



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
LORRAINE SCHEMBRI ORLAND**

Seduta tas-27 ta' Frar, 2014

Citazzjoni Numru. 134/2006

**Holdings Limited (C-4054), Dr. Carmelo Cassar
(21120M), Ethel Bonello (611819M), Philip Bonello
(289536M) u Graziella Decesare (144063M)**

VS

**Veduta Estates Limited (C-1006) u Manfred
Alamango (289969M)**

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors gurantat ta' Holdings Limited (C-4054), Dr. Carmelo Cassar (21120M), Ethel Bonello (611819M), Philip Bonello (289536M) u Graziella Decesare (144063M)

datata 22 ta' Frar 2006 ipprezentat quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta, fejn Mark Micallef in

raprezentanza tal-kumpanija rikorrenti Holdings Limited et espona: -

Illi r-rikorrenti kollha jikkupaw u/jew huma proprjetarji ta' hames appartamenti fil-blokk ta' sitt appartamenti, liema blokk huwa maghruf bhala "Brighton Flats", f'126, Tower Road, Sliema, bil-mod kif gej:

Holdings Limited et hija proprjetarja tal-appartament numru tnejn (2);

Ir-rikorrent Dottor Carmel Cassar huwa proprjetarju tal-appartament numru tlieta (3);

Ir-rikorrenti Ethel Bonello tokkupa l-appartament numru erbgħa (4) b'titolu ta' uzufrutt;

Ir-rikorrenti Philip Bonello huwa proprjetarju tal-appartament numru hamsa (5);

Ir-rikorrenti Graziella Decesare hija proprjetarja tal-appartament numru sitta (6).

2. Illi *a tenur* ta' kuntratt ta' divizjoni tal-imsemmi blokk ta' sitt appartamenti fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa tal-5 ta' Lulju 1989 (kopja tieghu annessa u mmarkata Dok. A), giet ikkreata servitu` negattiva fuq l-istess sitt appartamenti u dan *a tenur* tal-artikoli 400, 401 u 454 *et seq* (b'mod partikolari l-artikolu 456) tal-Kodici Civili, fis-sens li dawn l-appartamenti ma jistghux jintuzaw bhala "catering establishment" u/jew hanut.

3. Illi din l-istess servitu` negattiva giet konfermata fil-kuntratti ta' bejgh sussegwenti tal-appartament numru 1, u cioe` meta dan l-appartament kien inbiegh lis-socjeta` Harry E. Sullivan and Company Limited (*a tenur* tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa tal-24 ta' Jannar 1990), u sussegwentement lis-socjeta` Silvio Felice Limited l-aventi kawza tal-intimata Veduta Estates Limited (*a tenur* tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Rita Sammut tat-22 ta' Mejju 1991) **Dok B.**

4. Illi izda fuq kolloxx, dik is-servitu' negattiva kienet giet inkluza fil-kuntratt ta' bejgh li bis-sahha tieghu s-socjeta` intimata xtrat l-appartament numru (1) fil-blokk *de quo*, kif konfermat minn ittra datata 29 ta' Novembru 2000, li baghat ir-rapprezentant legali tal-istess socjeta` intimata lill-proprietarji tal-appartamenti l-ohra fil-blokk (kopja taghha annessa u mmarkata **Dok C**).

5. Illi minkejja dik is-servitu' negattiva, liema servitu' s-socjeta` intimata, *tramite* r-rapprezentant legali taghha Harry Calleja, irrikonoxxiet espressament kif jirrizulta mill-ittra mibghuta mill-intimat stess (**Dok. C**), l-istess intimat ghamel applikazzjoni mal-Awtorita` ta' Malta ghall-Ambjent u l-Izvilupp bl-iskop li jikkonverti parti mill-appartament numru wiehed (1) f' hanut.

6. Illi l-intimata Veduta Estates Limited *tramite* d-direttur taghha Harry Calleja u r-rapprezentant taghha Chris Debono rrikonoxxew dan l-istat ta' fatt anke meta ppruvaw jinnegojzaw mas-sidien biex titnehha din is-servitu' u baghtu abbozz ta' ftehim fejn gie espressament mitlub il-kunsens tar-rikorrenti biex l-appartament in kwistjoni ikun jista' jintuza bhala hanut (Dok D).

7. Illi l-intimat Harry Calleja gja fil-passat ried jaghmel zvilupp fl-appartament u meta r-rikorrenti li l-maggoranza huma anzjani ma tawhx permess dan hedded li se jaghti l-pussess tal-fond lill-entita` Musulmana minghajr hlas sabiex iddejjaqhom u fil-fatt ghadda l-appartament lil Imam Toutoungi Mowafak sabiex juzah bhala Moskea bhala ritaljazzjoni minhabba r-rifjut ta' permess.

8. Illi l-attivitá' tat-talb Musulman ghadu ghaddej sallum *nonostante* li kien hemm sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-27 ta' Ottubru 2003 li kkonfermat li l-fond kien qed jintuza illegalment u abbuzivament (Qorti tal-Appell per Mhallef Pace, Harry Calleja et v MEPA Appell Nru 17/02).

9. Illi sahansitra l-Awditur tal-MEPA hareg rapport fejn iddikjara li l-istess uzu tal-appartament bhala post ghat-talb kien illegali u l-MEPA kienet obbligata twaqqaf din l-attivitá';

10. Illi l-intimat Harry Calleja noe` ghalhekk abbuzivament iddivida l-appartament fi tnejn u waqt li ppermetta l-Moskea topera fuq in-naha ta' wara applika sabiex fil-kamra ta' quddiem jiftah hanut;

11. Illi kif jidher mid-dettalji tal-applikazzjoni li saret minn certu Manfred Alamango, intimat f'din il-kawza, liema applikazzjoni ggib in-numru PA 03064/05, inhareg permess mill-Awtorita` tal-Ambjent u lppjanar sabiex isir *"change of use to class 4 shop and structural alterations."*
Dok E.

12. Illi permezz ta' decizjoni tat-28 ta' Novembru 2005, il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp iddecidiet l-applikazzjoni billi approvatha.

13. Illi l-intimati Harry Calleja ghan-nom ta' Veduta Estates Limited u Manfred Alamango accedew fuq il-post u bdew jaghmlu xoghljiet sabiex jikkonvertu l-kamra ta' barra f'hanut *nonostante* s-servitu` negattiva mposta fuq il-fond kollu kif fuq spjegat.

14. Illi Mark Micallef ghan-nom ta' Holdings Limited u Dr. Carmelo Cassar wissew lill-intimati sabiex jiddezistu mix-xoghljiet pero` l-intimati hassew li l-permess tal-Awtorita` tal-Ambjent u lppjannar jaghtihom id-dritt civili li jaghmlu tali xoghljiet *nonostante* li kwalunkwe permess jinhareg "without prejudice to third party civil rights."

15. Illi l-uzu da parti tal-intimati, jew min minnhom, ta' parti tal-appartament numru wiehed (1) jew parti minnu in kwistjoni bhala hanut, bla dubju ikun jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti, u jirreka lill-istess rikorrenti pregudizzju serju.

