MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-5 ta' Ottubru, 2009

Citazzjoni Numru. 873/2001/1

Edward u Marisa konjuġi Gatt, Mark Micallef għan-nom tas-soċjeta' Holdings Limited, Graziella DeCesare, Ethel Bonello, Tania Zarb Adami, Moira Farrugia Randon, Philip Bonello

-vs-

Silvio Felice Limited, E.M.M. Enterprises Limited u b'digriet tal-14 ta' Ottubru, 2002 ġiet imsejħa fil-kawża Leanne Degabriele; u b'digriet tat-8 ta' Ġunju 2005 reġgħet ġiet kjamata fil-kawża Silvio Felice Limited

Il-Qorti;

Rat iċ-ċitazzjoni ppreżentata fit-18 ta' Mejju 2001 li permezz tagħha l-atturi ppremettew illi:

Billi l-atturi huma lkoll proprjetarji tad-diversi appartamenti illi flimkien jifformaw il-*block* ossija korp ta' appartamenti bl-isem 'Brigħton Flats', 126, Tower Road, Sliema.

Billi s-soċjeta' konvenuta Silvio Felice Limited hija l-proprjetarja tal-fond numru wiehed (1) tal-istess *block* ta' appartamenti, allura sottostanti d-diversi appartamenti l-oħra tal-atturi.

Billi t-titolu tal-kontendenti, ħlief għas-soċjeta' E.M.M. Limited, jirrisali għal kuntratt ta' diviżjoni ppubblikat minn Nutar Dottor Clyde La Rosa fil-5 ta' Lulju 1989 (esebit bħala Dokument A) illi bih il-kondividendi kienu qasmu bejniethom d-diversi appartamenti formanti l-Blokk ta' appartamenti fuq imsemmija, nkluż l-appartament numru wieħed (1).

Billi fl-imsemmi kuntratt ta' diviżjoni l-kondividendi kienu obbligaw ruħhom reċiprokament illi ma jużawx l-imsemmija appartamenti assenjati b'dak l-att bħala *'catering establishment'* u / jew ħanut.

Billi tali kondizzjoni ġiet mill-ġdid ċitata u mwettqa fl-att tal-akkwist tas-soċjeta' konvenuta Silvio Felice Limited (Dok. B).

Billi f'data u b'titolu mhux magħruf għall-atturi, is-soċjeta' konvenuta għaddiet il-pussess u l-kontroll fiżiku ta' porzjoni mill-imsemmi appartament numru wieħed lis-soċjeta' l-oħra konvenuta E.M.M. Enterprises Limited.

Billi matul dawn l-aħħar xhur is-soċjeta' E.M.M. Enterprises Limited qiegħda tagħmel użu mill-fond minnha okkupata bħala ħanut għall-bejgħ ta' *'tours'* u l-kiri ta' karozzi (Dokumenti C u D) u dan *nonostante* l-oppożizzjoni tal-atturi.

Billi tali użu mill-imsemmi appartament jikkostitwixxi vjolazzjoni leżjoni tad-drittijiet tal-atturi illi kienu ftehmu viċendevolment fl-interess komuni, illi jillimitaw l-użu tal-imsemmija appartamenti.

Jgħidu l-konvenuti għaliex ma għandhiex dina l-Qorti għar-raġunijiet premessi:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-użu tal-imsemmi fond numru 1, Brigħton Flats, 126, Tower Road, Sliema bħala ħanut tal-bejgħ ta' *'tours'* u l-kiri ta' karozzi mis-soċjeta' konvenuta E.M.M. Enterprises Limited bil-premess jew bit-tolleranza tas-soċjeta' l-oħra konvenuta Silvio Felice Limited jikkostitwixxi vjolazzjoni tal-kondizzjoni imposta fl-att ta' diviżjoni tal-5 ta' Lulju 1989 fuq imsemmi illi l-imsemmi appartament ma jintużax bħala ħanut u leżjoni tad-drittijiet tal-atturi illi huma ntitolati għalhekk jitolbu ċ-ċessjoni mmedjata minn tali użu.

