MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
ONOR. IMHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta ta' l-10 ta' Novembru, 2014

Citazzjoni Numru. 937/2010

Edrichton Estates Limited

(C23156)

(43, Gwardamangia Hill,

Pieta, PTA 1317)

VS

John u Maria Fatima

Vassallo

(77, Tarxien Road, Tarxien)

Il-Qorti :

Rat ir-rikors guramentat ta' Edrichton Estates Limited tas-17 ta'Settembru 2010, li jaqra hekk:

1. *"Illi b' kuntratt tal-25 ta' Novembru, 1976, fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Brincat li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. AD1, l-intimat akkwista l-bungalow maghrufa bhala Villa Karibu, fi Triq it-Tartarun qabel Triq Gdida bla isem f'Ta Bulebel, Qawra u li tmiss mit-Tramuntana ma' proprjeta' ta' John Mary Vassallo, in parti ma' proprjeta' ta' John Leslie Scarlett u Punent ma'*

proprjeta' ta' Keith Mac Donald, Nofsinhar ma'Triq it-Tartarun, u/jew l-aventi kawza minnhom kif soggett ghas-subcens annwu u perpetwu revedibbli ta' Lm55 ekwivalenti ghal €128.12, liema subcens huwa revedibbli skond il-kuntratt originali mill-kull haga liberu u frank.

2. *IIli l-intimat akkwista l-proprjeta minghand Lieutenant Colonel Thomas u Nina De Burgh Miller, li minn naha taghhom akkwistaw il-proprjeta' in kwistjoni minghand Reuben Leonard Young b'kuntratt tat-30 ta'Mejju, 1970, fl-atti tan-Nutar Dr. John Micallef Trigona li kopja tieghu qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. AD2.*

3. *Illi l-imsemmi Reuben Leonard Young akkwista l-imsemmi proprjeta' minghand l-ante kawza ta' l-atturi ossia Edrichton Development Company Limited u P.A.M Malta Limited b' kuntratt ta' l-20 ta' Settembru, 1966, fl-atti tan-Nutar Dr.George Cassar li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. AD3.*

4. *Illi skond il-koncessjoni subenfitewtika perpetwa moghtija mill-ante kawza ta'l-atturi, l-fond fuq imsemmi kien soggett ghal kundizzjonijiet segwenti kif jirrizulta mill-klawsola 4 tal-kuntratt ta'l-20 ta'Settembru, 1966, fl-atti tan-Nutar Dr. George Cassar fejn l-intimat ma setghax jibni l-fond iktar oghli minn 15-il pied mill-livell tat-triq u kellu jibni fuq 33.33% ta'l-art lilu koncess billi jhalli side curtilage ta' 15-il pied madwar l-istess proprjeta' kif ukoll ai termini ta' klawsola 5 ta'l-istess kuntratt imsemmi, l-boundary wall ma kellux ikun oghla minn erbgha piedi mill-livell ta'l-art tal-gnien.*

5. *IIli minkejja din il-projbizzjoni, l-intimat bena fis-side cartilage ta'l-istess Villa Karibu, Triq it-Tartarun, Qawra, kif ukoll bena l-boundary wall oghla minn erbgha piedi bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-koncessjoni enfitewtika originali fuq imsemmija, li minnu jidderiva t-titolu tieghu fuq il-proprjeta' fuq imsemmija.*

6. *Illi ghalhekk huwa gie interpellat b'ittra ufficjali tal- 15 ta' April, 2010, li kopja taghha qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. AD4 biex iwaqqa' l-garaxx mibni fis-side curtilage ta'Villa Karibu, Triq it-Tartarun, Qawra u biex il- boundary wall illi huwa oghla minn erbgha piedi mill-art tal- gnien jigi kostruwit sa oghli ta'erbgha piedi, pero'minkejja dan l-intimat baqa' inadempjenti.*

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

1. *Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-garaxx u l-fabbrikat ta' Villa Karibu, Triq it-Tartarun, Qawra, gew mibnija fis-side curtilage, f'arja ta'iktar minn 33.33% mill-artijiet mibjugha u dan bi vjolazzjoni ta' klawsola erbgha tal-kuntratti ta' trasferiment ta' l-20 ta' Settembru, 1966, fl-atti tan-Nutar Dr. George Cassar u tat-30 ta' Mejju, 1970, fl-atti tan-Nutar Dr. John Micallef Trigona u 25 ta' Novembru, 1976, fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Brincat.*

