



MALTA

**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 125/2001/1

**Mace Developments Limited**

**Vs**

**Ramla Development Company Limited**

**Il-Qorti.**

**Preliminari**

Rat **I-att tac-citazzjoni** li permezz taghha s-socjeta' attrici ppremettiet illi bis-sahha ta' kuntratt tat-30 ta' Novembru, 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, s-socjeta' attrici bieghet u ttrasferiet a favur ta' Herbert Marquis Valentine Showering, l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li kien fadal mill-perijodu ta' mija u hamsin sena li bdew jiddekorru fis-17 ta' Ottubru, 1965, tal-*fully detached villa* fi stat ta' kostruzzjoni fuq il-plot numru sebgha (7)

mill-artijiet “Tal-Mahsel” fil-bajja ta’ San Tumas, limiti ta’ Zejtun, taht il-pattijiet u l-kundizzjonijiet elenkati fl-istess kuntratt, fosthom illi fi klawnsola tlieta (3) *“In order to preserve the amenities and characteristics of the area, the purchaser agrees to leave the said villa as a fully detached villa surrounded by an open space or garden as part of a residential estate...”*; u fi klawnsola tmienja (8) *“The villa shall be used for private residential purposes only...”*;

Peress illi bis-sahha ta’ kuntratt tal-11 ta’ April, 1978, fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin, s-socjeta’ attrici bieghet u ttrasferiet a favur ta’ Joseph Butters u martu Josephine, il-plot numru tmienja (8) mill-istess artijiet hawn fuq deskritti, taht il-pattijiet u kundizzjonijiet elenkati fl-istess kuntratt, fosthom illi fi klawnsola tnejn (2) *“...under all the terms and conditions laid down in the deed of mine of the seventeenth (17<sup>th</sup>) October, nineteen hundred and sixty seven (1967) ...”*; u aktar tard fl-istess kuntratt *“The parties further agree that the building height limitations imposed by the Company on the buyers are those imposed and contained – if any – in the deed of transfer of plot number sixteen (16) on the second line villa plot of this estate”*;

Peress illi fl-imsemmi kuntratt tas-17 ta’ Ottubru, 1967, is-socjeta’ attrici mponiet diversi kundizzjonijiet fuq il-villa plots hemm trasferiti, fosthom fi klawnsola erbgha (4) *“In order to preserve the amenities and characteristics of the area, the purchaser agrees to develop the said plots as fully detached Bungalow type villas surrounded by an open space or garden as part of a residential estate...”*; u fi klawnsola sitta (6) *“Any building erected on the demised plots shall be used for private residential purposes only...”*;

Peress illi fil-kuntratt tal-10 ta’ Jannar, 1968, fl-atti tan-Nutar George Cassar, relativ ghat-trasferiment tal-plot numru sittax (16) mill-istess artijiet, is-socejeta’ attrici kienet imponiet is-segwenti kundizzjoni fuq il-villa plot hemm trasferit, u cjoe’ illi fi klawnsola hamsa (5) *“In order to preserve the amenities and characteristics of the area, the*

*purchaser agrees to develop the said plot of land as fully detached bungalow type villa surrounded by an open space or garden as part of a residential estate...";*

Peress illi fil-5 ta' Awissu, 1999 s-socjeta' konvenuta ottjeniet il-hrug tal-permess bin-numru PA02272/97 minghand l-Awtorita' tal-Ippjanar, illi bis-sahha tieghu giet approvata l-applikazzjoni tas-socjeta' konvenuta ghall-bini ta' lukanda fuq il-*villa plots* numri sebgha (7) u tmienja (8) fi Triq il-Gardiel, kantuniera ma' Triq il-Qaliet, St. Thomas Bay, ai termini tal-kundizzjonijiet hemm elenkati u l-pjanti annessi;