2. Tinibixxi definittivament lill-konvenuti jew minn minnhom milli jkomplu jagħmlu użu mill-imsemmi fond numru 1, Brigħton Flats, Tower Road, Sliema bħala ħanut għall-bejgħ ta' *'tours'* u għall-kiri ta' karozzi jew ħanut ta' kwalsiasi ġeneru ieħor.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti nġunti għas-subizzjoni u b'riserva ta' kull azzjoni għad-danni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa ta' l-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti tas-soċjeta' konvenuta E.M.M. Enterprises Limited, ippreżentata fit-2 ta' Lulju 2001, li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi l-ġudizzju mhux integru, peress li llum il-proprjeta' mertu tal-kawża għaddiet f'idejn terzi persuni, li mhux imsejħa fil-kawża, u li għandhom interess fl-eżitu tal-kawża.

2. Illi d-ditta konvenuta ma hijiex qed tikser l-ebda kundizzjoni kif imsemmi mill-atturi, kif riprodotta fil-kuntratt invokat mill-atturi tal-5 ta' Lulju 1989.

3. Illi l-fond f'idejn l-eċċipjenti qed jintuża bħala uffiċċju u mhux bħala "Catering Establishment" jew bħala "Ħanut".

4. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri skond il-liġi.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tas-soċjeta' konvenuta u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta Silvio Felice Limited, ippreżentata fit-28 ta' Novembru 2001, li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi preliminarjament id-ditta eċċipjenti ma hijiex il-leġittima kontradittriċi peress li hija m'għadhiex proprjetarja tal-fond mertu fil-kawża.

2. Illi l-ġudizzju mhux integru, peress li llum il-proprjeta' mertu tal-kawża għaddiet f'idejn terzi persuni, li mhux imsejħa fil-kawża, u li għandhom interess fl-eżitu tal-kawża.

3. Illi d-ditta konvenuta la kisret u lanqas qed tikser l-ebda kundizzjoni kif imsemmi mill-atturi, kif riprodotta fil-kuntratt invokat mill-atturi tal-5 ta' Lulju 1989.

4. Illi l-fond f'idejn l-eċċipjenti E.M.M. Enterprises Limited, qed jintuża bħala uffiċċju u mhux bħala "Catering Establishment" jew bħala "Ħanut".

5. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri skond il-liġi.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tas-soċjeta' konvenuta u l-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet tal-14 ta' Ottubru 2002 li permezz tiegħu ġiet imsejħa fil-kawża Lee Anne Degabriele;

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-istess Lee Anne Degabriele, ppreżentata fil-21 ta' Novembru 2002, li permezz tagħha eċċepiet:

1. Illi, mhux minnu illi l-kjamata in kawża akkwistat il-fond immarkat bin-numru 1, "Brigħton Flats", 126, Tower Road, Sliema, bil-kundizzjonijiet imsemmija fiċ-ċitazzjoni u ċioe' illi hija ma tużax l-immobbli bħala

Catering Establishment u / jew ħanut, u dan kif pjenament jirriżulta mill-kuntratt ta’ l-akkwist tagħha tat-12 ta’ Mejju, 2001 in atti Nutar Dottor Joseph Debono.

2. Illi, subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, mhux minnu illi hija qiegħda b’xi mod tagħmel użu mill-fond minnha akkwistat, 126, 1B, Tower Road, Sliema, bħala Catering Establishment u / jew ħanut, u għalhekk ukoll it-talbiet attriċi fil-konfront tagħha għandhom jiġu riġettati.

Bl-ispejjeż u bir-riserva għall-kwalsiasi azzjoni spettanti lill-kjamata in kawża kontra l-atturi u / jew il-konvenuti.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuta u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta’ ċessjoni fil-konfront tas-socjeta’ Silvio Felice Limited a fol 76 tal-proċess;

Rat id-digriet tat-8 ta’ Ġunju 2005 li permezz tiegħu s-soċjeta’ Silvio Felice Limited reġgħet ġiet imsejħa fil-kawża u n-nota tal-eċċezzjoniet tal-istess soċjeta’ a fol 136 preżentata fl-4 ta’ April 2006 li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi preliminarjament is-soċjeta’ Silvio Felice Limited m’hijiex il-leġittima kontradittriċi *stante* illi dina hija kawża dwar użu ta’ fond u s-soċjeta’ Silvio Felice Limited m’għadhiex proprjetarja tal-fond mertu ta’ din il-kawża kif jidher mill-kuntratt datat 12 ta’ Mejju 2001 u lanqas tiġġestixxi dan l-istess fond u in fatti l-atturi kienu ċedew il-kawża fil-konfront ta’ dina s-soċjeta’ permezz ta’ nota ta’ ċessjoni parzjali waqt is-seduta tat-12 ta’ Novembru 2003, liema nota tinsab a fol. 76 ta’ dina l-kawża.