16. *Illi inoltre*, jekk l-intimati, jew minn minnhom, jifthu hanut fl-imsemmi appartament dan ser ikun ta' detriment u inkonvenjent serju ulterjuri ghall-okkupanti tal-imsemmi blokk ta' appartamenti, u r-rikorrenti, li fil-prezent jokkupaw l-appartamenti rispettivi taghhom fl-imsemmi

blokk ser jigu impeduti ulterjorment milli jghixu fil-kwiet u l-paci go darhom.

17. Illi nhar it-2 ta' Frar 2006, sabiex jissalvagwardjaw id-drittijiet taghhom, ir-rikorrenti talbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tohrog mandat ta' inibizzjoni kif stabbilit fil-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili sabiex timpedixxi lill-intimati milli "jifthu u/jew joperaw hanut ta' kwalunkwe generu mill-appartament numru wiehed (1) u xi drabi 1A jismu "Brighton Guest House", proprjeta` tas-socjeta` intimata, u liema appartament jinsab fi blokk ta' sitt appartamenti maghruf bhala Brighton Flats f'126, Tower Road, Sliema".

18. Illi r-rapprezentanti ta' Veduta Estates Limited abbuzivament irrifjutaw in-notifika ta' tali mandat, pero`, fuq rikors tal-esponenti, l-Onorabbli Prim' Awla ddegretat illi Veduta Estates Limited ghandha titqies li giet debitament notifikata fid-data u l-hin tar-rifjut u dan *ai termini* tal-artikolu 187(1) tal-Kap 12.

19. Illi sussegwentement, permezz ta' digriet tat-8 ta' Frar 2006, il-Qorti laqghet it-talba ghall-hrag ta' mandat ta' inibizzjoni kontra r-rikorrenti (I74/2006 FS).

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti Holdings Limited et umilment jitolbu li din l-Onorabbli Qorti joghghobha:-

i. Tiddikjara li hemm vigenti servitu` negattiva fuq is-sitt appartamenti li jiffurmaw il-Blokk Brighton Flats f'126, Tower Road, Sliema inkluz l-appartament numru mija sitt u ghoxrin A (126A) proprjeta` tal-intimata Veduta Estates Limited u dan fis-sens li dawn l-appartamenti ma jistghux jintuzaw bhala "catering establishment" u/jew hanut; konsegwentement;

ii. Tordna u tiddeciedi li l-intimati ma jistghux juzaw l-appartament numru mija sitta u ghoxrin A (126A) bhala hanut jew bhala "catering establishment";

iii. Tikkonferma l-mandat ta' inibizzjoni numru 174/06 fl-ismijiet Holdings Limited et v Veduta Estates et, mahrug mill-Prim Awla tal-Qorti Civili nhar it-8 ta' Frar 2006.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni fuq imsemmi, kontra l-konvenuti minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ta' Veduta Estates Limited (C1006) u Manfred Alamango (ID289969M) datata 17 ta' Marzu 2006 (fol 43) fejn Harry Calleja ghan-nom u in rapprezentanza taghha jikkonferma : -

1. Fl-ewwel lok illi l-atturi ma ghandhomx id-drittijiet minnhom pretizi;
2. Fit-tieni lok u bla pregudizzju ghas-suespost, illi ma tezisti l-ebda servitu` bhal dik reklamata mill-atturi;
3. Fit-tielet lok u bla pregudizzju illi l-esponenti ma hijiex marbuta lejn l-atturi b' xi obligazzjoni u/jew kundizzjoni li ma tiftahx hanut fil-fond *de quo*;
4. Fi kwalsiasi kaz l-esponenti ma hijiex kontrattwalment marbuta fil-konfront tal-atturi;
5. Fi kwalsiasi kaz, u kompletament bla pregudizzju ghas-suespost jinghad li t-talbiet attrici huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom;
6. L-esponenti jvalixxu ruhhom mill-prezenti proceduri biex jirrizervaw fil-konfront tal-atturi kull dritt lilu spettanti ghad-danni jew rizarciment mod iehor skont il-ligi.
7. Specifikament ghal dak li jirrigwarda Manfred Alamango dan ma huwiex il-legittimu kontradittur tat-talbiet attrici u fi kwalsijasi kaz ma hu marbut bl-ebda kundizzjoni fil-konfront tal-atturi.
8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz;

9. Illi dwar il-fatti dikjarati mill-atturi l-esponenti jghidu:

i. Dwar il-fatti kif dikjarati mill-atturi fl-ewwel paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici ghandhom isiru l-verifiki opportuni;

ii. Dwar il-fatti kif dikjarati mill-atturi fit-tieni paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici huma michuda fis-sens li ma giet krejata ebda servitu` izda biss, *semmi*, obbligazzjoni personali ghall-kondividenti ta' dak iz-zmien;

iii. Dwar il-fatti kif dikjarati mill-atturi fit-tielet paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici huma konfermati billi l-kuntratti in kwistjoni ma jikkonfermaw ebda servitu`;

iv. Dwar il-fatti kif dikjarati mill-atturi fir-raba' paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici l-kuntratt tal-esponenti ma tikkonferma l-ebda servitu`; il-kuntratt in kwistjoni jinsab esibit u mmarkat Dokument A, l-esponenti jinnotaw fil-fatt li l-atturi naqqsu li jipprezentaw kopja tal-kuntratt in kwistjoni. Dwar l-imsemmija din ma hijiex indikattiva u/jew kostituttiva ta' servitu`; l-ittra inghatat lill-atturi fuq stedina qarrieqa taghhom u fi spirtu ta' transazzjoni u diment li ma gietx accettata mill-atturi ma tistax tigi interpretata bhala rinunzja ta' drittijiet jew li tohloq l-obbligazzjoni premessa mill-atturi;

v. Illi l-fatti dikjarati mill-atturi fil-hames paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici huma kontestati fis-sens li l-esponenti ma kissru ebda servitu`;

vi. Illi l-fatti kif dikjarati mill-atturi fis-sitt paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici huma michuda ghal kollox u dan ghal ragunijiet li ser jigu spjegati ahjar tul is-smigh tal-kawza. Bla pregudizzju ghal dan jinghad li l-kumpanija esponenti pprovat tinnegozja *in buona fede* biex izzomm il-*buon* ordni fil-blokk u fi spirtu ta' hbiberija u mhux ghax kienet marbuta. Kienu l-atturi li abbuzaw minn din il-*buona fede* u jirrizulta li dawn qatt ma riedu jaslu f'arrangamenti amikevoli.

