MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-30 ta' Marzu, 2007

Citazzjoni Numru. 1729/1997/1

Edrichton Holdings Limited u b'nota tas-17 ta' Mejju 2005 l-atti gew trasfuzi f'isem is-socjeta' Edrichton Estates Limited

vs.

Kidds Holdings Limited

Il-Qorti

Preliminari

Rat l-**att tac-citazzjoni** li permezz taghha s-socjeta' attrici ppremettiet illi:

Peress illi l-konvenut b'kuntratt tal-20 ta' Jannar 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza u b'kuntratt tat-18 ta' Marzu 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza akkwista 'Villa Kagina' illum maghrufa bhala 'Villa Jalna' u 'Villa Mimi' rispettivament fi Triq it-Tartarun, Qawra limiti

ta' San Pawl il-Bahar mibnija fuq plot 3 u 4 mill-artijiet Ta' Buleben kif soggetti ghas-subcens annwu u perpetwu ta' Lm55 il-wahda bid-drittijiet u l-peritenzi taghhom kollha u taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kif stipulati fil-kuntratt tas-16 ta' Settembru 1966 u tat-28 ta' Gunju 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar li kopja taghhom qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala dokumenti 'A' u 'B'.

Peress illi b'kuntratt tas-16 ta' Settembru 1966 u 28 ta' Gunju 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar l-attur nomine kien ikkonceda plot 3 u 4 mill-artijiet ta' Buleben tal-kejl ta' 157 qasab kwadri u 131 qasab kwadri rispettivament fejn illum hemm mibnija 'Villa Jalna' u 'Villa Mimi' rispettivament fi Triq it-Tartarun, Qawra li kopja taghhom qed jigu hawn annessi u mmarkati bhala dokumenti 'C' u 'D'.

Peress illi mill-kuntratti tas-16 ta' Settembru 1966 u tat-28 ta' Gunju 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, l-attur kien stipula f'klawzola (4) tal-istess kuntratt illi l-emfitewta ma jistax jibni fond iktar gholi mill-15 il-pied mill-livell tat-triq u li l-fabbrikat ghandu jghatti mhux aktar minn terz mill-art koncessa oltre li ghandha tithalla '*side curtilage'* mad-dawra tal-fabbrikat oltre li m'ghandux jinbena hajt divizorju mhux aktar gholi minn erba' piedi mill-livell tal-gnien.

Peress illi rrizulta bhala fatt inkontestat illi l-konvenut bena *basement*, *swimming pool* u *garage* fis-'*side curtilage'* li kellha tithalla mhux mibnija oltre li sar bini fuq *area* aktar minn 33.3% mill-art trasferita ta' dan bi vjolazzjoni tal-kundizzjonijiet kif stipulati skond l-istess artikolu (4) tal-kuntratt tas-16 ta' Settembru 1966 u tat-28 ta' Gunju 1966 fl-atti tan-Nutar George Cassar.

Peress illi jirrizulta ukoll li l-konvenuti bnew hajt divizorju aktar gholi minn erba' piedi mill-livell tal-gnien u dan bi vjolazzjoni tal-istipulazzjonijiet kontrattwali.

Peress illi l-konvenuti gew interpellati biex jirregolarizzaw il-pozizzjoni taghhom inkwantu ghall-inadempjenzi kontrattwali u cioe biex tithalla '*side curtilage'* ta' 15 il-

pied madwar il-fabbrikat u biex inehhu kwalsiasi kostruzzjoni li nbniet fuq *area* aktar 33.3% mill-art trasferita u biex jiddemolixxu l-hajt divizorju li nbena ghal aktar minn erba' piedi mill-livell tal-gnien pero' minkejja dan huma baqghu inadempjenti.

Jghidu l-konvenuti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

(1) tiddikjara u tiddeciedi illi l-basement, is-*swimming pool* u l-*garage* u l-fabbrikat ta' 'Villa Jalna' u 'Villa Mimi' fi Triq it-Tartarun Qawra gew mibnija fis-'*side curtilage'* u f' *area* ta' aktar minn 33.3% mill-artijiet mibjugha u dan bi vjolazzjoni tal-klawzola (4) tal-kuntratti ta' trasferimenti tas-16 ta' Settembru 1966 u tat-28 ta' Gunju 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar.

