**PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI**
**(GIA' QORTI TAL-KUMMERC)**

**IMHALLEF:**

'

**ONOR. JOSEPH A. FILLETTI B.A., LL.D., A.R.HIST.S.**

**Seduta ta' nhar it-Tnejn 29 ta' Marzu, 1999**

**Numru 3**

**Cit Nru.: 923/93 F Kummerc Civ**

**Mark Micallef ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta' Holdings Ltd., Edward Gatt u Ethel armla ta William Bonello**

**vs**

**Silvio Felice ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' Silvio Felice Limited**

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni ta' l-attur nomine li biha hemm premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni.

Premess illi l-atturi jokkupaw u/jew huma proprjetarji ta' tlett appartamenti f'blokk ta' sitt appartamenti maghruf bhala Brighton Flats f'126, Tower Road, Sliema bil-mod kif gej:

L-attur Mark Micallef huwa proprjetarju ta' l-appartament numru 2, l-attur Edward Gatt jokkupa l-appartament numru 3 b'titolu ta' kera u l-attrici Ethel Bonello tokkupa l-appartament numru 4 b'titolu ta' usufrutt.

Premess illi l-konvenut nomine xtara l-appartament numru 1 li jismu "Brighton Guest House" fl-istess blokk ta' sitt appartamenti fuq imsemmi bhala "Brighton Flats" f'126, Tower Road, Sliema in forza ta' kuntratt in atti Nutar Rita Sammut datat 22 ta' Mejju, 1991, esebit bhala Dok A fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 3923/92 (Dok X).

Premess illi fil-kuntratt ta' divizzjoni tal-imsemmi blokk ta' sitt appartamenti in atti Nutar Clyde La Rosa datat 5 ta' Lulju 1989 esebit bhala Dok B fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 3923/92, il-kondividenti kienu obbligaw ruhhom reciprokament li ma juzawx l-imsemmija appartamenti bhala "Catering establishment" u/jew hanut;

Premess illi meta l-appartament numru 1 li kien qieghed jigi uzat bhala "guest house" fl-imsemmi blokk ta' appartamenti inbiegh, in forza ta' kuntratt in atti Nutar Clyde La Rosa datat 24 ta' Jannar 1990, esebit bhala Dok C fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 3923/92, lis-socjeta' Henry E. Sullivan and Company Limited, l-imsemmija socjeta' obbligat ruhha li ma tuzax l-imsemmi appartament bhala "catering establishment" u/jew hanut;

Premess illi s-socjeta' konvenuta Silvio Felice Limited intrabtet b'dan l-istess kondizzjoni meta xtrat l-appartament numru 1 minghand is-socjeta' Harry E. Sullivan and Company Limited in forza tal-kuntratt fuq imsemmi u indikat bhala DokA;

Premess illi effettivament in forza tal-kuntratt tad-divizjoni (Dok B) giet ikkreata servitu' negattiva fuq is-sitt appartamenti fl-imsemmi blokk u dan a tenur tal-artikolu 400, 401 u 454 et seq (B'mod partikolari l-artikolu 456) tal-Kodici Civili biex b'hekk il-proprjetarji tal-appartamenti fl-imsemmi blokk gew impeduti milli juzaw l-appartament rispettiv taghhom bhala "catering establishment" u/jew hanut; di piu' din is-servitu' negattiva giet konfermata fil-kuntratti sussegwenti tal-bejgh tal-appartament numru 1 inkluz fil-kuntratt (Dok A) li permezz tieghu il-konvenut nomine xtara l-istess appartament;

Premess illi l-atturi kellhom (u ghad ghandhom) suspett fondat illi l-konvenut nomine ser jiftah "catering establishment" fl-appartament numru 1 fl-imsemmi blokk ta' appartamenti u dan bi ksur tal-obbligazzjoni kontrattwali li biha hu marbut;

Premess illi ghalhekk u bl-iskop li jipprotegu l-interessi taghhom l-atturi talbu u fit-22 ta' Dicembru 1992 ottjenew minn din il-Qorti l-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni (Dok X) kontra l-konvenut nomine li permezz tieghu l-istess konvenut nomine gie inibit milli jiftah kwalunkwe tip ta' "catering establishment" u/jew hanut fl-imsemmi appartament numru 1, Brighton Flats, 126, Tower Road, Sliema;

Premess illi l-atturi ghandhom interess illi din il-kwistjoni tigi risolta definittivament;

Talbu ghalhekk li:-

1. Jigi dikjarat u deciz, illi il-konvenut nomine huwa marbut b'obbligazzjoni kontrattwali illi ma jistax juza l-appartament tieghu 1, Brighton Flats, 126, Tower Road, Sliema, bhala "catering establishment" u/jew hanut.