vii. Illi l-fatti kif dikjarati mill-atturi fis-seba' paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici huma kontestati u dan ghal dawk

ir-ragunijiet li l-esponent jirriserva li jressaq tul is-smigh tal-kawza;

viii. Illi l-fatti kif dikjarati mill-atturi fit-tmien paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici huma konstestati u dan ghal dawk ir-ragunijiet li l-esponent jirriserva li jressaq tul is-smigh tal-kawza;

ix. Illi dwar il-fatti kif dikjarati mill-atturi fid-disa' paragrafu tad-dikjarazzjoni l-esponent ma jaf xejn u ghalhekk jirriserva l-pozizzjoni izda fi kwalsiasi kaz jirrileva li din il-kwistjoni hi kompletament irrilevanti ghall-vertenza odjerna u intiza biss biex thammeg; fi kwalsiasi kaz l-uzu tal-fond bhala post tat-talb hija kompletament irrilevanti billi dan il-kawza ma ghandhiex taqsam ma' post tat-talb.

x. Illi l-fatti kif dikjarati fl-ghaxar paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici huma kontestati;

xi. Illi dwar il-fatti kif dikjarati fil-hdax u tnax il-paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici, dawn huma riservati;

xii. Illi l-fatti dikjarati fit-tlethtax il-paragrafu attrici huma kontestati billi, *inter alia*, jerga' jinghad li l-fond ma hijiex iggravata b' xi servitu` negattiva;

xiii. Illi l-esponenti jirriservaw il-pozizzjoni taghhom dwar il-fatti dikjarati fil-paragrafu numru 14 tad-dikjarazzjoni attrici;

xiv. Illi l-fatti dikjarati fil-hmistax il-paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici huma kompletament michuda. Illi semmai huma d-drittijiet tal-esponenti li qeghdin jigu lezi bl-azzjonijiet mehuda mill-atturi;

xv. Illi l-fatti dikjarati fis-sittax-il paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici huma nfondati u foloz u intizi biss biex jizvijaw il-Qorti mill-mertu essenzjali tal-kawza;

xvi. Illi l-esponent jirriserva l-pozizzjoni tieghu, f'dan l-istadju, ghal dak li jirrigwarda l-fatti dikjarati fis-sbatax il-paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici;

xvii. Illi l-fatti dikjarati mill-atturi fit-tmintax-il paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici huma kontestati u ntizi biss biex ihammgu, billi Carol Cassar Torregiani ma ghandhiex awtorita` tirrapprezenta lil Veduta Estates Limited; u dwar dan il-punt l-esponent jirriserva li jressaq ragunijiet sussegwenti, jekk ikun il-kaz;

xviii. Illi l-fatti kif dikjarati fid-19-il paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici huma kontestati.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta biex jingabru l-provi quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr Maria Dolores Gauci ghas-seduta tal-15 ta' Gunju 2006.

Rat id-digriet tal-Qorti kif diversament presjeduta tas-6 ta' Marzu 2007 fejn wara li rat l-atti tal-process; rat il-proceduri ta' qabel is-smigh inghalqu; ordnat li l-kawza titqiegħed fuq il-lista tas-smigh għall-5 ta' Gunju 2007 għat-trattazzjoni.

Rat il-verbal tas-seduta tas-6 ta' Gunju 2007 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn l-Avukati tal-partijiet trattaw il-kawza. Il-Professur Ian Refalo talab illi l-Qorti tippermetti lill-konvenut biex iressaq nota ta' sottomissjonijiet. Il-Qorti laqgħet it-talba u tat lill-konvenut zmien sat-13 ta' Lulju 2007 biex iressaq n-nota tiegħu bil-*visto* lill-Avukati tal-atturi li jkollhom sal-1 ta' Ottubru 2007 biex iressqu nota responsiva. Il-kawza giet differita ghas-sentenza għall-31 ta' Ottubru 2007; u l-verbali tas-seduti l-oħra kollha nkluz dak tas-17 ta' Ottubru 2012 fejn b' ordni tal-Qorti l-kawza giet differita ghas-sentenza għat-28 ta' Frar 2013.

Rat is-surroga datata 16 ta' Jannar 2013 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk presjeduta.

Rat il-verbali tas-seduti tat-28 ta' Frar 2013 mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk illum presjeduta fejn deher Dr. Franco Vassallo ghas-socjeta` attrici u Dr. Joseph Camilleri għall-istess. Deher Dr. Mark Refalo ghas-

socjeta` konvenuta. Peress li l-Qorti dehrilha li jkun utili li jsiru noti ta' sottomissjonijiet f'din il-kawza, u l-partijiet qablu mal-istess, il-Qorti ssospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza u wara li rat l-Artikolu 165 tal-Kap 12, awtorizzat lill-atturi biex iressqu nota sat-30 ta' April 2013 bil-*visto* tal-kontro-parti li jkollu sas-27 ta' Gunju 2013 ghal nota responsiva. Il-kawza giet differita ghall-4 ta' Lulju 2013 ghall-ezami tan-noti u finali trattazzjoni.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet ta' Holdings Limited et datata 10 ta' Mejju 2013 a fol 296 tal-process; u kif ukoll nota ta' l-istess socjeta` Holdings Limited et datata 14 ta' Mejju 2013 a fol 311 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tal-4 ta' Lulju 2013 mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk presjeduta fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Joseph Camilleri ghall-atturi li gibed l-attenzjoni tal-Qorti ghan-nota ta' cessjoni a fol 311 tal-process fejn irtiraw it-talbiet taghhom biss fil-konfront ta' Manfred Alamango u ghalhekk il-vertenza qed titkompla fil-konfront tas-socjeta` konvenuta. Il-Qorti rat il-verbal taghha tal-20 ta' Frar 2013. Rat li d-difensur tal-konvenuti gie notifikat bin-nota fit-13 ta' Mejju 2013 u li ma giet prezentata l-ebda nota responsiva. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghad-19 ta' Novembru 2013; u l-verbal tas-seduta tad-19 ta' Novembru 2013 fejn il-kawza giet differita ghas-27 ta' Frar 2014 ghall-istess skop tal-verbal precedenti.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din il-kawza, flimkien ma' numru ta' kawzi ohra, giet assenjata lil din il-Qorti kif attwalment presjeduta b'Digriet ta' surroga tas-16 ta' Jannar 2013.

Illi f'din il-kawza, l-atturi, li huma s-sidien tal-appartamenti enumerati 2,3,4,5 u 6 formanti parti mill-blokk ta' appartamenti bl-isem *Brighton Flats*, f'Tower Road, Sliema, qed jagixxu biex jenforzaw il-jeddijiet taghhom

biex iwaqqfu lis-socjeta` intimata, *qua* sid tal-appartament numri 1, xi drabi 1A "*Brighton Guest House*", fl-istess Blokk, milli tuza l-istess appartament bhala "*catering establishment*" u/jew hanut. Huma jghidu li jgawdu minn dritt ta' servitu` negattiva kostitwita fuq l-imsemmi appartament u ghalhekk talbu li din il-Qorti taghti l-ordnijiet mehtiega sabiex is-servitu' jigi rispettat. Is-socjeta' intimata opponiet ghat-talbiet attrici billi cahdet li tezisti xi servitu' bhal dik reklamata mill-atturi u li f'kwalsiasi kaz mhix marbuta fil-konfront tal-atturi. Fid-Dikjarazzjoni qalet li ma gie krejat l-ebda servitu' fl-att ta' divizjoni premissa mill-atturi imma semmai, obligazzjoni personali ghall-kondividenti ta' dak iz-zmien.