Peress illi skond kundizzjoni numru erbgha (4) tal-permess fuq indikat, is-socjeta' konvenuta giet awtorizzata illi tibni l-blokk principali ta' lukanda sa gholi ta' tlett sulari;

Peress illi minn rapport mhejji minn Perit inkarigat mis-socjeta' attrici, jirrizulta illi, skond il-pjanti pprovati, l-izvilupp propost effettivament ser ikollu **zewg sulari** abitabbli fuq Triq il-Qaliet u **tlett sulari** abitabbli fuq Triq il-Mahsel; oltre li l-istess pjanti jindikaw il-htiega ta' kostruzzjoni fuq **sular oghla**, sabiex jakkomodaw *lift room*;

U peress illi s-socjeta' konvenuta bdiet bl-izvilupp propost minnha b'mod illi qieghdha tikser kull wahda mill-kundizzjonijiet hawn fuq elenkati, u nonostante nterpellata sabiex tiddesisti minn dan l-izvilupp illegali, anke permezz ta' ittra ufficjali datata l-1 ta' Frar, 2000 u debitament notifikata fl-4 ta' Frar, 2000, is-socjeta' konvenuta baqghet inadempjenti minghajr ebda raguni valida fil-ligi;

U peress illi f'kaz illi s-socjeta' konvenuta tkompli bl-izvilupp propost minnha, s-socjeta' attrici sejra tbatu pregudizzju rrimedjabbli, tant illi s-socjeta' attrici ottjeniet, bis-sahha ta' digriet moghti minn dina l-Onorabbli Qorti fis-17 ta' Jannar, 2001 il-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni numru 3207/00 illi bih is-socjeta' konvenuta giet inibita milli taghmel jew tippermetti kwalsiasi tip ta' kostruzzjoni jew zvilupp iehor in excess tal-gholi tal-bini ezistenti fuq il-*villa plots* bin-numri sebgha (7) u tmienja (8) mill-artijiet

“Tal-Mahsel” fil-Bajja ta’ San Tumas, limiti ta’ Zejtun/Marsaskala, ossija bi ksur tal-kundizzjonijiet gravanti fuq l-istess *villa plots* ai termini tal-kuntratti relattivi tat-trasferiment tal-istess *villa plots*.

Ghaldaqstant tghid is-socjeta’ konvenuta ghaliex m’ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti, ghar-ragunijiet premessi, u prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna:-

1. Tinibixxi definittament lis-socjeta’ konvenuta milli taghmel jew tippermetti kwalsiasi tip ta’ kostruzzjoni jew zvilupp iehor fuq il-*villa plots* bin-numri sebgha (7) u tmienja (8) mill-artijiet “Tal-Mahsel” fil-Bajja ta’ San Tumas, limiti ta’ Zejtun/Marsaskala, in eccess tal-gholi definittament ossija bi ksur tal-kundizzjonijiet gravanti fuq l-istess *villa plots*, ai termini tal-kuntratti relattivi tat-trasferimenti tal-istess *villa plots* – u dana billi okkorrendo tordna illi b’effett tal-eventwali sentenza ta’ dina l-Onorabbli Qorti u sakemm l-istess tigi varjata bil-mod stabbilit bil-Ligi, jibqghu definittament fis-sebh l-effetti tal-Mandat ta’ Inibizzjoni numru 3207/00 mahrug kontra s-socjeta’ konvenuta bis-sahha tad-digriet moghti minn dina l-Onorabbli Qorti fis-17 ta’ Jannar, 2001;

2. Tiddikjara, okkorrendo bl-opera ta’ periti nominandi, illi s-socjeta’ konvenuta ezegwiet ossija ghandha, kostruzzjoni u zvilupp iehor fuq l-istess *villa plots* hawn fuq deskritti, in eccess tal-gholi definittament ossija bi ksur tal-kundizzjonijiet gravanti fuq l-istess *villa plots*, ai termini tal-kuntratti relattivi tat-trasferimenti tal-istess *villa plots*;

