises*, kif pretiz mill-appellant.

Fir-rigward tat-tielet klawsola wkoll ma tirrizulta l-ebda simulazzjoni: hija klawsola legittima li l-atturi appellanti liberament accettaw, u validissima hija l-pozizzjoni li hadet l-ewwel Qorti f'dan ir-rigward.

Ghal dawn ir-ragunijiet:

Tiddeciedi billi tichad l-appell u tikkonferma *in toto* s-sentenza appellata.

L-ispejjez taz-zewg istanzi ghandhom jithallsu interament mill-appellanti solidament bejniethom.

< Sentenza Finali >

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