2. *Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-hajt divizorju u/jew parti minnu li jiccirkonda Villa Karibu, Triq it-Tartarun, Qawra, gie mibni f'livell iktar oghli minn erbgha piedi mill-livell tal-gnien u dan bi vjolazzjoni tal-kuntratti ta' trasferiment fuq imsemmija.*

3. *Tikkundanna lill-intimati biex jiddemolixxu fi zmien qasir u perentorju l-garaxx u fabrikat iehor ta' Villa Karibu, fi Triq it- Tartarun, Qawra li gew mibnija fis-side curtilage oltre'minn 33.33% fuq l-arja mibjugha u dan bi vjolazzjoni ta' klawsola 4 tal-kuntratt ta' trasferiment ta' l-20 ta' Settembru, 1966, fl-atti tan-Nutar Dr. George Cassar, 30 ta' Mejju, 1970, fl-atti tan-Nutar Dr. John Micallef Trigona u 25 ta' Novembru, 1976, fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Brincat u dan taht is-sorveljanza ta'Perit u Arkitett nominat ghal dan l-iskop.*

4. *Tikkundanna lill-intimati biex jiddemolixxu l-hajt divizorju u/jew parti minnu li jiccirkonda Villa Karibu, Triq it-Tartarun, Qawra, mibni f'livell iktar oghli minn erbgha piedi mill-livell tal-gnien u dan bi vjolazzjoni tal-kuntratti ta' trasferiment fuq imsemmija u dan taht is-sorveljanza ta' Perit u Arkitett nominat ghal dan l-iskop.*

5. *Fin-nuqqas tawtorizza lill-attur jaghmel dawn ix-xogholijiet rimedjali konsistenti fid-demolizzjoni ta' garaxx u fabbrikati, kif ukoll ghat-tnehhija tal-hajt divizorju mill-livell ta' erbgha piedi 'l fuq li jiccirkondaw Villa Karibu, Triq it-Tartarun, Qawra, li nbnew bi vjolazzjoni ta l-pattijiet u kundizzjoni kontrattwa li fuq riferiti u liema xogholijiet ghandhom isiru taht is- sorveljanza ta' Perit u Arkitett nominat ghal dan l-iskop.*

Bl-ispejjez, komprizi dawn ta' l-ittra ufficjali tal-15 ta' April, 2010, u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mis-socjeta' rikorrenti u l-elenku ta' dokumenti esebiti mar-rikors promotur;

Rat li l-atti tar-rikors guramentat, d-digriet u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lill-intimati skond il-ligi;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-intimati tal-4 ta'Novembru 2010 (a fol. 37 et seq) li taqra hekk:

1. "*Illi in kwantu it-talbiet huma indirizzati mis-socjeta attrici din ghandha tipprova li ghandha id-drittijiet li tippretendi stante illi l-awtur ta' l-esponenti John Vassallo kien akkwista l-imsemmija villa minghand Edrichton Development Co Limited u minghand PAM (Malta) Limited u is-socjeta attrici ma taghti ebda hjiel ta' kif tippretendi li ghandha id-drittijiet minnha vantati.*

2. *Illi in kwantu it-talbiet attrici huma diretti kontra Maria Fatima Vassallo, dawn ghandhom jigu rigettati bl-ispejjes stante illi l-istess villa ma tappartjeniex lill-komunjoni tal-akkwisti esistenti bejn il-konjugi Vassalllo billi l-istess villa kienet giet akkwistata mill-eccippjenti John Vassallo meta kien ghadu ghazeb u mhux mizzewweg.*

3. *Illi in kwantu it-talbiet attrici huma diretti kontra John Vassallo dawn huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjes stante illi meta inbena il-garage in kwistjoni sitta u ghoxrin sena ilu u cioe fil-l984 l-eccippjenti kien tkellem kemm ma' Tony Demajo (Jnr), wiehed mid-diretturi tas-socjeta rikorrenti, kif ukoll ma' missieru, illum sfortunatament mejjet, u ebda wiehed minnhom ma sab ebda oppozizzjoni ghal bini tal-istess garage. Tant ma sabux oppozizzjoni u tant inbena l-istess garage bl-akkwiexxenza taghhom illi Anthony Demajo (Snr) kien issuggerixxa li l-istil tal-garage ikun simili ghal dak li, dak iz-zmien, kien jibni il-perit Richard England. L-eccippjenti ma sab ebda oggezzjoni u minflok ma ghamlu bi blata catta, kif kien progettat u gia*

approvat mill-PAPB, biex ikun simili ghal dak tal-gar, minn-naha ta' fuq kien tah forma ta' arkata, biex din giet ukoll taqbel mal-bieb ta' barra tal-villa stess.