3. Tikkundanna konsegwentement lis-socjeta’ konvenuta sabiex, fiz-zmien li jigi ffissat ghal dan l-iskop minn dina l-Onorabbli Qorti u okkorendo bl-opera u taht is-supervizzjoni u d-direzzjoni tal-istess perti nominandi, tiddemolixxi u tneghi dawk il-kostruzzjonijiet u zvilupp iehor fuq l-istess *villa plots* li jirrizultaw in eccess tal-gholi definittament ossija bi ksur tal-kundizzjonijiet gravanti fuq l-istess *villa plots*, ai termini tal-kuntratti relattivi tat-trasferimenti tal-istess *villa plots*;

4. Tawtorizza minn issa lis-socjeta' attrici sabiex, f'kull kaz illi s-socjeta' konvenuta tonqos milli tezegwixxi l-ordnijiet ta' dina l-Onorabbli Qorti a tenur tat-talba precedenti, u okkorrendo bl-opera u taht is-supervizjoni u d-direzzjoni tal-istess periti nominandi, tezegwixxi dawk ix-xogholijiet ta' demolizzjoni u tnehhija talvolta ordnati minn dina l-Onorabbli Qorti, ghas-spejjez tas-socjeta' konvenuta.

B'rizerva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lis-socjeta' attrici kontra s-socjeta' konvenuta skond il-ligi, u bl-ispejjez, komprizi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 3207/00 kontra s-socjeta' konvenuta, illi hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' attrici a fol. 3 tal-process;

**Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta a fol. 9 tal-process fejn eccepjet:**

1. Preliminarjament in-nullita tac-citazzjoni stante li ma gietx intavolata entro t-terminu preskritt mill-artikolu 843 tal-Kap. 12.

2. Ukoll in linea preliminari s-socjeta' attrici trid tipprova li Cornelius sive Maurice Scifo Diamantino jirraprezentaha.

3. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-izvilupp ma jikser ebda dispozittiv jew kundizzjoni tal-kuntratti ta' cens gravanti l-bini in kwistjoni kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

4. Illi l-Mandat ta' Inibizzjoni numru 3207/00 li s-socjeta' attrici ottjeniet fil-konfront tas-socjeta' eccipjenti kkolpikka parti mill-bini li ma ghandu xejn x'jaqsam mal-kostruzzjoni *de quo* bil-konsegwenza li s-socjeta' eccipjenti qieghdha ssofri danni kbar.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat il-verbal a fol. 24 li bih il-konvenuti irtiraw l-ewwel eccezzjoni;

Rat il-verbal a fol. 49 li bih il-konvenuti irtiraw it-tieni eccezzjoni;

Rat id-degriet a fol. 52 li bih gew allegati l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni 3207/00;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-nota ta' l-atturi;

Zammet access fuq il-post;

## **KONTESTAZZJONI**

L-atturi qed jissottomettu li l-konvenuti ser jibnu lukanda mghammra bil-facilitajiet u servizzi kollha li jmorru ma lukanda ta' 44 kamra fuq 3 sa 4 sulari u qed isostnu li jekk ikomplu jibnu dina l-lukanda l-konvenuti ser jiksru l-obbligi/restrizzjonijiet kontrattwalment pattwiti mas-socejta' attrici u li jirrizultaw mid-dok A sa D a fol. 21 sa 59 tal-process fl-atti tal mandat ta' inibizzjoni. F'kull wahda miz-zewg *villa plots* akkwistata mis-socjeta' konvenuta (numru 7 u 8 rispettivament) l-izvilupp tal-bini fuq kull plot kien ristrett ghal "*fully detached villa surrounded by open space or garden of a residential estate*". Is-socjeta' attrici kienet imponiet dawn ir-restrizzjonijiet fuq dsatax (19) il-*bungalow villa plots* biex jippermettu *unobstructed sea views* ghal aktar minn 68% ta' proprejta li nbriet u li kellha tinbena fl-area.