2. Jigi dikjarat u deciz illi bil-fuq imsemmija obbligazzjoni inholqot servitu' negattiva fuq l-imsemmi blokk ta' appartamenti fis-sens li dawn l-appartamenti ma jistghux jigu uzati bhala "catering establishment" u/jew hanut.

3. Jigi per konsegwenza l-konvenut nomine inibit milli jiftah kwalunkwe tip ta' "catering establishment" u/jew hanut fl-imsemmi appartament numru 1, Brighton Flats 126, Tower Road, Sliema.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 3923/92 milqugh fit-22 ta' Dicembru 1992 kontra l-konvenut nomine.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Silvio Felice noe fejn eccepixxa bir-rispett Illi:-

1. Fl-ewwel lok li l-kawza odjerna hi vessatorja u inutili, kif kien ukoll il-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni mahrug mill-istess atturi fuq l-istess meritu, ghaliex l-eccipjent jaf li hu marbut mill-obbligazzjoni li hu assuma permezz tal-kuntratt tal-akkwist tal-fond, u qatt ma ghamel xejn biex jikser il-patt li hu accetta. Ghaldaqstant ghandu jigi liberat mill-osservanza, bl-ispejjez kontra l-atturi.

2. A rigward tat-tieni talba tal-atturi, l-konvenut nomine jissottometti li din ma tirrigwardax il-mertu ta' din il-kawza, stante li anke minghajr servitu' hu marbut, u ghalhekk hi biss ta' interess akkademiku biss, u il-Qorti ma tistax tiehu konjizzjoni ta' talba semplicement teorika u bla legittimu kontradittur.

Minghajr pregudizzju ghal dan, u jekk din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li ghandha tiehu konjuzzjoni ta' din it-talba, allura l-esponent jeccepixxi li l-projbizzjoni msemmija ma tikkostitix servitu izda biss dritt personali.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet tal-kontendenti, il-listi tax-xhieda taghhom flimkien mad-dokumenti li gew esebiti u semghet lix-xhieda prodotta;

Rat l-atti kollha tal-kawza u senjatament il-verbal tas-seduta datata t-30 ta' Novembru 1998 (a fol 91 - 92 tal-process) fejn, fost hwejjeg ohra, il-legali ta' l-attur iddikjara li:

> "...stante d-deposizzjoni tal-konvenut nomine kif moghtija, huwa ma jinsistix ghal decizjoni fuq il-mertu billi dak li xehed jidher li mhux ser isir ix-xoghol imsemmi fic-citazzjoni tal-attur u dan b'rizerva ghal decizjoni dwar il-kap ta' l-ispejjez u ghaldaqstant il-mertu jcedieh".

Darba li gie cedut il-mertu u rezervat il-kapo spese, il-Qorti mhijiex ser tiehu konjizzjoni tal-meritu ghall-fini tat-talbiet attrici imma biss biex

tiddeciedi min ghandu jissopporti l-ispejjez gudizzjarju. Jigi rivelat li l-Qorti kienet tistenna, u fil-fatt tat ukoll l-opportunita', li l-partijiet kontendenti jilhqu ftehim bejniethom dwar l-ispejjez izda minkejja l-isforz li sar, ftehim ma ntlahaqx.

Il-premessi fl-atti tac-citazzjoni dwar id-drittijiet tal-kontendenti fuq il-proprjetajiet immobiljarji rispettivi taghhom fil-blokk maghruf taht l-isem ta' " Brighton Flats", numru 126, Triq it-Torri, Sliema, inkluzi dawk tal-konvenut nomine ma jidhirx li hemm kontestazzjoni dwarhom.

Jidher li l-malintiz inqala' meta l-konvenut intraprenda xi xogholijiet strutturali fl-appartament tieghu adibit bhala "guest house". Di fatti, l-atturi ppremettew fic-citazzjoni promotrici li huma:

> "....kellhom (u ghad ghandhom) suspett fondat illi l-konvenut nomine ser jiftah 'catering establishment' fl-appartament numru 1 fl-imsemmi blokk ta' appartamenti u dan bi ksur tal-obbligazzjoni kontrattwali li biha hu marbut"

L-attur Edward Gatt pero' imur pass oltre ghax xehed f'seduta tal-10 ta' Ottubru 1994 li: (fol 47 et seq),

> "... darba minnhom gie d-diskors u minn jeddu l-konvenut nomine qalli li l-hsieb tieghu kien li jiftah dak il-post Restaurant u bar"