4. *Inoltre in kwantu ghall-ilment l-iehor u cioe li il-hitan tal-gonna huma ghola minn erba' piedi ghandu jinghad li attwalment il-hajt li jiccirkonda il-villa tal- eccippjenti ma hux mibni ghola minn hekk - huma il-gara li, fuq l-art taghhom, ghazlu li jghollu il-hajt in kwistjoni u biex dan ma jaqax u ma jkunx ta' periklu ghall-eccippjenti, fuq l-istess art tal-gara ibnew il-pilastri li iservu ta' ilqugh biex l-istess hajt ma jiggarrafx bir-rih - dan ukoll kif titlob is-sengha u l-arti. Ghandu jinghad, pero', ghall-esattezza illi fuq in-naha ta' fejn hemm il-garage, il-gar gholla, a spejjes tieghu, il-hajt divizorju u l-eccippjenti ma setax, lanqas jekk ried, iwaqqaf lill-istess gar milli jaghmel li jrid fil-hajt divizorju stante li il-gar ghandu kull dritt li jaghmel li jixtieq a spejjes tieghu. L-istess gar biddel il-fizjonomija tal-art tal-villa tieghu u fejn qabel kienet b'dislivell fis-sens li kienet taghti fuq zurqieqa, illum minn-naha tieghu ghamilha catta u allura huwa gholla il-hajt divizorju u minn-naha tieghu gie li ma hux ghola minn erba piedi, filwaqt li, stante li l-eccippjenti halla l-istess zurzieqa li kellu, jidher li attwalment l-istess hajt gie ghola mill-erba' piedi imsemmija fil-kuntratt. Certament li l-gholi tal-istess hajt da parte tal-girien ma jistax jaffettwa negattivament lill-eccippjenti.*

5. *Inoltre ghal dawn is-snin kollha is-socjeta attrici, u qabilha l-awturi taghha, dejjem ircevew u accettaw il-pagament tac-cens gravanti l-istess villa minghajr ma sabu ebda oggezzjoni ta' xejn u minghajr ebda riserva ta' kwalsiasi dritt da parte taghha u kwindi kien hemm zgur l-akkwiexxenza tal-istess socjeta attrici ghal dak li kien gie kostruwit mill-eccippjenti. Jinghad illi is-socjeta attrici kellha ufficcju boghod daqs mitt metru mill-villa in kwistjoni u id-dirigenti tas-socjeta attrici kienu jghaddu minn quddiem il-villa fuq bazi regolari kull gimgha.*

6. *Kwindi it-talbiet attrici huma bla ebda fundament guridiku u jew fattwali u ghalhekk ghandhom jigu rigettati bl-ispejjes*

7. *Salvi eccezzjonijiet ohra."*

Rat id-digriet tad-9 ta' Dicembru 2010 ta' din il-Qorti kif diversament preseduta fejn innominat l-Assistent Gudizzjarju Dr. Michael Camilleri (a fol. 40 et seq.);

Rat il-verbal tal-intimati tat-13 ta'Mejju 2011 li permezz tieghu l-intimati irtiraw l-ewwel eccezzjoni;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-nota t'osservazzjonijiet ta' Edrichton Estates Limited tal-15 ta'Mejju 2012, (a fol. 88 et seq.);

Rat id-digriet tal-Qorti kif diversament preseduta tal-24 ta' Lulju 2012 li bih gie nominat Perit Valerio Scembri (a fol. 122.);

Rat in-nota ta'osservazzjonijiet tal-konvenuti tas-6 t'Awwissu 2012 , (a fol. 123 et seq.);

Rat ir-rapport tal-Perit Valerio Schembri, ipprezentat fil-24 t'Ottubru 2013, u mahluf fit-23 ta'Jannar 2014 (a fol. 142 et seq.);

Rat id–dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kaz;

Ikkonsidrat:

Illi mix-xhieda prodotta u b'modd partikolari mix-xhieda ta'Anthony Demajo fl-affidavit tieghu a fol. 29 et seq. Dok. EE1, jirrizulta illi l-intimat John Vassallo akkwista Bungalow "Tal Bulebel" Qawra soggett ghas-subcens annwu u pertpetwu revedibbli minghand Edrichton Development Company Limited.