Minn naha l-ohra l-konvenuti qed jissottomettu li kienu xtraw il-lukanda Ramla Lodge Hotel li qeda fuq zewg *plots* fuq tlett toroq dizlivelli. Il-koncessjoni originali kienet bhala *residential* pero' meta akkwistawha dina kienet lukanda. Kienu applikaw ghall permessi ghall zvilupp fil-lukanda

izda ma kienux jafu li kien hemm limitazzjonijiet fil-koncessjoni originali. Meta bnew zammew ma dawn iz-zewg sulari, liema sulari qeghdin taht it-triq. Mill livel tat-triq il-fuq hemm sular wiehed. Ghalkemm skond ic-cens originali suppost hemm spazju li jdawwar il-post, pero' meta hadu l-lukanda kien kollu mibni u dan l-ispazju kien inbena mill operaturi ta' qabihom. L-atturi kienu jafu bl-izvilupp li kien sar hafna snin qabel.

## KONSIDERAZZJONIJIET

L-artikolu 455(5) tal-Kap 16 jiddefinixxi x'inhi servitu li ma tidhirx, u naturalment, servitu ta' *altius non tollendi* hija wahda minn dawk is-servitujiet li ma jidhrux jew li m'humieq apparenti. Biex ikun hemm ir-rabta bejn minn jikkostitwixxi dana l-jedd u min jissucciedi l-propretarju tal-fond servjenti, irid dejjem ikun hemm fond dominati u fond servjenti. Dan l-ahhar element inoltre irid jirrizulta minn registrazzjoni fir-Registru Pubbliku. Art 458 tal-Kap 16. (Vol LXXIX p1 p 422 u Vol LXXXIV p2 p 204).

Jirrizulta mill-kuntratti ezibiti (ara fol. 21 sa 59 tal-process fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni) li gew kostitwiti servitujiet fosthom is-servitu ta' *altius non tollendi* u li jissemmew il-fondi li ghalihom dik is-servitu hija riferribbli. Cornelius Scifo Diamantino xehed li l-kumpanija kellha 80 tomna art u qassmithom fi tlett zviluppi kif jidher a fol. 31 (3207/00GC) fosthom l-izvilupp in kwistjoni ta' *bungalow villas* li kellhom ikunu ta' sular wiehed sabiex jigu salvagwardjati is-*sea views* ( ara fol. 129).

Il-limitazzjoni tal-uzu li tikkostitwixxi s-servitu hija dika imsemmija fil-kuntratt dwar il-plot 7 fejn hemm il-klwasola tlieta (3) "*In order to preserve the amenities and characteristics of the area, the purchaser agrees to leave the said villa as a fully detached villa surrounded by an open space or garden as part of a residential estate...*"; u fi klawsola tmienja (8) "*The villa shall be used for private residential purposes only...*";

Rigward il-plot Plot 8 fil-kuntratt tal 11 ta' April 1978 hemm il-klawsola tnejn (2) "...under all the terms and conditions laid down in the deed of mine of the seventeenth (17<sup>th</sup>) October, nineteen hundred and sixty seven (1967) ..."; u aktar tard fl-istess kuntratt "*The parties further agree that the building height limitations imposed by the Company on the buyers are those imposed and contained – if any – in the deed of transfer of plot number sixteen (16) on the second line villa plot of this estate*";

Jidher car li l-fondi servjenti huma dawk (7 u 8) li llum huma proprjeta' tas-socjeta' konvenuta u li l-proprjeta' dominanti hija dik tal-*bungalows* l-ohra f'dak l-izvilupp.

Hi manifesta l-intenzjoni tal-koncedenti li jimponi fuq it-territorju kollu msemmi l-istess modalita ta' zvilipp bl-istess kondizzjonijiet u bl-istess limitazzonijiet sabiex ma jithalliex li l-akkwirenti jaghmel kif irid uzu tal-fond (artikolu 400(1) Kap 16.