2. Illi *inoltre*, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, is-soċjeta’ Silvio Felice Limited la kisret u lanqas qed tikser l-ebda kundizzjoni imposta fl-att ta’ diviżjoni tal-5 ta’ Lulju 1989 kif imsemmi mill-atturi fiċ-ċitazzjoni tagħhom.

3. Illi *inoltre* u mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-fond f'idejn E.M.M. Enterprises Limited, qed jintuża bħala uffiċċju u mhux bħala "Catering Establishment" jew bħala "Ħanut".

4. Illi *inoltre* u mingħajr preġudizzju għas-suespost, Leanne Degabriele kienet ta' konoxxenza tal-kondizzjonijiet kollha eżistenti fuq il-fond in kwistjoni.

5. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri skond il-liġi.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tas-soċjeta' konvenuta u l-lista tax-xhieda.

Rat l-affidavits u semgħet ix-xhieda;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat l-atti proċesswali inkluż il-verbal tas-seduta tat-8 ta' Ġunju 2009 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi din hija azzjoni bbażata fuq il-kuntratt ta' diviżjoni li sar fil-5 ta' Lulju 1989 in atti Nutar Dottor Clyde La Rosa illi permezz tiegħu l-kondividendi wara li qasmu bejniethom id-diversi appartamenti in kwistjoni *obbligaw ruħhom u reċiprokament li ma jużawx l-imsemmija appartamenti bħala 'catering establishment' u / jew ħanut.* F'Jannar tas-sena 1990 in atti l-istess Nutar l-appartament numru 1 ġie trasferit lis-soċjeta' Harry E. Sullivan Limited illi fit-22 ta' Mejju 1991 (Dok B) trasferiet l-istess appartament lis-soċjeta' Silvio Felice Limited; fiż-żewġ kuntratt relattivi tniżżel illi *"The purchaser declares that he is aware of and binds himself not to use the property to be transferred 'bħala catering establishment u / jew ħanut' 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 1991."* L-atturi fiċ-ċitazzjoni spjegaw illi b'titolu mhux magħruf għalihom il-fond għadda f'idejn is-soċjeta' E.M.M Enterprises illi bdiet tagħmel użu mill-

istess fond bħala ħanut għal bejgħ ta' *tours* u l-kiri ta' karozzi.

Is-soċjeta' E.M.M Enterprises eċċepiet illi l-proprjeta' tal-fond kienet għaddiet għand terzi u li hija ma kisret ebda kondizzjoni tal-kuntratt tal-5 ta' Lulju 1989 għaliex kienet qed tuża l-fond bħala uffiċċju mhux bħala *catering establishment* jew ħanut. Is-soċjeta' eċċipjenti esebiet ukoll il-varji permessi neċessarji biex setgħet topera li kollha jindikaw illi l-fond kellu jintuża bħala *"booking office in connection with the booking of self drive and garage hire cars at premises … at 26/1 Tower Road Sliema."* Il-pemress tal-Awtorita' tal-Ippjanar għal kambjament tal-użu tal-fond jindika illi l-proposta kienet *"to change use of an unhabitable flat into a car hire and tours booking office and fixing of a sign."* A fol 41 ġie esebit il-kuntratt ta' lokazzjoni li permezz tiegħu s-soċjeta' Silvio Felice tat il-fond in kwistjoni lis-soċjeta E.M.M. Enterprises. Huwa ndikat f'din l-iskrittura illi l-fond kellu jintuża *"for the purpose of operating a car hire office or related business."* Ġie allura projbit kwalsiasi użu ieħor. Jirriżulta mill-eċċezzjonijiet u d-dikjarazzjoni ġuramentata relattiva ta' E.M.M Enterprises, illi permezz ta' kuntratt in atti Dottor Joseph Debono tat-12 ta' Mejju 2001 (fol 43) il-fond ġie mibjugħ lil Leanne Degabriele mis-soċjeta' Silvio Felice. F'dan il-kuntratt ma tniżżlet ebda restrizzjoni dwar l-użu tal-fond.