(2) tiddikjara u tiddeciedi illi l-hajt divizorju li jiccirkonda l-'Villa Jalna' u 'Villa Mimi' fi Triq it-Tartarun, Qawra gew mibnija f'livell aktar gholi minn erba' piedi mill-livell tal-gnien u dan bi vjolazzjoni tal-kuntratti ta' trasferimenti fuq imsemmija.

(3) Tikkundanna lill-konvenuti biex fi zmien qasir u perentorju jiddemolixxu s-*swimming pool* u l-*garage* u l-bini li sar f' 'Villa Jalna' u l-*basement* li sar f' 'Villa Mimi' fi Triq it-Tartarun, Qawra li gew mibnija fis- '*side curtilage'* u oltre minn 33.3% fuq l-area mibjugha u dan bi vjolazzjoni tal-klawzola (4) tal-kuntratt ta' trasferiment tas-16 ta' Settembru 1966 u tat-28 ta' Gunju 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar u dan taht is-sorveljanza ta' perit u arkitett nominat ghal dan l-iskop.

(4) tikkundanna lill-konvenuti biex jiddemolixxu l-hajt divizorju li jiccirkonda l- 'Villa Jalna' u 'Villa Mimi' fi Triq it-Tartarun, Qawra u dan minn erba' piedi mill-livell tal-gnien il fuq u dan a tenur tal-istess kuntratti fuq riferiti u taht is-sorveljanza ta' Perit u Arkitett nominat ghal dan l-iskop.

(5) fin-nuqqas tawtorizza lill-attur jaghmel dawk ix-xoghlijiet rimedjali konsistenti fid-demolizzjoni tal-

basement, *garage* u *swimming pool* u bini iehor kif ukoll ghat-tnehhija tal-hajt divizorju mill-livell ta' erba' piedi 'l fuq li jiccirkondaw 'Villa Jalna' u 'Villa Mimi' fi Triq it-Tartarun, Qawra li nbnew bi vjolazzjoni tal-pattijiet u kundizzjonijiet kuntrattwali fuq riferiti u liema xoghlijiet ghandhom isiru taht is-sorveljanza ta' perit u arkitett nominat ghal dan l-iskop.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra legali tat-2 ta' Gunju 1997 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat id-**Dikjarazzjoni tal-attur** nomine a fol. 3 tal-process.

Rat in-**Nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta** a fol. 33 tal-process fejn eccepiet:

1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li mhux minnu dak allegat fic-citazzjoni u cioe li s-socjeta' konvenuta kisret il-kondizzjonijiet imposti fil-kuntratt.

2. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-digriet tal-15 ta' Novembru 1999, a fol. 47 tal-process, fejn il-Qorti nnominat lill-AIC Joseph Ellul Vincenti bhala perit tekniku f'din il-kawza.

Rat ir-rapport imhejji u mahluf mill-istess AIC Joseph Ellul Vincenti a fol. 67 et seq.

Semghet lill-istess perit jixhed in eskussjoni.

Rat id-dokumenti kollha esebiti fil-process.

Rat in-noti a fol 173 u 174;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat il-verbal tal-15 ta' Jannar 2007 fejn din il-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Fatti

Is-socjeta` konvenuta, permezz ta’ zewg kuntratti fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza, datati 20 ta’ Jannar 1979 u 18 ta’ Marzu 1986 rispettivament, akkwistat is-sub-utile dominju perpetwu rigwardanti Villa Kagina, illum Villa Jalna, u wkoll Villa Mimi, Triq it-Tartarun, Qawra, limiti ta‘ San Pawl il-Bahar. Illi f’dawn iz-zewg kuntratti gie specifikat illi l-vilel gew trasferiti suggetti ghall-kondizzjonjiet tal-koncessjoni emfitewtika originali u cioe ta’ zewg kuntratti fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar datati 16 ta Settembru 1966 u 28 ta’ Gunju 1966 rispettivament.

Illi dawn iz-zewg kuntratti jistipulaw fir-raba’ artikolu illi:

“The grantee cannot build any premises higher that fifteen feet (15ft.) from the road level fronting the site and only thirty three and one third per cent of the coverage is allowed, leaving a side curtilage of at least fifteen feet (15ft.) all around the building.”

Is-socjeta` konvenuta jew l-awturi taghha wettqu diversi xogholijiet strutturali fil-fond, fosthom il-bini ta’ garage mal-fond Villa Jalna, bini ta’ garage basement ma’ Villa Mimi, thaffir ta’ *swimming pool*, bejn iz-zewg villel li issa huma inter-konnessi u bini ta’ hajt divizorju aktar gholi minn erba piedi mill-livell tal-gnien.