Sabiex jikkawtelaw il-jeddijiet pretizi taghhom l-istess atturi talbu u ottjenew il-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-intimati datat it-8 ta' Frar 2006 (Mandat 174/06) (**Dok. F** a fol. 32 kif ukoll **DOK RMV** a fol 133 sa 193 tal-process).

Illi jirrizulta li b'att tad-divizjoni tan-Nutar Clyde La Rosa tal-5 ta' Lulju 1989 (**Dok.A.**) bejn is-sidien tas-sitt (6) appartamenti in kwistjoni, hemm dikjarat "*Il-kondividenti jobbligaw ruhhom u reciprokament li ma juzawx l-imsemmija appartamenti bhala 'catering establishment' u /jew hanut.*"

B'kuntratt tat-22 ta' Mejju 1991(**Dok B**) Silvio Felice Limited akkwista l-appartament internament immarkat bin-numru wiehed (1) minghand is-socjeta` "*Harry E. Sullivan and Company Limited.*" B'dan il-kuntratt is-socjeta` akkwirenti stipulat fil-klawsola sitta (6) "*that he is aware of and binds himself not to use the property to be transferred 'bhala catering establishment u/jew hanut' and also binds himself to observe all the conditions stipulated in the deed of partition published by Notary Clyde La Rosa on the 5th July 1989.*"

B'kuntratt iehor tas-27 ta' Novembru 2000,¹ Silvio Felice Ltd biegh u ittrasferixxa lis-socjeta` intimata *Veduta*

¹ Esebit a fol.48 sa 52 tal-process.

Estates Limited l-appartament numru wiehed (1) mertu ta' din il-kawza. Skont il-klawsola numru erbgħa (4) dana l-att "*This sale shall be subject to the terms and conditions stipulated in the deeds hereunder mentioned insofar as still applicable amongs which the condition stipulated in the deed of partition dayed the 5th July 1989 published in the records of Notary Clyde La Rosa.*"

Jirrizulta mill-kuntratti l-oħra eseħiti li l-kompraturi ddikjaraw li jafu li l-flat minnhom akkwistat ma jistax jintuza bħala "*catering establishment*" u/jew hanut."²

Provi Prodotti

Xehed **Henry Micallef**³ u qal li fis-27 ta' Marzu 1991 l-appartament numru 126/2, Triq it-Torri, tas-Sliema inxtara f'isem *Holdings Ltd.* kumpanija tat-tfal tiegħu u li jikri l-appartament mingħandha. Il-kuntratt gie redatt fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa (fol.56 sa 60).⁴

Meta l-vendituri tal-appartament riedu jimponu servitu` negattiva fuq dan l-appartament, fis-sens li ma setax jintuza hlief għal uzu residenzjali, infurmawhom li din il-kundizzjoni kienet tapplika għall-appartamenti l-oħra, u li tirrizulta mill-kuntratt ta' divizjoni tas-sitt appartamenti f'126, Triq it-Torri, Sliema, fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa tal-5 ta' Lulju 1989, fejn il-kondividenti kienu obbligaw ruhhom li ma juzawx l-appartamenti għall-hanut jew *catering*.

Xehed l-attur **Dr. Carmelo Cassar**⁵ u spjega li hu u martu xtraw l-appartament numru tlieta fil-blokk ta' sitt appartamenti f'126, Triq it-Torri, Sliema fid-9 ta' Awwissu 2001, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat.

Il-vendituri nfurmawhom li l-appartamenti kollha ma setghux jintuzaw bħala *catering/hanut* u b'hekk giet

² Kuntratt re Appt.126/2 fol. 56-60

³ Affidavit eseħit a fol.55 tal-process.

⁴ Dan il-kuntratt jistipula "*Il-kompratur jiddikjara li jaf li l-imsemmi flat ma jistax jintuza bħala 'catering establishment' u/jew hanut.*"

⁵ Affidavit a fol. 62 tal-process.

ikkreata servitu` negattiva fuq l-appartamenti kollha fil-blokk.

Meta fit-30 ta' Jannar 2006, Harry Calleja, id-Direttur tas-socjeta` Veduta Estates Limited beda bix-xoghljiet fuq il-parti ta' quddiem tal-appartament numru 1 fil-pjan terran qal li kellu permess mill-MEPA biex jinfetah "*Class 4 Shop*".

Xehdet **Ethel Bonello**⁶ u qalet li meta l-familja taghha ghamlu l-kuntratt ta' divizjoni tas-sitt appartamenti maghrufa bhala *Brighton Flats*, f'126 Triq it-Torri Sliema u cioe` Flat 1 sa Flat 6, fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa fil-5 ta' Lulju 1989, hija kienet wahda mill-kondividenti li ffirmat il-kuntratt, li fih obligaw ruhhom reciprokament u mponew kundizzjoni fuq l-appartamenti kollha li ma setghux jintuzaw bhalha "*catering establishment*" u/jew hanut.

Meta Harry Calleja ma akkwistax il-permess mill-proprietarji l-ohra biex ikun jista' jiftah hanut fil-pjan terran tal-blokk taghhom, qal li kien se jaghti l-post b'xejn lill-Gharab biex jintuza bhala post ghat-talb taghhom, u li dan seta' jaghmlu peress li kien sod finanzjarjament u li barra minn hekk, kien se jhallihulhom wara mewtu.

Xehed ukoll **Mark Micallef**⁷ u qal fl-att tal-akkwist tas-socjeta` *Holdings Limited* datat is-27 ta' Marzu 1991, fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa, il-vendituri mponew restrizzjoni fis-sens li "*ma jistax jintuza bhala catering establishment u jew hanut*", liema restrizzjoni kienet giet imposta fuq kull appartament fl-istess blokk, inkluz allura l-appartament numru 1.

Hu accetta u ffirmat din id-dikjarazzjoni, li kienet tassigura li l-blokk kollu jintuza ghal skop residenzjali u fl-interess tal-genituri tieghu li kienu se jghixu fl-appartament.

⁶ Affidavit a fol. 64 tal-process.

⁷ Affidavit a fol. 65 tal-process.

Veduta Estates Limited xtrat l-appartament numru 1 fis-27 ta' Novembru 2000, fl-atti tan-Nutar John Gambin u Harry Calleja, Direttur tal-Kumpanija, kien ben konxju fir-rigward din ir-restrizzjoni u fil-fatt kien kiteb lis-sidien għall-permess tagħhom sabiex ikun jista' jiftah negozju.

Fit-30 ta' Jannar 2006 bdew ix-xoghlijiet fl-appartament numru 1, peress li kienu akkwistaw il-permess mill-MEPA sabiex jifthu "*Class 4 Shop*".