Is-soċjeta' Silvio Felice li naturalment sa dak iż-żmien kienet ġia' biegħet il-fond eċċepiet illi ma kienitx leġittma kontradittriċi u li hija ma kisret ebda kondizzjoni tal-kuntratt in kwistjoni. Qalet ukoll illi s-soċjeta' E.M.M. tuża l-fond bħala uffiċċju u mhux bħala stabbiliment tal-ikel jew ħanut. Kien għalhekk hawn li ntalbet is-sejħa fil-kawża ta' Leanne Degabriele. Din eċċepiet illi fl-att tal-akkwist tagħha ma kien hemm ebda restrizzjoni dwar l-użu tal-fond u li f'kull każ hija ma kinitx qed tagħmel użu minnu bħala ħanut jew *catering establishment*. F'dan l-istadju l-atturi ċedew il-kawża fil-konfront ta' Silvio Felice Limited iżda aktar tard din is-soċjeta' li reġgħet issejħet fil-kawża. Meta ippreżentat nota tal-eċċezzjonijiet mill-ġdid irreplikat l-istess eċċezzjonijiet u żiedet biss li Leanne Degabriele

kienet taf bil-kondizzjoni imsemmija li tirrestrinġi l-użu tal-appartament.

A fol 80A xehed l-attur **Mark Micallef** li kkonferma li s-soċjeta' Holdings Limited li tagħha hu direttur xtrat l-appartament numru 2 tal-korp in kwistjoni soġġett għall-kondizzjonijiet indikati fil-kuntratt tal-1989 gia' msemmi. Qal li l-*ground floor* inbiegħ rispettivament lil Harry Sullivan (Ltd). Silvio Felice (Ltd) u finalment lil Leanne Degabriele. Il-kondizzjoni in kwistjoni dejjem inżammet iżda mbagħad inqala' nkonvenjent għaliex skond ix-xhud bdew jinbiegħu *tours*, eskursjonijiet u kiri ta' karozzi u l-bankina mtliet tabelli u fil-fatt esebixxa ritratti. Ilmenta ukoll mill-fatt li kien qed ikun hemm ħafna karozzi tal-kiri pparkjati fir-triq. Dan kien ilu jsir mis-sena 2000 u lmenta li minn dak iż-żmien qatt ma rnexxielu jsib jipparkja ħdejn il-proprjeta' in kwistjoni. Il-*ħanut* jew negozju skond ix-xhud kienet tiġġestih is-soċjeta' E.M.M. Enterprises. Insista li l-blokk kellu jkun wieħed residenzjali u mhux jintuża għal negozju. A fol 83 *et sequitur* ġew esebiti affidavits ta' **Ethel Bonello, Dr Carmelo Cassar** u l-Prokuratur Legali **Henry Micallef**. Dawn huma kollha proprjetarji ta' wieħed mill-appartamenti. Ethel Bonello qalet li kienet parti fil-kuntratt ta' diviżjoni tal-1989 u li huma kollha qablu li l-appartamenti jintużaw għal skopijiet residenzjali biss. Qalet li matul il-process quddiem il-MEPA biex il-pjan terren jintuża għal skopijiet kummercjali hija kienet opponiet. Ilmentat li bl-użu tal-appartament numru 1 għal skopijiet kummerċjali huma qed ikollhom ħafna inkonvenjenzi u qalet fost affarijiet oħra li anke skond il-permessi tal-konvenut mill-MEPA huwa ma setax ipoġġi *boards* fuq il-bankina. Dr Cassar qal li hu u martu xtraw l-appartament numru 3 mingħand Maryse Gatt u skond hu aċċetta li l-appartament ma setax jintuża għal skop kummerċjali. Kellu l-istess ilmenti ta' Ethel Bonello. Henry Micallef qal li huwa u martu jikru l-appartament mingħand Holdings Limited li hija soċjeta' ta' wliedhom u tista' tgħid qal l-istess affarijiet li qalu x-xhieda l-oħra msemmija. Indika pero' bi preċiżjoni l-vetturi li dejjem ikunu ipparkjati fil-viċinanzi. A fol 106 ġie nserit (mhux preżentat formalment) affidavit ta' **Graziella Decesare** illi qalet li xtrat l-appartament numru 6 mingħand l-eredi ta'