Is-servitu kif originarjarment imposta kienet tipprospetta li l-bini ma jkunx fih aktar minn sular wiehed bhala *bungalow villa* mill-livel ta' l-art f'kull parti tieghu.

Illi skond ir-rapport tal-Perit Anthony Spiteri Staines (Dok F a fol. 64 tal-mandat ta' inibizzjoni) u l-pjanti ezibiti, l-izvilupp se jkollu zewg sulari abitabbli fuq Triq il-Qaliet u tlett sulari abitabbli fuq Triq il-Mahsel, oltre li l-istess pjanti jindikaw il-htiega ta' bini fuq sular oghla sabiex jakkomodaw lift room. Skond il-perit s-socjeta konvenuta kienet bidet tibni sular iehor fuq dak gja ezisidenti u jekk dina l-lukanda tithalla tinbena hi sejra tostakola l-veduta tal-bahar ghal blokki ta' appartement ta' warajha u l-izvilupp ser jikser il-kundizzjonijiet dwar l-gholi tal-*bungalow villa plots*.

Il-Perit Spiteri Staines fic-certifikat a fol. 64 spejga li *the elevations viz: drawing No A008 (fl-applikazzjoni mal Planning Authority) are not correct since the basement (which in fact is a habitable floor) is not shown. The section drawing No A009, shows clearly that there are two*



*habitable floors on Triq il-Qaliet and three habitable floors on Triq il-Mahsel. However since the site has been excavated (dan gie konfermat waqt l-access) the level of the building facades should be taken as the new site level, and the level of the street surrounding the plot does not determine the number of floors as one is led to believe.*

Il-Perit Spiteri Staines jirritjeni li *the height of the building is being increased by a whole floor and since the existing Hotel consists of one floor on Triq il-Qaliet and two floors on Triq il-Mahsel, it is obvious that the new height will be of two floors on Triq il-Qaliet and three floors at the back adjacent to Triq il-Mahsel.* Dana barra l-bzonn ta' lift room.

Li ser isir dana l-bini jirrizulta wkoll mill permessi li s-socjeta' konvenuta ottjeniet biex tibni block bini sa gholi ta' tlett sulari, oltre spazju biex jakkomoda *lift room*. Dan hu vjolazzjoni tal-kondizzjoni imposta mill-atturi fuq il-plots in kwistjoni li kellhom ikunu *bungalow type villa* cjoe ta' sular wiehed. Ghalkemm hemm dana l-permess, permess dejjem jinhareg mill-Mepa "*saving third party rights*" (fol 63).

Dwar l-allegazzjoni tal-konvenuti li huma ma kienux jafu b'dawn il-limitazzjonijiet, il-konvenuti kellhom l-obbligu li jiehdu dawk il-prekawzjonijiet mehtiega sabiex jassikuraw ruhhom li dak li kienu qed jixtru ma kienx milqut minn xi restrizzjonijiet (ara sentenza Darmanin vs Zammit App 20/4/95).

Gie pruvat li s-socjeta' attrici qatt ma tat kunsens lis-socjeta' konvenuta jew l-awturi taghha biex juzaw dawn il-plots ghal skopijiet barra dawk li hemm imnizzla fil-kuntratti jew irrinuzjat ghad-drittijiet taghha ghas-servitu imposta fil-kuntratti. Il-konvenuti qed jissottomettu li l-atturi kkonsentew lill awturi taghhom l-uzu ta' l-istess plots ghal skopijiet kummercjali ghal hafna snin qabel ma nqaghlet dina l-kwistjoni.