Sussegwentement, rega` xehed (fol. 221) u mistoqsi jekk sar xi xogħol ta' kostruzzjoni minn Harry Calleja, irrisponda li sar xogħol ta' *excavation* xi erba' jew hames filati taht il- livell tat-triq, nehhe w il-katusa u halla l-bieb miftuh berah.

Xehed **Philip Bonello**⁸, li kien wiehed mill-kondividenti li ffirmat l-kuntratt ta' Divizjoni. Kien hemm qbil unanimu li l-*flats* kollha fil-blokk, inkluz in-numru wiehed, jintuzaw għall-uzu residenzjali biss sabiex kulhadd jgħix fil-paci u trankwillita'. Għalhekk, giet imposta kundizzjoni fuq l-appartamenti kollha biex ma jintuzawx bhala *catering establishment* u/jew hanut.

Meta saret laqgħa ma' Harry Calleja u ma rnexxielux jakkwista permess mis-sidien sabiex ikun jista' jiftah hanut, qalilhom li kien se jagħti l-post b'xejn lill-Gharab għat-talb tagħhom, liema post kienu mbagħad jirtuh minn għandu.

Xehdet ukoll **Graziella Decesare**⁹ u qalet li xtrat l-appartament numru 6/126 *Brighton Flats*, Triq it-Torri Sliema fid-9 ta' Frar 1995 mingħand l-eredi ta' Inez Bonello, bil-kundizzjoni li kull appartament ma jintuzax bhala "*catering establishment*" u/jew hanut. Tgħid li l-pjan terran kien '*guest house*' zgħira u qatt ma kien hanut.

Chris Debono xehed¹⁰ (a fol. 205 tal-process) b'referenza għall-ittra mibgħuta minnu għan-nom ta' *Veduta Estates*

⁸ Affidavit a fol. 67 tal-process.

⁹ Affidavit a fol. 70 tal-process.

¹⁰ A fol. 205 tal-process.

Limited li tinsab ezebita fol. 28/29 tal-process. Hu ddikjara li jafu *“li l-fond 126A bil-kuntratt huwa projbit li jintuza bhala catering establishment u/jew hanut”* u kienu qed jinnegozjaw mas-sidien biex inehhu l-klawsola u b’hekk ikunu jistghu joperaw bhala hanut.

Spicca billi ddikjara li kemm hu kif ukoll Harry Calleja kienu konsapevoli tal-klawsola fil-kuntratt fuq imsemmi u *“l-iskop kollu kien li titnehha l-klawsola. Pero` ma rnexxilniex naslu ghall-kompromess bejn il-partijiet.”*

Mix-xhieda ta' **Ivor Robinich** (fol. 208) rapprezentant mill-MEPA, jirrizulta li PA 03064/05 hi applikazzjoni li dahlet il-MEPA fl-24 ta’ Mejju 2005 u l-applikant kien Alfred Alamango ghal-lokazzjoni *X unnumbered, Tower Road, Sliema*, u qed jipproponi *“change of use to class 4 and internal structural alterations”*.

Spjega li kien qed jigi propost li parti mill-bini fil-pjan terran isir hanut *class 4*, u li l-applikazzjoni ntlaqghet u l-permess hareg fis-16 ta’ Dicembru 2005. Ezebixxa kopja tal-permess, kopja tal-pjanti approvati, kopja tas-*site plan* approvata mal-permess kif ukoll kopja tal-applikazzjoni (**Dok IR**).

Xehed **Silvio Felice** (fol. 216) li kien jopera l-*guest house* fl-ewwel sular tal-blokk ta’ appartamenti mertu tal-kawza odjerna u biegh il-proprjeta’ lil Veduta Estates Limited. Riferibbilment ghall-klawsola numru 6 fil-kuntratt tal-akkwist tieghu qal li Harry Calleja kien jaf b'din il-klawsola. Biegh l-appartament lil Harry Calleja bl-istess kondizzjonijiet. Ikkonferma li kien informa lil Harry Calleja li kien hemm suggerimenti minn akkwirent iehor li jsiru xi ghaxar tipi ta’ hwienet kontra prezz, izda n-negozju baqa’ ma sarx.

Fil-fatt ghal din ir-raguni kien naqqaslu l-prezz tal-proprjeta’.

Manfred Alamango xehed quddiem l-Onor. Qorti fis-seduta tat-30 ta’ Ottubru 2006 (fol. 238). Qal li hu kien gie

nkarigat minn sid il-post f'126, Tower Road, Sliema, sabiex jirranga l-post u jgib il-permessi.

Ix-xoghlijiet li lahqu saru kienu alterazzjonijiet zghar strutturali, kollox bil-permess tal-Perit u tal-MEPA. Xehed li qabel ma beda x-xoghlijiet kellu permess minghand il-MEPA u mhux minghand is-sidien. Is-sidien oggezzjonaw li jaghmlu hanut u ghalhekk spiccaw fil-kawza odjerna u fil-fatt ix-xoghlijiet kollha ma tlestewx. Hu gharaf il-firma tieghu fuq l-applikazzjoni tal-MEPA a fol. 196 tal-process taht il-kap "*Certificate of ownership (Applicant is sole owner of this site.*" Ma tax spjegazzjoni dwar dan peress li hu ma kienx is-sid tal-appartament. Fir-risposti tieghu x-xhud kien vag dwar dettalji ta' allegat ftehim ta' kera bejnu u bejn is-socjeta` konvenuta. Kien ghadu ma hax decizjoni fir-rigward il-generu tal-class 4 shop, pero' kellu diversi ghazliet.

In-Nutar John Gambin xehed quddiem l-Assistent Gudizzjarju fis-seduta tal-10 ta' Novembru 2006 (fol. 255). B'referenza ghall-kuntratt tas-27 ta' Novembru 2000, li jinsab ezebit a fol. 48 tal-process, spjega li bhala prassi jara l-kuntratti precedenti u jara x'kondizzjonijiet hemm indikati, u jaghmel referenza ghalihom. Xehed li l-kondizzjonijiet mhux kollha jibqghu tal-kuntratti precedenti u jnizzel "*in so far as still applicable*" per eżempju fejn hemm bejgh ta' appartament f'*newly built area* u allura jkun hemm hafna kondizzjonijiet dwar toroq li ma jibqghux jorbtu.

B'referenza ghall-kaz odjern, senjatament ghall-klawsola 4 tal-kuntratt qal li jkun ra l-kuntratti precedenti (kien hemm tlieta kkwotati fil-provenjenza) u anke spjegahom lill-partijiet.

Xehed li Silvio Felice kien semma' li kien hemm xi restrizzjonijiet imma kien anke semma' li kien hemm ftehim mas-sidien li se jitnehhew xi restrizzjonijiet, jew jillimitawhom jew jeliminaw parti minnhom.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DRITT

Il-kawza odjerna hija pernjata fuq zewg binarji, u cioe`, l-ezistenza ta' servitu` negattiva kostitwita bl-att ta' divizjoni tal-5 ta' Lulju 1989, kif ukoll l-applikazzjoni tal-principju li jivvinkola l-kontraenti :- "*pacta sunt servanda*."