Is-socjeta` attrici tallega illi dawn ix-xogholijiet imwettqa jmorru kontra l-kondizzjonjiet stipulati fil-kuntratt, specifikatament l-artikolu 4 hawn fuq citat.

KONSIDERAZZJONIJIET

Il-Qorti kienet innominat perit tekniku biex jirrelata dwar dina l-vertenza u dana kkonkluda li (ara fol 91 et seq):

Jirrizulta mis-*survey* imwettaq illi Villa Mimi hija tal-kejl 575.22m^2. Id-dar proprja hija 168.38m^2, filwaqt illi l-

basement/garage huwa 144.14m^2. Flimkien dawn ikopru tnejn u hamsin punt disgha fil-mija (52.9%) tal-art u ghalhekk izjed minn dak stipulat fil-kuntratt.

Jirrizulta wkoll mill-istess survey illi Villa Jalna hija tal-kejl 251.97m^2, filwaqt illi l-garage B huwa 45.67m^2. Flimkien dawna jkopru wiehed u hamsin punt sebgha erbgha fil-mija (51.74%) tal-art u ghalhekk ukoll izjed mit-tlieta u tletin punt tlieta fil-mija (33.3%) imposti mill-kuntratti tal-koncessjoni emfitewtika originali.

Il-Perit jikkonkludi **dwar is-*site coverage*** li tkejjel kif tkejjel il-konvenut kiser il-kondizzjoni tas-*site coverage.*

Dwar is-*swimming pool* il-Perit jghid li l-kostruzzjoni taghha ma kisret ebda kondizzjoni tal-kuntratt ta’ akkwist ghax din hi biss hofra fl-art aktar baxx mill-livell ta’ l-art tal-villel.

Dwar Garage B, Vilal Jalna, jghid li dan hu definittivament *a structure*, li sar fis-*side cartilage* u ghalkemm hemm permess mill MEPA mhux permess mill-kondizzjonijiet tal-kuntratt.

Dwar Basement Garage l-perit jghid li dan inbena erba (4) filati l-fuq mill-art u dawn l-erba filati u saqaf tal-*concrete* huma ghalhekk ikkunsidrati bhala struttura fis-*side curtilage* u ghalhekk bi ksur tal-kondizzjonijiet imposti fl-att t’Akkwist.

Dwar il-Hitan tal-Boundary Wall l-perit jghid li kif jidher mill-pjanti u ritratti fil-maggoranza taghhom dawn huma oghla minn 4 (erba’) piedi stipulati fil-kuntratt t’akkwist.

Is-socjeta’ attrici mhux qed taqbel mal-perit tekniku dwar il-konkluzzjoni tieghu li s-*swimming pool* ma kisret ebda kondizzjoni tal-kuntratt ta’ akkwist ghax hi biss hofra fl-art aktar baxx mill-livell ta’ l-art tal-villel. Is-socjeta’ attrici tissottometti li din xorta trid tigi kunsidrata bhala kostruzzjoni u ghalhekk hija vjetata li tinbena fis-*side curtilage*.

Il-konvenuti jirritjenu li din il-konkluzzjoni hija korretta billi s-*swimming pool* hija kompletament taht l-art u ghalhekk m'ghandiex titqies bhal bini fis-sens tal-kelma.

Il-Qorti f'dan ir-rigward ma taqbilx mal-Perit tekniku li s-*swimming pool* m'ghandhiex tigi kunsidrata bhala bini ghax hi biss hofra fl-art. Il-Qorti hi tal-fehma li bhala 'bini' m'ghandux jinftiehem biss bini jew kostruzzjoni li jidher mit-triq imma ghandu jinkludi strutturi u bini mibnijin taht is-superficji ta' l-art jew semi-basement. Wiehed ma jistax jghid li ghax struttura ma tkunx saret fil-livell tat-triq allura dan ma jistax jitqies bhala bini (Ara sentenza App. Edrichton vs Vella 29/4/2005). Inoltre fil-kaz in ezami jirrizulta li s-*swimming pool* mhiex biss hofra imma x-xoffa taghha tisporgi 'l fuq xi 3 jew 4 pulzieri, kif ukoll tokkupa s-*side curtilage*.