L-intimat akkwista l-proprjeta' minghand Colonel Thomas u Nina De Burgh Miller (Vide AD1 a fol. 5), skond il-kuntratt tal-25 ta'Novembru 1976 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Brincat li minn naha taghhom akkwista minghand Reuben Leonard Young b'kuntratt tat-30 ta' Mejju 1970 (Vide Dok. AD2 a fol. 9) quddiem in-Nutar Micallef Trigona waqt li Young akkwista minghand Edrichton Development Company Limited u P.A.M. Malta Limited b'kuntratt tal-20 ta'Settembru 1966 fl-atti tan-Nutar Dr. George Cassar (Vide Dok AD3 a fol. 12)

Skond klawsola 4 tal-koncessjoni subenfitewtika moghtija lill ante kawza ta' Anthony Demajo (vide fol. 16), l-intimat Vassallo seta' jibni l-kostruzzjoni tieghu sa gholi ta' hmistax

(15)–il pied mill-livel tat-triq u kellu jibni biss 33.33% tal-art lilu koncessa, waqt li jzomm liberu *side curtilage* ta' hmistax –il (15) –il pied madwar il-proprjeta' kollha. Di piu' il-*boundary wall* ma setghax jeccedi l-gholi tal-erba' (4) piedi mill-livell triq.

Minkejja dan, Anthony Demajo ghas-socjeta' rikorrenti sostna li, l-konvenut bena *boundary wall* li jeccedi erba' (4) piedi – vide fol. 29. Huwa cahad li qatt ta' xi permess lill-intimat biex jaghmel dan u sostna li lanqas missieru ma kien tah tali permess. Illi minkejja li gie interpellat diversi drabi, l-intimat baqa' inadempjenti – Vide Dok. B a fol. 32.

Fit-tieni xhieda tieghu Anthony Demajo a fol. 43 ezebixxa *aerial photos* Dok. AP1 u AP2. Ezebixxa ukoll zewg imagini bil-kulur AP3 u AP4 li juru il-kostruzzjoni tal-intimat u cioe' garage fuq is-*side curtilage*.

Fit-tielet xhieda tieghu Demajo, a fol. 50 et seq, ikkonferma li l-uniku lanjanza tieghu kienet tikkoncerna il-garage li nbena fis-*side curtilage* in vjolazzjoni ta' klawsola 4 tal-kuntratt. Huwa sostna li qatt ma kien rrinunzja ghal din il-kundizzjoni.

In kontro ezami Dr. Demajo xhed, illi kien pproceda kontra mart l-intimat ghaliex haseb li l-villa nxtrat fiz-zwieg tal-intimati. Huwa sostna li kien gie nfurmat illi l-garage nbena fis-sena 1984 u li, ghalkemm hu kien jghaddi b'modd regolari minn quddiem il-villa tal-intimat sabiex jeccedi ghall-ufficcju tieghu ftit metri 'l boghod (u cioe' 124 metri 'l boghod), huwa qatt ma kien kiteb lill-intimat dwar il-bini illegali tal-garage. Lanqas ma jirrizulta li xi ufficcjal tas-socjeta' attrici kienet kitbet lill intimat ghar-rigward tal-bini tal-garage in vjolazzjoni tal-kuntratt. (vide fol. 52).

Mitlub jghid ghaliex halla trapass ta' ghoxrin (20) sena biex jipprocedi, Dr. Demajo xhed li fis-sena 1997 kienet saret divizjoni bejn s-shareholders ta'Edrichton Holdings Limited u li huwa kien sar padrun, permezz ta' kuntratt tal-akkwist datat 13 t'Awwissu 1998, tac-cnus tal-artijiet inklus il-villa in kwistjoni. Dr. Demajo xhed illi ma kienx hemm raguni ghaliex pproceda tnax (12)–il sena wara li akkwista d-drittijiet fuq din il-proprjeta. Dr.Demajo a fol. 53 xhed illi qatt ma kien rraporta l-intimat lil-Bord tas-socjeta'.