Ines Bonello u fil-kuntratt tal-akkwist tagħha hemm indikat li dan ma setax jiġi wżat bħala ħanut jew stabbiliment tal-ikel. Skond ix-xhud il-fond numru 1 għadda f'idejn Leanne Degabriele u beda jintuża għal bejgħ ta' *tours*, eskursjonijiet, vakanzi, kiri ta' karozzi u bdil ta' flus. Ilmentat mill-użu tal-*placards* u elenkat ir-rapporti li għamlet fir-rigward; esebiet ukoll ritratti u *brochures*. **Joseph Farrugia** uffiċjal tal-MEPA kkonferma li l-fond numru 1 inħariġlu permess biex minn fond mhux abitabbli jibda jintuża bħala *car hire and booking office*.

Manuel Gauci li huwa direttur tas-soċjeta' E.M.M. Enterprises xehed fil-15 ta' Ottubru 2007 u qal li huwa kera l-fond numru 1 mingħand Silvio Felice u użah bħala uffiċċju biex jikri l-karozzi u jbiegħ it-*tours*. Qal li huwa minnu li ħdejn il-fond ikollu vetturi ipparkjati biex ikun jista' jikrihom u jgħaddihom lill-klijenti tiegħu normalment turisti. Il-garaxx tiegħu qiegħed Bugibba. Esebixxa l-permessi relattivi tal-pulizija u awtoritajiet oħra. Huwa jaġixxi ta' *sub-agent* għaliex l-aġent tiegħu kien Oasis Travel u wara Silver Star. Kontro-eżaminat qal li ma kienx jaf li hemm restrizzjonijiet fuq il-fond għaliex is-sur Felice ma urihx kuntratti. Qal li huwa jesebixxi l-kartelluni bħala reklam.

Silvio Felice qal fl-affidavit tiegħu a fol 190 illi s-soċjeta' tiegħu xtrat il-fond in kwistjoni ngħad is-soċjeta' Harry Sullivan fl-1991 u biegħet parti minnu fis-sena 2000 lil soċjeta' oħra. Ikkonferma li fil-kuntratt tal-akkwist tiegħu hemm stipulat illi huwa kien jaf bil-kondizzjoni msemija fil-kuntratt tal-1989 li l-fond ma setax jintuża bħala stabbiliment tal-ikel u / jew ħanut. Dak iż-żmien li xtara l-*flat* dan kien inabitabbli. Fl-1 ta' Frar 2000 huwa krieh lill-E.M.M. Enterprises u ġie miftiehem ċar illi li l-fond kellu jintuża bħala *car hire office or related business.* Ġie projbit kull użu ieħor. Emanuel Gauci kien mgħarraf illi l-fond ma setax jintuża bħala ħanut u kien anke tah kopja tal-kuntratt. Fl-istess sena huwa beda jinnegozja l-bejgħ tal-appartament ma' ċertu Martin Degabriele u skond ix-xhud dan kien jaf bil-kundizzjoni li ma setax jintuża bħala ħanut. Fil-fatt saru laqgħat fil-preżenza tal-Avukat ta' Degabriele, dak iż-żmien Dottor Carmelo Mifsud Bonnici. Qal li hu qal lil Degabriele li l-fond seta' jintuża biss bħala uffiċċju u

mhux bħala ħanut. Fit-12 ta’ Mejju 2001 sar il-kuntratt ta’ bejgħ iżda minflok Martin Degabriele akkwistat bintu Leanne. Il-bejgħ ġie soġġett ukoll għal kuntratt ta’ lokazzjoni bejn is-soċjetajiet Silvio Felice u E.M.M. Enterprises. Meta ġie kontro-eżaminat fis-seduta tal-1 ta’ Diċembru 2008 ikkonferma li Degabriele kien ħa parir mingħand l-Avukat tiegħu jekk setax juża l-fond bħala uffiċċju. Fil-kuntratt ta’ bejniethom huma ma niżżlu xejn dwar restrizzjoni ta’ użu fuq insistenza tax-xerrej u l-Avukat tiegħu. Fuq domandi oħra huwa qal li ma’ Degabriele kellu konvenju fuq proprjeta’ oħra u meta hu biegħha lil terzi kien ġie mhedded bi proċeduri legali u allura ftiehem ma’ l-istess Degabriele biex ibegħlu l-fond in kwistjoni minflokha. Qal ukoll li qatt ma kellu lmenti mingħand l-atturi dwar l-użu li kien qed isir mis-soċjeta E.M.M. u lanqas Gauci qatt ma qallu xejn dwar dan.

