MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-1 ta' Novembru, 2012

Citazzjoni Numru. 944/2010

Edrichton Estates Limited

Vs

Karmar Limited

Rikors guramentat.

Permezz ta’ rikors guramentat l-attrici ppremettiet:

1. Illi b’kuntratt tal-31 ta’ Awissu, 1989 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, il-konvenuta akkwistat il-*bungalow* maghrufa bhala Villa Jesmarjoe , gja Villa 6, fi Triq il-klamari , kantuniera ma’ Triq il-Kurazza, San Pawl il-

Bahar, kif soggett ghas-subcens annwu u temporanju ta' wiehed u disghin ewro u tlettax-il centezmu (€91.13) ghal perjodu rimanenti minn 150 sena dekorribbli mill-24 ta' Mejju, 1965, li tmiss mill-Lvant ma' Triq il-Klamari, minn Nofsinhar ma' Triq il-Kurazza u mill-Punent ma' proprjeta ta' Louis Gauci u/jew l-aventi kawza minnhom, minn kull haga ohra libera u franka, li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. AD1;

2. Illi dan it-trasferiment kien soggett ghat-terminu u kundizzjonijiet provenjenti mit-titolu tal-vendituri ossia mill-kuntratt tas- 27 ta' Novembru 1984 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. AD2 minn fejn tirrizulta provenjenza ulterjuri u cioe mill-kuntratt tas-7 ta' Dicembru 1972 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. AD3;

3. Illi fil-kuntratt tas-7 ta' Dicembru, 1972 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona, meta l-ante-kawza tal-attrici ossia Edrichton Development Company Limited imponiet il-kundizzjonijiet segwenti fuq l-istess art ossija illi l-kumpratur ma kellux jibni oghla mil-livell prezenti tal-villa u lanqas jaghmel tibdil strutturali fil-gnien li jiccirkondaha oltre li l- boundary walls kellhom jibqghu fl-istess livell ezistenti;

4. Illi tul iz-zmien, il-konvenuta kisret il-kundizzjonijiet imposti fuq din il-villa u ma ottempratx ruhha mal-kundizzjonijiet kuntrattwali tant illi ghamlet tibdil strutturali fil-gnien in kwistjoni u bniet zewg garaxxijiet fil-gnien tal-villa kif ukoll gholliet il-hitan divizorji madwar l-istess villa sa gholi ta' circa zewg metri mill-livell tal-qatran. Dan kollu gie tranzatt b'kuntratt tas-26 ta' Jannar 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. AD4;

5. Illi l-konvenuta bniet kostruzzjonijiet ohra fil-parti ta' quddiem u wara ta' l-istess villa ossija terrazzin, basement u swimming pool li qatt ma gew konsentiti mill-attrici u qatt ma ntlahaq ftehim fuqhom u ma kienux koperti bil-kuntratt ta' transazzjoni u dan kif jirrizulta mill-istess kuntratt;

6. Illi b’ittra ufficjali tal- 15 ta’ April, 2010, li kopja taghha qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. AD5, l-attrici interpellawt lill-konvenuta sabiex tirregolarizza l-pozizzjoni taghha skond il-Ligi ai termini tal-kuntratt tas-7 ta’ Dicembru, 1972, fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona u twaqqa’ t-terrazzin u basement sottostanti kif ukoll tnehhi s-swimming pool li bniet fis-side cartilage stante illi ma setghet taghmel ebda alterazzjonijiet fil-gonna li jiccirkondaw l-istess villa u li ma gew qatt konsentiti mill-attrici u/jew miftehma bejn il-partijiet, pero l-konvenuta baqghet inadempjenti.

Tghid il-konvenuta prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex :

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuta ghandha tiddemolixxi u twaqqa’ t-terrazzin li bniet fl-istess Villa Jesmarjo, fi Triq il-Klamari, Qawra u l-basement sottostanti kif ukoll tnehhi s-swimming pool li bniet fis-side curtilage ta’ l-istess villa stante illi l-konvenuta ma setghet taghmel ebda alterazzjonijiet strutturali fil-gonna li jiccirkondaw l-istess villa u li ma gew qatt konsentiti mill-attrici u/jew miftehma bejn il-partijiet u dan kif jirrizulta mill-ewwel u t–tieni kundizzjoni fil-kuntratt tas-7 ta’ Dicembru, 1972, fl-atti tan-Nutar Dr. John Micallef Trigona ossia mill-provenjenza ulterjuri tal-kuntratt ta’ l-akkwist ta’ l- intimat tal-31 ta’ Awissu, 1989, fl-atti tan-Nutar Dr. Pierre Cassar, jekk hemm bzonn bl-opera ta’ Perit Nominandi.