Dr.Demajo afferma illi jekk l-intimat jidemolixxi il-garage u l-*boundary wall* li huwa parti mill-garage, hu kien preparat li jcedi il-kawza. Mistoqsi jekk il-hajt divizorju lamentat kienx

effettivament nbena mill-gara tal-intimat, Dr. Demajo xhed li kien fetah u rebah kawza regwardanti infranzjonijiet simili kontra il-gara tal-intimat Vassallo u cioe' Manwel Vella fid-29 t'April 2005.

L-intimat John Vassallo xhed li kien akkwista l-proprjeta' fit-22 ta'Novembru 1976 u li kien zzewweg fis-sena 1987. Huwa xhed illi missieru u missier Anthony Demajo kienu hbieb sewwa.

L-intimat xhed illi fis-sena 1984 kien mar kellem lil Anthony Demajo Senior izda s-segretarji rriferewh lil Anthony Demajo Junior, u kien hawn illi l-intimat informah li xtaq jibni garage bhal tal-gara tieghu.

Dr. Demajo Junior ma sabx oggezzjoni izda talbu biex jirrikorri ghand il-Perit Richard England ghal-pjanti. Minkejja li huwa kien gia nkariga lil Perti Sapienza, l-intimat kellem lil Richard England u kiseb il-pjanti, kif mitlub.

Waqt li x-xoghol ta'kostruzzjoni, kien waqaf Anthony Demajo Senior u ssugerielhu jaghmel arkata rieqda ghall-garage (fol. 64) minflok wahda catta skond il-permess tal-MEPA. Hekk sar. L-intimat stqarr illi :

> *"Ix-xoghol li ghamilt jien kien fil-passagg li taghti ghall-entratura tal-garage, l-art tal-garage, il-bini tal-hajt tax-xellug inti u thares lejn il-garage kif ukoll l-hajt tal-wara u s-saqaf.* ***Il-hajt divizorju kien gja' hemmhekk u jiena appoggajt fuq****."*- vide fol. 64

L-intimat Vassallo xhed illi l-attur u l-missier kien jaraw lilu u l-garage lamentat madwar hamsin / sittin darba fis-sena u qatt ma oggezzjonaw ghalih, qatt ma kitbu dwaru, u qatt ma presentaw xi att gudizzjarju hlief ghal dik datata 15 t'April 2010.

Huwa xhed illi ma kienx talab ghall-awtorizzazzjoni bil-miktub 'il ghaliex qaghad fuq il-kelma u l-irgulija tal-attur.

Di piu’, l-avventi kawza tieghu (Burg Miller), kien talab bil-miktub u kiseb awtorizzazzjoni ghal-*car port* liema *car port* ma kellhiex teccedi ‘ gholi ta’sitt piedi u tliet pulzieri (vide. Dok. JV14 – a fol. 71)

John Vassallo xhed li kien biss wara sebgha u ghoxrin sena li s-socjeta’ attrici rregistrat l-ilment taghha. Vassallo ppreciza illi l-hajt divizorju jibda mill-livell tat-triq b’gholi ta’ erba’ filati, u jzomm l-istess livell, izda billi jezisti dizlivell mill-livell tat-triq sal-parti ta’ gewwa, l-hajt jidher li ghandu aktar minn erba’ filati gholi f’dik il-parti.

In kontro ezami (a fol. 81 et seq.) John Vassallo kkonferma li Anthony Demajo Senior stess kien ssugerielu li jaghmel arkata rieqda ghal bokka tal-garage. Huwa qatt ma basar li Anthony Demajo u missieru kienu ser jergghu lura minn kelmthom.

Vassallo rega tenna li huwa ma gholliex il-hajt divizorju u kien sempliciment saqqaf il–garage tieghu mal-hajt li nbena mill-gara tieghu –(fol.84). Huwa zied jghid illi kien l-ahhar wiehed li ghamel xoghol ta’ kostruzzjoni f’dawn l-inhawi.

In ri-ezami Vassallo xhed illi kien hemm diversi garages mibnija fil-villel madwaru, inkluz dawk ta’John Scarlett, ta’ Vella u ta’ Joseph Schembri.

Vassallo kkonferma li ma ghaddewx tletin (30) sena minn meta bena il-garage.