Riferibbilment ghall-osservazzjoni tal-principju *pacta sunt servanda* in materja ta' kuntratti, il-Qorti mill-ewwel trid taghmel l-osservazzjoni li l-atturi f'din il-kawza ma ikkuntrattawx direttament mas-socjeta` intimata. Ghalhekk huwa eskluż li jistghu jvantaw direttament drittijiet *qua kontraenti* xi dritt naxxenti mill-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fil-kuntratt ta' bejgh mas-socjeta` Veduta Estates Limited. B'dan ma jfissirx li l-kondizzjonijiet tal-istess kuntratt huma irrilevanti ghall-kaz odjern. Anzi ezami tal-kuntratt juri li Veduta Estates Limited akkwistat l-appartament numru wiehed (1) soggett ghall-kondizzjonijiet stipulati fl-att ta' divizjoni.

Il-Qorti per konsegwenza ser tillimita l-indagni taghha ghall-apprezzament dwar jekk gie kostitwit servitu` jew biss obligazzjoni personali bejn il-kondividenti.

Skont l-artikolu **400(1) tal-Kodici Civili** "(a) *Is-servitu` hija jedd stabbilit ghall-vantagg ta' fond fuq fond ta' haddiehor, sabiex isir uzu minn dan il-fond ta' haddiehor jew sabiex ma jithalliex li sidu juza minnu kif irid.*" Is-servitujiet jinholqu mil-ligi, jew mill-fatt tal-bniedem (Artikolu 401).

Inoltre l-legislatur Malti jhalli lis-sidien il-liberta' li jistabbilixxu kull servitu` li ma tkun bl-ebda mod kuntrarja ghall-ordni pubbliku (Artikolu 454).

Servitu` tista` tkun affermattiva, meta taghti dritt lill-sid il-fond dominanti li jinqeda bil-fond servjenti, bhal ma huma d-dritt ta' passagg, id-dritt ta' prospett, id-dritt ta' mili ta' ilma u ohrajn, jew tista` tkun negattiva meta tikkonsisti fil-jedd li wiehed ma jhallix lill-sid il-fond servjenti jinqeda bih kif irid, bhal ma huwa d-dritt li tipprojbixxi wiehed jibni fuq certa art jew li ma jibnix aktar minn certu gholi jistabbilixxu kull servitu` li ma tkunx kuntrarja ghall-ordni pubbliku.

Skont l-artikolu **456(3)** tal-Kap. 16 : *"Is-servitujiet negattivi huma daww li jikkonsistu fil-jedd li wiehed ma jhallix lil sid il-fond serventi jinqeda bih kif irid."*

Ghaldaqstant l-izvantagg ghas-sid tal-fond serventi jikkonsisti fl-obbligu li ma jaghmilx fil-proprjeta` tieghu dak li hu vvjetat.

APPLIKAZZJONI GHALL-KAZ IN EZAMI

L-ewwel, it-tieni u t-tielet eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta.

Is-socjeta` konvenuta eccepjet li l-atturi m'ghandhomx id-drittijiet minnhom pretizi; li ma tezisti l-ebda servitu' bhal dik reklamata mill-atturi; u, fit-tielet lok, li hi mhix marbuta lejn l-atturi b'xi obligazzjoni u/jew kundizzjoni li ma tiftahx hanut fil-fond *de quo*.

Bazikament is-socjeta` konvenuta qed tikkontesta l-ezistenza ta' servitu' gravanti l-appartament li hu proprjeta` taghha. Fid-dikjarazzjoni tispjega li *"ma giet ikkreata l-ebda servitu` izda biss, semmai, obbligazzjoni personali ghall-kondividenti ta' dak iz-zmien."*

Il-Qorti ser tikkunsidra dawn it-tliet eccezzjonijiet flimkien in kwantu li huma varjazzjoni ta' xulxin.

Riferibbilment ghall-interess guridiku tal-atturi, jirrizulta li tnejn minnhom, cioe` Ethel u Philip Bonello, kienu fost il-kondividenti originali fl-att **(DOK A)** tal-5 ta' Lulju 1989. *Inoltre*, in kwantu li l-mertu ta' din il-kawza huwa servitu` predjali, liema isegwi l-proprjeta` servjenti, m'ghandux ikun hemm l-ebda dubju li s-sidien tal-fondi dominanti ghandhom dritt li jipprosegwu b'din il-kawza.

Huwa minnu li fil-Ligi trid issir distinzjoni bejn servitu` predjali u obbligazzjoni personali. Biex ikun hemm servitu` predjali hemm bzonn li jkun hemm rabta fuq kull min se jigi wara l-persuna li fuqha giet imposta l-limitazzjoni bejn il-fond dominanti u l-fond servjenti. Jekk ma jkunx hemm fond dominanti li qed jigi servut, ikun hemm biss

obbligazzjoni personali." (Ara Appell "**Darmanin vs Zammit et**" - dec. fl-20 ta' April 1995).

Kif jghid il-**Laurent** ("**Diritto Reale-Delle Servitu`**") "*il carattere essenziale della servitu`*" hija "*che un onere viene imposto ad un fondo per l'uso e l'utilita` di un altro fondo*". Fil-kawza "**Risiott v. Bajada**", deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-22 ta' Mejju 1998, gie osservat li dak li jiddistingwi servitu` minn semplici regolament amministrattiv, hija c-cirkostanza ta' jekk dak ir-regolament igibx sitwazzjoni fejn jista' jigi identifikat fond dominanti u fond servjenti, u f'dik il-kawza l-Qorti ravvizat l-ezistenza ta' servitu` bil-fatt li r-regolament li impona limitazzjoni ta' zvilupp "*holoq sitwazzjoni fejn kull bini fl-iskema huwa fl-istess hin fond dominanti u fond servjenti, ghax huwa soggett ghal-limitazzjoni dwar gholi izda fl-istess hin igawdi wkoll is-servitu` li beni iehor ma jkunx oghla minnu*".

Fil-kaz odjern, ma jistax jinghad li s-servitu' ma jirrisultax fil-konfront tal-konvenuti, in kwantu gie kostitwit b'att pubbliku (ta' divizjoni) u saret l-iskrizzjoni kif titlob il-ligi. Is-sidien kollha huma obbligati li josservaw il-kondizzjonijiet stabbiliti fl-att tad-divizjoni in kwantu li dan jirrestringi l-uzu li jista' jsir minn kull appartement formanti parti mill-blokk. F'dan is-sens kull appartement huwa fl-istess hin dominanti u servjenti. Sabiex titnehha din ir-restrizzjoni jenhtieg il-kunsens tas-sidien kollha tal-appartamenti fil-blokk li ghandu jinzamm ghall-skopijiet residenzjali, u huwa ovvjw li din ir-restrizzjoni thares lil kull sid mill-inkonvenjent mahluq bl-uzu li qed jigi vjetat.