Martin Degabriele xehed fl-istess seduta u qal għall-ewwel huwa ddiskuta l-bejgħ ta’ proprjeta’ oħra ma’ Silvio Felice. Sema’ li kien hemm xi problemi u Felice ammetta li kien ftiehem ma’ ħaddieħor u allura offrielu l-fond in kwistjoni li kien mikri lill-E.M.M. Enterprises. Qal li Felice qallu li seta’ jintuża bħala *booking office* iżda mhux bħala ħanut jew stabbilment tal-ikel. Eventwalment xtrah iżda offrih lil bintu bħala rigal u dehret hi fuq il-kuntratt. Qal li ma kienx jaf bil-proċeduri legali fir-rigward għax kieku ma kienx jixtrih. Qal li ma jiftakarx li kellem xi Avukat fuq il-kuntratt u żied jgħid illi l-fond kienu ħaduh f’idejhom bil-Qorti riċentement wara li E.M.M. Enterprises kisret xi kondizzjoni tal-kuntratt. Skond ix-xhud bħalissa qed jirranġawh u mhux jintuża.

Kif jidher ċar minn dan kollu, il-kwistjoni prinċipali hija jekk id-deroga għall-prinċipju li wieħed jista’ jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-iktar assolut (artikolu 320 tal-Kap. 16) imsemmija fil-kuntratt tal-4 ta’ Lulju 1989 tiswa biex ma jsirx użu mill-proprjeta’ in kwistjoni bħal *booking office* kif ċertament kien qed jintuża minn E.M.M. Enterprises bis-saħħa tal-iskrittura li kienet għamlet mas-soċjeta’ Silvio Felice Limited. Il-patt li bih wieħed jintrabat **li ma jagħmilx** skond l-artikolu 982 (1) tal-Kodiċi Ċivili jista’ jifforma l-oġġett tal-kuntratt sakemm ma jiksirx id-dispost

tal-artikolu 985 tal-istess Kodiċi billi ma jkunx ipprojbit mill-liġi jew imur kontra l-ordni pubbliku. (ara s-sentenzi ***"*Carmelo Zammit vs Franco Facchetti",** Appell Ċivili 15 ta' Diċembru 1961 u ***"*Charles Attard vs Carmela Frendo et"** - Prim Awla, deciza fil- 31 ta' Jannar 2003).

Meta wieħed janalizza aktar fil-fond il-kwistjoni, kollox idur mad-definizzjoni tal-kelma *ħanut* fil-kuntratt tal-4 ta' Lulju 1989 anke jekk hemm kwistjoni oħra legali mportanti li għandha tiġi ndikata. L-artikolu 996 tal-Kodiċi Ċivili jgħid ċar u tond illi fir-rigward ta' terzi l-effett tal-obbligazzjoni jibda minn meta ssir l-iskrizzjoni relattiva fir-Reġistru Pubbliku u għalkemm wieħed jista' jippresumi li saret għalkemm ġew esebiti l-kuntratti, ma ġewx esebiti kopji tal-iskrizzjonijiet; biss il-kopji tal-kuntratti li ġew esebiti bħas-soltu jindikaw ukoll in-numru u d-data tal-iskrizzjoni ipotekarja u f'kull każ ma sarux eċċezzjonijiet f'dan is-sens; dan japplika fir-rigward tal-imsejħa fil-kawża Leanne Degabriele peress li fil-kuntratt tal-akkwist tagħha ma tniżżlitx il-kondizzjoni in kwistjoni. Għalhekk f'dan ir-rigward jekk it-talba attriċi tiġi milqugħa hija jista' jkollha *semmai* dritt ta' azzjoni fil-konfront ta' min belgħa u / jew ta' min għamel ir-riċerki relattivi għan-nom tagħha iżda huwa żgur li l-kondizzjoni **kif inhi miktuba fil-kuntratt tal-1989** tapplika wkoll fil-konfront tagħha u fil-konfront ta' kull min jakkwista l-fond fil-futur. Is-soċjeta' E.M.M. Enterprises pero' ma kellha ebda obbligu li tirriċerka l-akkwisti tas-sid ta' dak iż-żmien għaliex kienet qed tikri u mhux tixtri u għalhekk fir-rigward tagħha ma kienx hemm din il-problema – kien is-sid illi kellhu l-obbligu josserva l-kondizzjonijiet imposti fil-kuntratt tal-1989 u għalhekk jekk wieħed jasal għal konklużjoni li kiser dak illi ġie impost dak in-nhar kellu jwieġeb hu; naturalment jekk l-użu kien projbit lanqas il-kerrej ma seta' jagħmel dak l-użu iżda seta' jdur lejn is-sid għal kwalunkwe riżarċiment.