2. Tikkundanna lill-konvenuta biex tiddemolixxi u twaqqa’ t-terrazzin li bniet fl-istess Villa Jesmarjo, fi Triq il-Klamari, Qawra u l-basement sottostanti kif ukoll tnehhi s-swimming pool li bniet fis-side curtilage ta’ l-istess villa stante illi l-konvenuta ma setatx taghmel ebda alterazzjonijiet strutturali fil-gonna li jiccirkondaw l-istess villa u li ma gew qatt konsentiti mill-attrici u/jew miftehma bejn il-partijiet u dan kif jirrizulta mill-ewwel u –tieni kundizzjoni fil-kuntratt tas- 7 ta’ Dicembru, 1972, fl-atti tan-Nutar Dr. John Micallef Trigona ossia mill-provenjenza

ulterjuri tal-kuntratt ta' l-akkwist ta' l- intimati tal-31 ta' Awissu, 1989, fl-atti tan-Nutar Dr. Pierre Cassar, jekk hemm bzonn bl-opera ta' Perit Nominandi.

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-attrici taghmel dawn ix-xogholijiet rimedjali konsistenti fid-demolizzjoni ta' terrazzin li l-konvenuta bniet fl-istess Villa Jesmarjo, fi Triq il-Klamari, Qawra u l-basement sottostanti kif ukoll tnehhi s-swimming pool li nbniet fis-side curtilage ta' l-istess villa stante illi l-konvenuta ma kellix dritt taghmel ebda alterazzjonijiet strutturali fil-gonna li jiccirkondaw l-istess villa u li ma gew qatt konsentiti mill-attrici u/jew miftehma bejn il-partijiet u dan kif jirrizulta mill-kuntratt tas- 7 ta' Dicembru, 1972, fl-atti tan-Nutar Dr. John Micallef Trigona ossija mill-provenjenza ulterjuri tal-kuntratt ta' l-akkwist tal-konvenuti tal-31 ta' Awissu, 1989, fl-atti tan-Nutar Dr. Pierre Cassar, jekk hemm bzonn bl-opera ta' Perit Nominandi.

Twegiba guramentata[1].

Permezz ta' twegiba guramentata prezentata fit-22 ta' Novembru 2010, il-konvenuta wiegbet:-

1. Edrichton Estates ghandha taghti prova tal-interess guridiku.
2. It-talbiet tal-attrici ghandhom jigu michuda ghaliex m'huwiex minnu li hemm xi kostruzzjonijiet bi ksur tal-kundizzjonijiet stipulati fl-att tas-7 ta' Dicembru 1972 fl-atti tan-nutar Dr John Micallef Trigona.

Fatti.

Permezz ta' din il-kawza l-attrici qeghda titlob li l-konvenuta tigi kkundannata tnehhi terrazzin u l-basement tahtu u swimming pool li saru gewwa Villa Jesmarjo, Triq il-Klamari, Qawra. L-attrici ssostni li dan l-izvilupp sar bi ksur ta' dak li jinghad f'kuntratt tas-7 ta' Dicembru 1972 fl-atti tan-nutar Dr John Micallef Trigona[2]. Kuntratt li sar bejn

[1] Prezentata fit-22 ta' Novembru 2010.
[2] Fol. 14.

Edrichton Development Company Limited u England Sant Fournier and Son Limited, u li bih ittrasferit l-utile dominju tempranju ghaz-zmien li kien fadal minn 150 sena, u fuq liema art jinghad li kien hemm villa. Il-plot li fuqha nbniet id-dar jinghad li hu numru sitta (6). L-akkwirent obbliga ruhu li:-

"1. The purchaser shall not built*(d) *over the present height of the said villa, nor shall any structural additions be made in the garden surrounding it.

2. The height of the boundary walls is to remain as existing.".

B'kuntratt tal-31 ta' Awwissu 1989 pubblikat min-nutar Dr Pierre Cassar[3], Karmar Limited xtrat akkwistat il-villa minghand Alexander Gauci, li min-naha tieghu kien akkwista minghand Sant Fournier and Son Limited b'kuntratt tas-27 ta' Novembru1984 pubblikat min-nutar Dr George Bonello Du Puis[4].