Skont l-**Artikolu 458** tal-Kodici Civili, sabiex is-servitu' tkun tiswa, jehtieg li minbarra li s-servitu' tirrizulta minn att pubbliku, trid tkun ukoll insinwata fir-Registru Pubbliku. B'din l-iskrizzjoni s-servitu' kkostitwit b'kuntratt ikollu effett anke fil-konfront ta' terzi.

Hu pacifiku li s-socjeta` konvenuta fil-kawza odjerna, taqa' fid-definizzjoni ta' "terzi", in kwantu ma kenitx parti ghall-kuntratt li bih giet stabbilita s-servitu'.

Skont l-**artikolu 330(2)** tal-Kap.16: -

"In-nota ghall-insinwa tal-att ghandu jkun fiha l-ismijiet tal-partijiet kif migjuba f'dak l-att, id-data u x-xorta tal-att, u tismija tal-haga li ghalha l-att jirreferixxi skont id-dispozizzjonijiet tal-Att dwar ir-Registru Pubbliku, u ghandha tkun iffirmata min-nutar li jkun ircieva l-att."

Fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell, fit-22 ta' Mejju 2008, fil-kawza "**Philip Fenech et vs A & R Mercieca Limited**," gie kkonfermat li l-fatt li "...*fin-nota ta' l-insinwa ma hemmx referenza specifika ghas-servitu' in kwistjoni*", xorta kienet issehh fil-konfront ta' terzi, ghaliex fin-nota ta' insinwa kienu tnizzlu d-dettalji li jezigu l-Artikoli 7 u 8 ta' l-Att dwar ir-Registru Pubbliku (Kap. 56). Fil-kaz in ezami ma tressqitx prova dwar in-nota tal-iskrizzjoni ghalkemm hu provat li l-att tad-divizjoni giet debitament insinwata.

Madanakollu huwa utili ghal din il-Qorti li taghmel riferenza ghal dak li intqal mill-Qorti ta' l-Appell, f'il-kawza "**Fenech v Mercieca**" surriferita, fejn issoktat tghid li "*Persuna li se takkwista proprjeta' m'ghandhiex tikkuntenta ruhha billi tara biss in-nota ta' l-insinwa li l-iskop taghha hu biex taghti avviz lit-terzi dwar il-fatt li jkun sar att ta' trasferiment u tal-proprjeta' milquta bl-att registrat; il-kundizzjonijiet li jirregolaw dak it-trasferiment jew holqien ta' dritt reali, u li jirrizultaw minn dak l-att, iridu, imbaghad, jigu mehuda u ezaminati mill-att innifsu.*"

Il-kuntratt li fih giet stabbilita s-servitu' mertu tal-kawza odjerna hu wiehed ta' divizjoni li sar fil-5 ta' Lulju 1989, fl-atti tan-Nutar Dr. Clyde La Rosa, u cioe' Dok A ezebit a fol. 7 tal-process. Il-klawsola operattiva hija dik li tinsab a fol. 13 u hija s-segwent:

"Il-kondividenti jobbligaw ruhhom u reciprokament li ma juzawx l-imsemmija appartamenti bhala 'catering establishment' u /jew hanut".

Sussegwentement, dan il-kuntratt gie nsinwat fl-14 ta' Lulju 1989. Jirrizulta manifest li fl-atti ta' trasferiment sussegwenti lil Silvio Felice Limited (l-awtur tal-konvenuta)

u lil Veduta Estates Limited, rispettivament, saret riferenza ghal din il-kondizzjoni. Dan gie rinforzat mix-xhieda tan-Nutar Gambin li kkonferma li jkun spjega l-kuntratti imsemmija fil-provenjenza lill-kontraenti. *Inoltre* jirrizulta mix-xhieda ta' Silvio Felice, mhux kontradetta, li Harry Calleja, li kien qed jagixxi ghan-nom tas-socjeta` konvenuta, tant kien konsapevoli tar-restrizzjoni imposta, u li kellu perforza jaccettaha, li sahansitra ottjena riduzzjoni fil-prezz tal-akkwist.

B'hekk jezistu r-rekwisiti imposti mil-legislatur ghall-applikazzjoni ta' dritt ta' servitu` negattiva fil-konfront ta' terzi, u partikolarment fil-konfront tas-socjeta` konvenuta.

Ghalhekk l-ewwel tliet eccezzjonijiet qed jigu respinti.

Ir-Raba' Eccezzjoni

Is-socjeta` konvenuta, fir-raba' eccezzjoni taghha tghid li *"l-esponenti mhix kontrattwalment marbuta fil-konfront tal-atturi."*

Din il-Qorti gja ddeterminat li l-eccipjenti hija marbuta favur l-atturi bhala sid ta' fond servjenti biex tosserva r-restrizzjoni dwar l-uzu impost fuq l-appartament proprjeta` taghha li hija l-mertu kollu ta' dawn il-proceduri.

Ir-rabta li ghandha hija l-konsegwenza diretta tal-kostituzzjoni ta' servitu' negattiva li torbot lis-sidien kollha tal-fond servjenti.

Madanakollu s-socjeta eccipjenti ma tistax tghid li mhix marbuta b'kuntratt favur l-atturi in kwantu li l-att tal-akkwist (a fol. 48 *et.seq.*) fir-raba' klawnsola jobbliga lill-akkwired sabiex josserva l-kondizzjonijiet kollha stipulati fl-att ta' divizjoni tal-5 ta' Lulju 1989, liema kondizzjonijiet jinkludu r-restrizzjoni dwar l-uzu. Din il-klawsola tirrepeti s-servitu` kostitwit fl-att ta' divizjoni u f'dan is-sens l-eccipjenti hija marbuta favur l-atturi bhala sidien tal-fondi dominanti.

Din l-eccezzjoni qed tigi ghalhekk respinta.

Il-Hames, sitt u seba' eccezzjonijiet

Is-socjeta` konvenuta ma ziedet xejn gdid b'dawn l-eccezzjonijiet u qed jigu michuda.

L-ewwel u t-Tieni Talbiet Attrici

In visto ta' dak hawn fuq deciz fir-rigward tal-eccezzjonijiet sollevati, il-Qorti, ghar-ragunijiet spjegati, ser tilqa' l-ewwel u t-tieni Talbiet Attrici.

It-Tielet Talba Attrici

Fit-tielet talba, l-atturi qeghdin jitolbu l-konferma tal-Mandat ta` Inibizzjoni Nru.174/2006. Mhux kontestat li bid-digriet taghha tas-8 ta' Frar 2006 din il-Qorti (diversament presjeduta) laqghet it-talba tal-atturi ghall-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni sabiex il-konvenuti jigu inibiti milli jifthu u/jew joperaw hanut b'kwalunkwe generu mill-appartament numru wiehed (1) u xi drabi 1A jismu "*Brighton Guest House*" li jinsab fil-blokk ta' sitt appartamenti maghruf bhala *Brighton Flats*, f'126 Tower Road Sliema.