Jidher għalhekk ċar illi mill-1 ta' Frar 2000 il-fond in kwistjoni ntuża bħala *booking office*. Skond il-liġijiet tagħna dejjem kien ritenut illi meta l-kliem tal-kuntratt huma ċari għandhom jiġu nterpretati fis-sens normali tagħhom u allura ma jkunx hemm lok għall-interpretazzjoni (Artikolu 1002 tal-Kap. 16). *Quando le*

parole dell' atto sono chiare, si deve stare alla lettura dell' atto. (*"***Sceberras Trigona vs Aneico"** Prim Awla, 6 ta' Ottubru 1883). *Hu biss meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri li jrid jiġi kunsidrat dak li l-partijiet kontraenti riedu* **("John Zammit vs Michael Zammit Tabone",** Appell 25 ta' Frar 1997). F'dan il-każ il-partijiet fil-kuntratt tal-1989 kienu ftehmu illi l-fondi kollha soġġetti tad-diviżjoni ma setgħux jintużaw bħala **ħanut u / jew catering establishment.** Mhumiex għalhekk korretti wħud mill-atturi meta jgħidu li l-fondi kellhom jintużaw għal skop residenzjali biss jew li ma setax jintuża għal ebda skop kummerċjali għaliex kieku kienu jniżżlu fil-kuntratt appuntu dan il-kliem. Il-kliem użati *invece* jipprojbixxu l-użu tal-fondi bħala ħanut u stabbiliment tal-ikel. Billi dwar dan tal-aħħar ma hemm ebda kwistjoni għalhekk kif ġia' ingħad kollox idur ma' x'ifisser **ħanut**.

L-atturi u l-kjamata fil-kawża Degabriele fin-noti ta' sottomissjonijiet tagħhom iċċitaw bħala definizzjoni tal-kelma ħanut, l-artikolu 2 tal-Kap. 69 izda filwaqt li l-atturi jiċċitaw sentenza tal-2001 (**"Anthony Baldacchino vs Carmelo Caruana" –** 28 12 01 Appell**)** illi tagħti interpretazzjoni wiesgħa ħafna biex tinkludi *kull xorta ta' attivita' ekonomika tal-bniedem li setgħet titqies bħala li kienet mezz ta' għixien tiegħu jew li trendi qliegħ jew profitt*, l-imsejħa fil-kawża msemmija straħet fuq id-definizzjoni aktar riġida tal-istess artikolu u ċioe' ta' *fond mikri principalment għall-bejgħ ta' oġġetti jew merkanzija bl-ingrossa jew bl-imnut, posta s-suq, maħżen u fond bil-liċenzja għall-bejgħ ta' mbejjed u spirti jew ħwejjeġ ta' ikel jew ta' xorb, sala taċ-cine jew fond ieħor prinċipalment użat għax xi arti jew sengħa jew bħala każin.* Il-Qorti filwaqt li tifhem li kif sew osservaw l-atturi fin-nota tagħhom, din hija l-unika definizzjoni li wieħed isib fil-liġijiet tagħna tal-kelma **ħanut**, ma tħosshiex komda la li tuża dik id-definizzjoni *ut sic* u *multo magis* li tadotta l-ġurisprudenza konsiderevoli fir-rigward, għaliex l-iskop tal-Kap. 69 huwa li jipproteġi lil min jgħix bil-kirja ta' dak il-fond, u infatti s-sentenzi kollha li wieħed isib fir-rigward huma f'dawk il-każi fejn l-użu tal-fond mhuwiex eżattament fis-sens tradizzjonali tal-kelma. Ħafna mis-

sentenzi fil-fatt huma fis-sens li jiddeċiedu fejn garaxx huwa konsidrat bħala ħanut għall-iskop ta' dik il-liġi.