Sussegwentement b'kuntratt tas-26 ta' Jannar 1998 pubblikat min-nutar Dr Pierre Attard, Karmar Limited ghamlet ftehim ma' Edrichton Development Company Limited u Edrichton Holdings Limited[5]. Fil-kuntratt il-partijiet ghamlu riferenza ghall-att tas-7 ta' Dicembru 1972 u ddikjaraw:-

"C. Minkejja l-imsemmija limitazzjonijiet u divjet Karmar Limited bniet zewg garages fil-gnien tal-villa, wiehed fuq kull naha tal-villa, kuf ukoll gholliet il-hitan divizorji madwar il-gnien kollu tal-villa sa l-gholi ta' circa zewg metri mill-livell tal-qatran.

Bis-sahha ta' dan il-kuntratt:-

Edrichton Holdings Limited qeghda taghti, b'effett retroattiv, l-kunsens taghha ghall-bini tal-imsemmija zewg garages li nbnew minn Karmar Limited fil-gnien tal-

[3] Fol. 5.
[4] Fol. 9.
[5] Fol. 17.

imsemmija villa kif ukoll ghall-gholi tal-hitan divizorji madwar il-gnien kollu tal-villa, hekk kif mbena minn Karmar Limited. Edrichton Holdings Limited qeghda taghti l-kunsens taghha retro-attivament ghal dak li gia sar minn Karmar Limited uminghajr pregudizzju ghall-effettivita', validita' u kontinwita' tal-imsemmija zewg pattijiet mnizla fil-klawsoli (1) u tnejn (2) fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona tas-sebgha ta' Dicembru tas-sena elfejn w tnejn u sebghin (7/12/1972) u ghall-pattijiet l-ohra kollha ta' l-imsemmi kuntratt li ghandhom jibqaw kundizzjonijiet veljanti fuq l-imsemmija villa, b'dana illi l-imsemmija zewg pattijiet ghandhom issa jinqraw u jiftehmu illi ma jistax isir xoghol aktar milli dak li gia sar sal-lum fil-gnien tal-villa u li l-hitan divizorji ma jistawx jinbnew aktar gholi mill-gholi li hemm illum, cioe' circa zewg metri fuq il-qatran.

Karmar Limited taccetta l-approvazzjoni ta' Edrichton Holdings Limited bil-pattijiet maghmula u tobbliga ruha li tkompli tosserva il-kundizzjonijiet u limitazzjonijiet tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona tas-sebgha ta' Dicembru tas-sena elf disa' mija w tnejn u sebghin (7/12/1972). Karmar tobbliga ruhha wkoll illi l-garages li nbiet fil-gnien tal-villa kif ukoll il-hitan divizorji madwar il-gnien kollu tal-villa ma ghandhom bl-ebda mod jikbru fid-dimensjonijiet taghhom prezenti, la fl-gholi u l-anqas fil-wisgha jew fil-fond minghajr il-permess bil-miktub ta' Edrichton Holdings Limited jew tas-successuri taghha. Karma Limited taccetta li l-imsemmija garages jistaw jintuzaw biss bhala garaxxijiet ghal karozzi privati, w tobbliga ruhha a favur Edrichtgon Holdings Limited, accettanti, li tosserva dina l-kundizzjoni w limitazzjoni bhala parti mit-titolu taghha."[6].

<u>Prova ta' Interess Guridiku</u>.

L-attrici tat prova tal-interess guridiku billi pprezentat att iffirmat fit-13 ta' Awwissu 1998 pubblikat min-nutar Dr Pierre Attard[7]. L-attrici akkwistat, fost'affarijiet ohra, *"The sub-directum dominium in perpetuity and the relative*

---
[6] Fol. 19.
[7] Fol. 72.

annual and perpetual sub-groundrent of thirty nine Maltese Liri and twenty cents (Lm39.20c) and the Residual Property Rights relative to the plot of land known as plot number six (6) situated in Triq il-Kurazza corner with Triq il-Klamari in Qawra limits of Saint Paul's Bay, forming part of the field known as Ta Buleben.......".

Ghalhekk saret il-prova mitluba mill-attrici. Fis-seduta tas-16 ta' Dicembru 2010 il-konvenuta rrinunzjat ghall-ewwel eccezzjoni.

Eccezzjoni ulterjuri ta' preskrizzjoni.