Sfortunatament ghal kullhadd, involut, dan l-attur ifforma impressjoni li in segwitu giet ghal kollox michuda mill-konvenut nomine bhala li kienet wahda infondata. Jghid l-attur Gatt li:

> "Dak il-hin ( tal-inkontru) hu injorani u l-impressjoni li tani kienet li ma kienx se jaghti kazi u ser jibqa ghaddej bix-xoghol. L-istess stat ta' incertezza u indeterminatezza jirrizulta mix-xhieda ta' Ethel Bonello fejn <u>inter alia</u> (fol 52 -3) qalet hekk,

> "Pero x'ghad jirrizulta minn dak li kellu f ohhu Felice meta kellimni jiena ghadni ma nafx ghax hallieni hekk. Pero' dawk il-postijiet ghadhom vojta dawk iz-zewgt ikmamar ghadhom vojta, u ghalhekk nghid li ghadni incerta x'jigri minnhom".

Aktar tard pero' regghet xehdet Ethel Bonello u ziedet tghid li meta ppressat lill-konvenut nomine dwar x'kellu f'mohhu, hu wegibha li kien bi hsienu jaghmel ristorant u bar (fol 62 -63) u li kien ser jirnexxielu jattjeni permess mill-Ministru tat-Turizmu u kompla bix-xogholijiet fil-post tieghu.

Ix-xhud Marisa Gatt, mart l-attur Mark Gatt, ukoll tghid li kellmet lill-konvenut nomine u qalet li minflok ma ta risposta netta wegibha (fol 65)

> "....li hemmhekk tieghu u jaghmel li jrid, u li jekk nibqghu indejquh anke Arab igib hemmhekk, ghax kellu dritt.

Min-naha tieghu, il-konvenut nomine xehed li kulma kellu hsieb jaghmel kien dak biss li jimmeljora l-livell tal-fond gja' adibit bhala

"guest-house" izda xejn aktar minn hekk. Biex dan jigi attivat kien jinhtieg li jsiru xogholijiet strutturali.

Mis-suespost ma jidhirx li hemm provi sufficjenti biex jigi konkluz fuq kazi ta probabilita' li l-konvenut nomine kellu l-hsieb li tassew imur kontra dak li kien marbut bih bil-kuntratt tat-titlu tieghu fuq l-immobli de quo.

Gara pero' li biex jissalvagwardaw ahjar l-interessi taghhom l-atturi talbu u ottenew il-hrug  ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenut nomine.  In-notifika tar-rikors saret permezz ta' affissjoni.  Il-konvenut nomine jelabora li n-notifika saret f'post gja' uzat minnu bhala ufficju minnu izda li ma baqax juza. Billi l-ezekuzzjoni ta' mandat kawtelatorju, biex jibqa' in vigore  jinhtieg  li jrid jigi segwit b'citazzjoni l-atturi allura ghaddew biex intavolaw il-kawza in dizami.  B'daqstant pero' ma jfissirx li l-atturi ottenew xi dritt li jharrku "ad ogni costo" lill-konvenut nomine.  Ir-riskju, fi kliem iehor, jibqa' taghhom kemm-il darba" in ultima analisi" l-istess azzjoni ma tirnexxilhomx.  Il-Qorti tasal biex tifhem l-apprensjoni tal-atturi meta raw ix-xoghol fuq imsemmi jsir.  Tifhem ukoll li bi ftit aktar trasparenza da parti tal-konvenut nomine forsi l-atturi ma kienux jaslu biex iharrkuh imma hawn dhalna gja fil-kamp ta' l-ipoteka li mhux lecitu ghall-Qorti li tibbaza ruhha fuqu. Fi kliem iehor, ma jirrizultax li effettivament dak li hasbu l-atturi fir-rigward tax-xoghol maghmul mill-konvenut nomine kien hekk fir-realta'.  Minbarra dan, il-Qorti tipprezumi li biex wiehed jikkonverti "guesthouse" fi blokk ta' appartament residenzjali f'ristorant u bar irid imur ferm oltre milli jikkonverti twieqi f'bibien ghal dawn ir-ragunijiet:

Tiddeciedi billi filwaqt li tirrileva li l-meritu gie cedut u li ghalhekk mhijiex ser tiehu konjizzjoni tat-talbiet fil-meritu; dwar il-kap ta' l-ispejjez tiddeciedi li dan ghandu jigi interament sopportat mill-atturi biss - intaxxat pero' bhala kawza ceduta.

**Onor. Imhallef Joseph A. FIlletti**

Deputat Registratur

cs