Lanqas mhu ikkontestat li s-socjeta` intmata, *tramite* Manfred Alamango, kienet applikat u ottjeniet il-permess ghall-*change of use* ghall-hanut tal-istess appartament mill-MEPA u li kienu qed isiru xoghljiet ghal dan l-istess skop.

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-27 ta' Novembru 1991 fil-kawza "**Aquilina vs Aquilina**" inghad hekk *in linea* generali -

"Kull mandat kawtelatorju min-natura tieghu stess, ghandu validita` u hajja, sakemm u biex il-kreditur ikollu opportunita` li jikkonkretizza l-kreditu tieghu f'titolu ezekuttiv u jippermetti jesegwixxi kreditu li b` hekk ma jkollux bzonn ta' aktar kawtela".

Kien ghalhekk li saret distinzjoni bejn *id-dritt ta' kawtela* u cioe` d-dritt procedurali u *d-dritt sostantiv* li huwa haga

diversa. U ghalhekk ghax huma distinti, dawn iz-zewg drittijiet ma jistghux jigu konfuzi u jsiru wiehed.

Fil-kawza “**Sullivan vs Stivala et**” deciza mill-Qorti tal-Kummerc fis-17 ta` Marzu 1992, kienet saret talba wahda semplici u cioe` l-konferma ta' mandat kawtelatorju. Hemm il-Qorti qalet li ma hemm l-ebda fundament legali sabiex issir talba ta` dik ix-xorta stante li *“il-ligi trid li mandati simili jigu msahhin u mwettqa b`citazzjoni, li tkun allura allaccjata mal-pretensjoni tar-rikorrenti u mhux ma rikonferma ta` digriet gja` moghti.”*

Kull meta saru talbiet sabiex qorti tikkonferma mandat ta` inibizzjoni “**sic et simpliciter**” il-linja traccjata mill-Qrati taghna kienet dik ta` cahda ghaliex filwaqt li l-mandat johrog ghaliex ikun jirrizulta dritt “*prima facie*”, fil-kawza trid issir talba ghall-pronunzjament gudizzjarju dwar il-mertu tad-dritt innifsu (“**Giordmaina vs Giordmaina**” – PA/GV - 7 ta' Novembru 1995 ; “**Axisa vs Patiniott**” – PA/AM - 21 ta' Marzu 1996 ; u “**Cuschieri vs Grech noe**” – PA/GV - 9 ta' Jannar 1997).

Fil-kawza “**Cassar vs Mallia**” (PA/JF - 22 ta` Mejju 1995) inghad hekk –

*“Li kieku l-attur strah u llimita ruhu ghall-ewwel talba biss (konferma b' mod definittiv tal-Mandat ta' Inibizzjoni), allura il-konvenut kien ikollu ragun li jeccepixxi n-nullita` tal-azzjoni attrici. F`dan is-sens ukoll inghataw is-sentenzi citati mill-konvenut bhal “**Sullivan vs Stivala et**” (13 ta` Marzu 1992) u “**Galea vs Gauci**” (4 ta` Ottubru 1993). A differenza ta` dawn id-decizjonijiet, l-attur zied talba addizzjonali li tindika kjarament li l-bazi tal-azzjoni attrici tohrog mill-fatt li x-xoghlijiet de quo kienu qed isiru fuq proprjeta` komuni ...”*

Riferibbilment ghall-kaz tallum, din il-Qorti tghid li ghalkemm il-konvenut ma ressaq l-ebda eccezzjoni fir-rigward tat-tielet talba, eccezzjoni ta` dik ix-xorta kienet tigi respinta ghar-raguni li fil-kaz tallum jirrizulta li l-ewwel talba attrici mhix distakkata mill-bqija tat-talbiet specjalment it-tieni talba. Fil-kaz tal-lum, l-atturi talbu mill-

qorti affermazzjoni gudizzjarja tal-jedd sostantiv minnhom pretiz mhux il-kawtela perpetwa u definittiva ta' dritt "*prima facie*". Li allura jkompli jfisser li jekk id-dritt sostantiv ikun jirrizulta pruvat skont il-ligi, hemm allura t-tielet talba tkun tista' tigi akkolta ("**Fenech et vs Malta Dairy Products Limited**" – PA/RCP – 30 ta' Ottubru 2003).

Tajjeb ghalhekk isostnu d-difensuri tal-atturi li t-tielet talba attrici kif dedotta hija proceduralment korretta. Huwa evidenti kemm mill-premessi kif ukoll mit-talbiet l-oħra li l-iskop tal-atturi bil-prezentata tal-azzjoni ma kienx semplicement sabiex izommu fis-sehh il-Mandat ta' Inibizzjoni Nru.174/2006, u allura li jestendu d-dritt procedurali li kienu kisbu permezz tad-digriet tat-8 ta' Frar 2006, izda riedu li din il-Qorti tippronunzja ruhha dwar id-dritt pretiz minnhom u cioe' d-dritt sostantiv.

Billi din il-Qorti diga' laqghet l-ewwel u t-tieni talba qiegħda tilqa' t-tielet talba wkoll.

Spejjez

Għalkemm l-atturi cedew l-atti fil-konfront ta' Manfred Alamango li miet fil-mori ta' dawn il-proceduri, il-Qorti tqis li s-socjeta' konvenuta kienet taf li dan kien qed jiehu hsieb l-applikazzjonijiet u permessi għal *change of use* tal-appartament, bi ksur tal-obbligazzjonijiet naxxenti mis-servitu'. L-atturi da parti tagħhom, kienu in bona fede meta istitwew dawn il-proceduri kontra Alamango. Għalhekk l-ispejjez konnessi mad-difiza ta' Manfred Alamango għandhom jigu sopportati wkoll mis-socjeta' konvenuta.

III. KONKLUZJONI.

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li **tichad** l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta, u **tastjeni** milli tiehu iktar konjizzjoni tal-kawza fil-konfront ta' Manfred Alamango, **tilqa' t-talbiet attrici billi: -**

1. **Tilqa' l-ewwel talba attrici** u tiddikjara li hemm vigenti servitu` negattiva fuq is-sitt appartamenti li jiffurmaw il-Blokk Brighton Flats f'126, Tower Road, Sliema nkluz l-appartament numru mija sitt u ghoxrin A (126A) proprjeta` tal-intimata Veduta Estates Limited u dan fis-sens li dawn l-appartamenti ma jistghux jintuzaw bhala "catering establishment" u/jew hanut; konsegwentement

2. **Tilqa' t-tieni talba attrici** u tordna u tiddeciedi li s-socjeta` itimata ma tistax tuza l-appartament numru mija sitta u ghoxrin A (126A) bhala hanut jew bhala "catering establishment";

3. **Tilqa' it-tielet talba attrici** u tikkonferma l-mandat ta' inibizzjoni numru 174/06 fl-ismijiet **"Holdings Limited et v Veduta Estates et."** mahrug mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili nhar it-8 ta' Frar 2006.

L-ispejjez kollha nkluz tal-konvenut Manfred Alamango jithallsu mis-socjeta` konvenuta.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----