L-Artikolu 1224 tal-Kodici Civili jipprovdi ghall-preskrizzjoni ta' hames (5) snin ghar-rexxissjoni ta' obbligazzjoni, f'dawk il-kazijiet mhux kontemplati fl-Artikolu 1222 u 1223 tal-Kodici Civili.

Dan il-kaz ma jitrattax talba ghar-rexxissjoni ta' obbligazzjoni. L-attrici sempliciment trid li l-konvenuta tnehhi zvilupp li ghamlet fil-fond ghaliex qeghda ssostni li hi projbita milli taghmlu b'applikazzjoni ta' dak li jinghad fil-kuntratt tas-7 ta' Dicembru 1972.

Ghaldaqstant, din l-eccezzjoni ser tigi michuda.

Meritu.

Il-konvenua ma tikkontestax li ghandha l-obbligi numru wiehed (1) u tnejn (2) tal-kuntratt tas-7 ta' Dicembru 1972.

Mill-provi li nstemghu, il-qorti moralment konvinta li t-terazzin bil-basement u *swimming pool* , saru fl-istess zmenijiet li fihom inbnew il-garaxxijiet oggett tal-kuntratt tas-26 ta' Jannar 2008. Ghalhekk m'huwiex minnu dak li allegat l-attrici fl-ittra ufficjali tal-15 ta' April 2010[8] li wara l-kuntratt iffirmat fis-26 ta' Jannar 1998:-

"...ergajt ikkostruwejt fil-parti ta' quddiem u wara ta' l-istess villa terrazzin, basement u swimming pool li qatt ma

---

[8] Fol. 21.

gew kostruwiti mill-mittenti u qatt ma ntlahaq ftehim fuqhom.”.

Il-konvenuta pprezentat ricevuti dwar hlasijiet li ghamlet fir-rigward tax-xogholijiet li saru, u li jirreferu ghall-perjodu it-3 ta’ Dicembru 1991 u Gunju 1992[9]. Salvina Gauci xehedet fis-seduta tal-10 ta’ Gunju 2011 u kkonfermat li l-fond hu r-residenza taghha u ilha tghix hemmhekk mill-1988. Qalet ukoll li x-xogholijiet saru bejn l-1991 u l-1992; *“F’dak l-istess zmien ghamilna wkoll basement. Nehhejna l-hamrija u sar basement. Kien f’dan iz-zmien illi ghamilna l-basement u l-parapett li jidhru fir-ritratt a fol. 54 kif ukoll ghamilna s-swimming pool.”*[10]. Verzjoni li ma gietx kontradetta. Ir-ritratt tal-1994 mehud mill-ajru[11] juri s-swimming pool u terrazzin (li tahtu hemm il-basement) li dwarhom titratta din il-kawza. Prova li fil-fehma tal-qorti tikkorabora l-verzjoni li tat Salvina Gauci. Fir-ritratt tal-1988[12] jidher wkoll kif sa dak iz-zmien ix-xoghol kien ghadu ma sarx. F’ritratt iehor ipprezentat mill-istess attrici tidher id-dar kif kienet fi stat ta’ gebel u saqaf, fejn hu evidenti li fil-parti ta’ quddiem kien hemm il-gnien[13].

M’hemmx dubju li l-att tas-26 ta’ Jannar 1998 jitratta biss dwar il-garaxxijiet, wiehed fuq quddiem u l-iehor fil-parti ta’ wara tal-fond. F’dan il-kuntest m’hemmx lok li l-qorti taghmel xi interpretazzjoni ghaliex il-kliem hu car hafna. Ghalhekk, it-terrazzin u l-basement tahtu[14] u swimming pool ma kienux oggett tal-imsemmi kuntratt. Dak li hu car m’hemmx lok ghal interpretazzjoni (Artikolu 1002 tal-Kodici Civili). Il-qorti lanqas m’ghandha dubju li l-bini ta’ swimming pool, terrazzin u tahtu basement jikkwalifika bhala ***“structural additions”***. Xoghol li skond il-kuntratt tas-7 ta’ Dicembru 1972 ma jistax isir.

Min-naha l-ohra l-qorti tosserva li:-

---

[9] Waqt is-seduta tal-10 ta’ Gunju 2011 id-difensur tal-attrici ddikjarat li m’hijiex tikkontesta dawn id-dokumenti.

[10] Fol. 66.

[11] Fol. 57. Prezentat mill-attrici fid-29 ta’ Marzu 2011.

[12] Fol. 56.

[13] Fol. 61.