Fuq dana l-punt xehed Cornelius Scifo Diamantino li qal li fis-sena 2000 induna li fil-propjeta in kwistjoni kien qed jinbena it-tielet sular, meta fil-fatt il-permess li kien inghata meta sar it-trasferiment kien li jinbnew biss bungalows, ghalhekk sular wiehed... Sussegwentement kellem lill konsulent legali tas-socejta' attrici u bdew jaghmlu xi indagini u rrizultalhom li fil-fatt il-propjeta' kienet qed tintuza bhala lukanda. Fittxu mal-Planning Authority u sabu li kien hemm applikazzjoni biex tinbena lukanda. Is-socjeta' attrici qatt ma tat permess biex isir dana t-tibdil.

Gie ritenut illi: *“La rinunzia non si presume e dev'essere concludentemente provata, se e' tacita. Deve sorgere da un fatto chiaro ed evidente, che includa necessariamente la intenzione di rinunziare, e che non possa prestarsi ad altra interpretazione, o ingenerate qualche dubbio sulla intenzione del rinunziante.*

*Secondo leggi moderne ed antiche non importa rinunzia ad una servitu` la sola scienza del proprietario del fondo dominante della costruzione nel fondo serviente di un'opera contraria alla servitu` sullo stesso costituita - ne` importa rinunzia il silenzio da lui serbato durante tale costruzione.”* (Vol XVI.i.90)

Fil-kaz in ezami s-socjeta' konvenuta ma gabet ebda prova konkludenti li s-socjeta attrici rrinunzjat ghal xi kondizzjoni imposta fil-koncessjoni originali.

## **DECIZJONI**

Ghal dawn il-motivi

Il-Qorti tiddeciedi

Billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u

Tilqa' t-talbiet attrici u

Tinibixxi lis-socjeta' konvenuta milli taghmel jew tippermetti kwalsiasi tip ta' kostruzzjoni jew zvilupp iehor fuq il-*villa plots* bin-numri sebgha (7) u tmienja (8) mill-artijiet “Tal-Mahsel” fil-Bajja ta' San Tumas, limiti ta' Zejtun/Marsaskala, in eccess tal-gholi definit ossija bi ksur tal-kundizzjonijiet gravanti fuq l-istess *villa plots*, ai termini tal-kuntratti relattivi tat-trasferimenti tal-istess *villa plots* –

Kopja Informali ta' Sentenza

u b'effett mid-data tas-sentenza jibqghu fis-sebh l-effetti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 3207/00 mahrug kontra s-socjeta' konvenuta bis-sahha tad-digriet moghti minn dina l-Onorabbli Qorti fis-17 ta' Jannar, 2001;

Tiddikjara, li s-socjeta' konvenuta ezegwiet ossija ghandha, kostruzzjoni u zvilupp iehor fuq l-istess *villa plots* hawn fuq deskritti, in eccess tal-gholi definit ossija bi ksur tal-kundizzjonijiet gravanti fuq l-istess *villa plots*, ai termini tal-kuntratti relattivi tat-trasferimenti tal-istess *villa plots*;

Tikkundanna konsegwentement lis-socjeta' konvenuta sabiex, fiz-zmien tlett xhur improrogabbili u bl-opera u taht is-supervizjoni u d-direzzjoni tal-perti Godwin Abela li qed jigi nominat ghall dana l-iskop tiddemolixxi u tnehhi dawk il-kostruzzjonijiet u zvilupp iehor fuq l-istess *villa plots* li jirrizultaw in eccess tal-gholi definit ossija bi ksur tal-kundizzjonijiet gravanti fuq l-istess *villa plots*, ai termini tal-kuntratti relattivi tat-trasferimenti tal-istess *villa plots*;

Tawtorizza lis-socjeta' attrici sabiex, f'kull kaz illi s-socjeta' konvenuta tonqos milli tezegwixxi l-ordnijiet ta' dina l-Onorabbli Qorti, li hi tesegwixxi dawk ix-xogholijiet ta' demolizzjoni u tnehhija ordnati mill Qorti, ghas-spejjez tas-socjeta' konvenuta.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' konvenuta.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----