F'dan il-każ il-Qorti tħoss li għandha tinterpreta l-kelma **ħanut** bħala post minn fejn isir il-bejgħ ta' oġġetti u forsi ta' **ċerti** servizzi – id-dizzjunarju ta' M. Serracino Inglott jiddefinih bħala *bini minn fejn isir il-bejgħ ta' oġġetti bl-imnut.* Fil-fatt l-atturi nsistew ħafna fl-atti skritti tal-kawża li l-użu li kien qed isir kien ta' **bejgħ ta' tours**. Madankollu huwa ċar li għal hafna nies, meta wieħed isemmi ħanut wieħed ikollu f'moħħu l-bejgħ ta' oġġetti u mhux uffiċċju minn fejn wieħed jikri karozzi jew *jibbukkja* (kważi ħadd ma jgħid *jixtri) tours*. Il-Qorti għandha tinterpreta l-kelma fl-użu normali tagħha għaliex il-kawża ma hiex qed issir fl-ambitu tal-Kap. 69 u tħoss ukoll li peress li l-kondizzjoni in kwistjoni qed tirristrinġi l-użu tal-proprjeta' għandha tiġi nterpretata b'mod restrittiv u bil-massima ċirkospezzjoni. *Huwa prinċipju ġenerali fl-interpretazzjoni tal-kuntratti dak stabbilit fl-artikolu 1002 tal-Kap 16 u ċioe' li meta l-kliem tal-konvenzjoni meħud fis-sens li għandu skond l-użu taż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok ta' intepretazzjoni.* (**"Schembri vs Ellul"** – PA 30 ta' Ottubru 2000). Imbagħad l-artikolu 1009 tal-Kap. 16 jgħid illi *fid-dubju l-konvenzjoni għandha tiġi nterpretata kontra dak li favuru saret l-obbligazzjoni u favur dak illi ntrabat bl-obbligazzjoni*. Il-Qorti hija konvinta li fl-użu normali tal-kliem, meta wieħed imur biex jikri vettura jew jibbukkja *tour*, ma jgħidx li sejjer fil-ħanut iżda fl-**uffiċċju** ta' dik il-persuna jew soċjeta' li qed tipprovdi dak is-servizz. Għalhekk hemm distinzjoni netta bejn iż-żewġ kelmiet. Anke bl-Ingliż il-kelma ***shop*** hija definita bħal *a place in which things are sold or certain services are provided* u l-kelma ***booking office*** *a place where one buys tickets for travel or the theatre etc*. (**Penguin English Dictionary**). Huwa minnu illi wieħed jista' jixtri servizzi minn ħanut iżda dan jiddependi x'ikun; per eżempju nużaw il-kliem *ħanut tax-xagħar*; iżda l-Qorti ma tħossx li l-użu ta' uffiċċju kif indikat jista jekwivali għall-ħanut.

Naturalment dan ma jfissirx li dak li jkun jista' juża l-fond proprjeta' tiegħu biex jikser il-liġijiet penali (bħħal meta tiġi ingombrata l-bankina anke bi ksur tal-permess tal-MEPA)

jew b'xi mod idejjaq jew jimpinġi fuq id-dritt ta' proprjetarji oħra li jgawdu ħwejjiġhom (f'dan is-sens ara s-sentenza fl-ismijiet **"Emanuel Mifsud vs Victor Camilleri"** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Diċembru 2004 fejn ġie spjegat kif proprjetarju ma jistax juża l-proprjeta tiegħu b'mod li jdejjaq lill-ġirien) iżda l-Qorti trid tiddeċiedi biss fuq it-talbiet li għandha quddiemha u ma tħossx li bl-użu ta' uffiċċju ta' ibbukkjar qed tinkiser il-kondizzjoni li l-fond ma jintużax bħala ħanut.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u msejħa fil-kawża fis-sens li l-użu ta' uffiċċju tal-ibbukkjar ta' *tours* u kiri ta' vetturi ma jiksirx il-kondizzjoni msemmija fil-kuntratt tal-5 ta' Lulju 1989, u tiċħad it-talbiet attriċi; fiċ-ċirkostanzi l-ispejjeż ikunu bla taxxa bejn il-partijiet kollha.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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