[14] Jidhru fir-ritratt Dok. SYZ1 afol. 54 (basement hu mmarkat b’salib kulur ahmar).

i. Is-swimming pool, terrazzin u basement huma kollha fuq il-faccata tal-proprjeta. Dawn huma vizibbli mit-triq. Fatt ikkonstatat mill-qorti fl-access li sar fis-17 ta' Gunju 2011.
ii. Dawn l-istrutturi huma ma' gemb il-garaxxijiet oggett tal-kuntratt tas-26 ta' Jannar 1998.
iii. M'ghandix dubju li Anthony Demajo li qabel iffirma l-kuntratt tas-26 ta' Jannar 1998, Anthony Demajo kien ra dawn l-istrutturi. Fuq bazi ta' probabilita Demajo kien ra l-garaxxijiet biex ilmenta dwarhom. Gialadarba l-qorti hi moralment konvinta li ra l-garaxxijiet, ma jistax ikun li ma rax is-swimming pool, terrazzin u basement.
iv. Il-fatt li ma ssemmewx fil-kuntratt tas-26 ta' Jannar 1998, ma jfissir li l-attrici ghandha jedd tilmenta dwarhom.
v. L-attrici dahlet fix-xena bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt tat-13 ta' Awwissu 1998, fi zmien meta kien diga' gie ffirmat il-ftehim bejn Edrichton Holdings Limited u Edrichton Development Company Limited.
vi. Fil-fehma tal-qorti l-attrici m'ghandha l-ebda jedd li taghmel dak li ghal xi raguni jew ohra Edrichton Holdings Limited u Edrichton Development Company Limited ma ghamlux, meta hu evidenti li ma sar l-ebda ilment dwar l-istrutturi meritu ta' din il-kawza.
vii. Hu minnu li r-rinunzja trid ckun cara. Madankollu fil-fehma tal-qorti mehud in konsiderazzjoni li:-
(a) Ix-xoghol sar fil-bidu tas-snin disghajn;
(b) il-qorti hi moralment konvinta li meta Anthony Demajo iffirma l-kuntratt tas-26 ta' Jannar 1998 kien jaf li kien hemm ukoll swimming pool, terrazzin u tahtu basement u ma ssemma xejn;
(c) kien biss permezz ta' ittra ufficjali prezentata f'April 2010 li l-attrici ilmentat dwar dawn l-istrutturi. Ghalkemm fis-seduta tal-10 ta' Gunju 2011 Anthony Demajo xehed: *"Mistoqsi x'kienet ir-raguni li jiena hallejt dan iz-zmien kollu qabel ma jien ghamilt dawn il-proceduri, inwiegeb li originarjament il-proprjeta kienet ta' kumpannija ohra. Din inqasmet u c-cnus missew lis-socjeta attrici li jiena d-direttur taghha. Hemm ma' l-erba*

mitt proprjeta u jien qieghed indurhom ftit ftit."[15]. Verzjoni li ma tistax tbiddel il-fehma tal-qorti meta tqies li kkonkludiet li meta Anthony Demajo iffirma l-kuntratt tas-26 ta' Jannar 1998, kien jaf li l-bini kien jinkludi swimming pool, terrazzin u taht basement;
dawn huma kollha ndizji cari li li jwasslu l-qorti biex tikkonkludi li l-intenzjoni tat-titolar tad-dritt kienet li jwarrab id-dritt li jgieghel lill-konvenuta tnehhi l-istrutturi in kwistjoni.
viii. F'kull kaz il-qorti ma tistax ma ssemmix kif kien biss fil-15 ta' April 2010 li l-attrici baghatet ittra ufficjali lil Karmar Limited u nterpellata biex tnehhi t-terrazzin u basement u swimming pool. M'ghandux ikun li kwistjoni maghluqa terga' titqajjem iktar minn tnax-il sena wara li nghalqet. *Modus operandi* li jaghti lill-qorti x'tifhem li fiz-zmien opportun Anthony Demajo, ben konsapevoli li l-kaz kien maghluq, ma ghamel l-ebda ilment ghan-nom tal-attrici. M'ghandux ikun li wara dawk is-snin kollha terga' titqajjem il-kwistjoni.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tichad l-eccezzjoni ulterjuri li l-azzjoni hi preskritta skond l-Artikolu 1224 tal-Kodici Civili. Spejjez kontra l-konvenuta.

2. Tichad it-talbiet tal-attrici bl-ispejjez kontra taghha.

< Sentenza Finali >

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

[15] Fol. 65.