Il-kondizzjonijiet li gew imposti fil-kuntratti ma sarux ghal xejn. Fattur importanti li l-koncedenti ta' l-art riedu jharsu u jikkonservaw kien dak rigwardanti z-zamma ta' cartilage ta' 15 il-pied madwar l-istess proprjeta' u dan ma kienx semplicement konsiderazzjoni ta' natura estetika. (Ara sentenza App. Edrichton vs Vella imsemmija). Il-ftehim bejn il-partijiet kien li ma jsirx zvillup mad-dawra f'wisgha ta' 15 il-pied u ghalhekk dina l-*area* ma kelliex tigi zviluppata la b'garage sotterran u lanqas b'pixxina.

Dwar is-*site coverage*, ma hemmx dubbju li, kif osserva l-Perit, tkejjel kif tkejjel il-konvenut kiser il-kondizzjoni tas-*site coverage*.

L-interpretazzjoni tal-kliem *side curtilage* fil-kuntratt ghandha tinftiehem bhala spazju vojt, arja, u cioe minghajr ebda strutturi u ghaldaqstant il-garage A f'Villa Mimi li jinsab erba' filati il fuq mil-livell tat-triq u wkoll Garage B f' Villa Jalna imorru kontra dak stipulat fil-kuntratt, fis-sens illi dawn inaqqsu mis-*side curtilage* ta' minimu hmistax-il pied.

Mill-provi jirrizulta wkoll illi xi whud mill-hitan divizorji huma effettivament oghla mill-erba' piedi imposti mill-kuntratti

tal-koncessjoni emfitewtika originali ghalhekk bi ksur tal-kondizzjoni imposta fil-kuntatt t'akkwist.

Illi l-konvenut isostni illi l-garage ta' Villa Jalna kif wkoll l-estenzjonijiet illi saru gewwa l-villa kienu diga mibnija meta huwa akkwista l-fond. Huwa jsostni li ghamel biss xogholijiet rimedjali fl-istess u dana stante illi l-garage kien mibni, fi kliemu "ta' kaf kaf". Illi dan pero' ma jbiddel xejn mill-fatt illi l-garage huwa mibni fis-*side curtilage* u li l-estensjoni li saret fil-villa irrendewha ikbar minn tlieta u tletin punt tlieta fil-mija (33.3%) tal-plot.

Huwa rrilevanti il-fatt illi l-istrutturi mibnija kienu koperti mill-permessi tal-Awtorita tal-Ambjent u l-Ippjanar u dana ghaliex huwa ritenut illi l-permessi mahruga mill- Awtorita` huma minghajr pregudizzju ghal drittijiet ta' terzi, u minghajr ma jiggarantixxu t-titolu tal-propjeta` u kwistjonijiet ohra bhal dawn.

Dwar il-kwistjoni li s-socjeta attrici baqghet taccetta l-hlas tac-cens minghajr rizervi dan ma jfissirx li s-socjeta' attrici accettat ix-xogholijiet li kienu qed jigu mwettqa mis-socjeta` konvenuta jew li rrinunzjat ghall-pretensjonijiet taghha. Gie ritenut mill-Qrati taghna, partikolarment fil-kawza fl-ismijiet "Mary Camilleri et vs. Mary Rota nomine" deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-4 ta' Dicembru 1998 (Citaz. Numru. 1549/93/GCD) li: "*Huwa dritt tad-dominus li jircievi l-hlas ta' cens u l-hlas ma jaghmillu ebda hsara ghad-dritt tieghu li jitlob il-hall tac-cens jew kull rimedju iehor,"* L-istess gie deciz f'sentenza moghtija fl-4 ta' Lulju 2001, fil kawza, Prim Awla, RCP, fl-ismijiet "C. Stivala Limited vs. Cassar Saviour". Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi illi l-fatt li s-socjeta` attrici baqghet taccetta l-hlas tac-cens ma ppregudikax id-dritt taghha illi titlob li s-socjeta` konvenuta toqghod ghall-obbligazzjonijiet kontrattwali minnha assunti.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi,
Il-Qorti tiddeciedi billi:

tilqa’ l-ewwel tlett talbiet attrici kif dedotti;
Tilqa’ r-raba’ talba u tordna li x-xogholijiet rimedjali isiru fi zmien perentorju ta’ sitt xhur u tinnonima lill-Perit Joseph Ellul Vincenti sabiex jissorvelja x-xogholijiet li ghandhom igibu l-vilel in kwistoni konformi ma’ l-artikolu erbgha (4) tal-kuntratti tal-koncessjoni emfitewtika originali;
tilqa’ l-hames talba attrici.
Bl-ispejjez kontra s-socjeta` konvenuta.

< Sentenza Finali >

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