Ikkonsidrat:

Illi mill-kumpless tax-xhieda fuq prodotta jirrizulta illi l-konvenut kien thajjar illi jibni garage kif ghamlu l-gara tieghu u dan minkejja il-klawsola specifika fil-kuntratt, cioe’ klawsola 4, li rregolat il-bini tal-Bungalow in kwistjoni bili rrestringiet l-gholi tal-bini ghal-hmistax –il pied (15) mill-livell tat-triq; irristringiet il-bini ghal 33.33% tal-art koncessa waqt li prefiggiet *side curtilage* liberu ta’ hmistax-il (15) il-pied madwar il-proprjeta’, u fi klawsola hamsa (5), il-*boundary wall* ma setghax jeccedi erbgha (4) piedi mill-art.

Il-Qorti taghmel referenza ghall-Artikoli 992 u 993 tal-Kapitolu 16 jirritienu:

> ***992. (1) Il-kuntratti magħmula skont il-liġi għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom.***
> ***(2) Dawn il-kuntratti ma jistgħux jiġu mħassra ħlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew għal raġunijiet magħrufin mil-liġi.***
>
> ***993. Il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi.***

Minkejja illi l-konvenut isostni illi kellu il-kunsens verbali ta' Anthony Demajo Senior kif ukoll ta' Anthony Demajo Junior sabiex jibni l-garage , tant li Anthony Demajo Senior sahhansitra kien isugerixxa illi l-apertura tal-garage tinbena b'arkata rieqda, l-intimat ma gharafx jikseb dan il-kunsens bil-kitba, kif del resto ghamel Burg Miller meta talab illi jikkostruwixxi *car port*, u kiseb l-awtorizzazzjoni bil-miktub – Vide JV14 a fol. 70 u JV15 a fol. 71.

Illi di piu' l-intimat naqas milli jressaq bhala xhud lil Perit Richard England li seta' jitfa dawl fuq l-allegat permess ghal-bini tal-garage u ghal konsenja tal-pjanti ghall-istess garage. L-intimat naqas ukoll milli jipproduci lil Perit tieghu il-Perit Sapienza ghal kwalunkwe prova li setghet tohrog mid-diskussjonijiet bejn iz-zewg Pertiti. Di piu l-intimat naqas mili jressaq prova ta' kwalunkwe impjegat tas-socjeta' attrici li setghet kienent prezenti waqt l-allegat diskussjoni fuq il-permess ghal-bini tal-garage.

Il-Qorti hadet inkonsiderazzjoni illi minkejja li Anthony Demajo Junior u Senior kienu jghaddu minn quddiem id-dar tal-intimat ta' spiss u b'mod regolari, kien biss wara sebgha u ghoxrin sena illi dehrilhom illi kellhom jagixxu.

Illi peress illi jirrizulta ampjament illi l-villa meritu tar-rikors promotorju u l-bini tal-garage sehhu ferm qabel iz-zwieg tal-intimat ma martu li sehh fis-sena 1987, il-Qorti tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-intimati u tillibera lill-Maria Fatima Vassallo mill-osservanza tal-gudizzju.

Ikkonsidrat:

Illi mill-kostatazzjoni tal-Perit Valerio Schembri jirrizulta illi l-parti mibnija tal-fond inkluz il-bitha nterna u l-garage u li ghandha kejl totali ta' mitejn u sebgha u ghoxrin punt hamsa tlieta metri kwadri (227.53m.k.) taqbez it-33.33% tas-sit u cioe' il-kejl ta' cirka mija tmienja u tmenin punt wiehed tmienja metri kwadri (188.18 m.k.)

Illi mill-kostatazzjoni tal-Perit Valerio Schembri jirrizulta evidentement illi l-garage tal-intimati Vassallo jilledi il-kondizzjonijiet imposti fil-kuntratt originali, mhux biss ‘l ghaliex il-garage huwa sitwat fis-*side curtilage* li kellha tithalla libera f’wiesa ta’ hmistax-il (15) il-pied madwar il-villa minghajr bini, izda ‘l ghaliex l-area tal-garage flimkien mal-area tal-villa innifisha tizboq it-33.33% illi kellu jinbena fis-sit inkwistjoni. Di piu’ minkejja illi l-*boundary wall* jibda b’gholi ta’ erbgha (4) piedi, fil-parti tal-*boundary wall* li huwa msaqqaf u jifforma parti mill-garage, gie stabbilit illi din il-parti tal-*boundary wall* jeccedi b’zewg filati il-livell ta’ erbgha (4) piedi mill-livell tat-triq.

Il-Qorti rat u ezaminat is-sentenza **Edrichton Estates Limited vs Kidds Holdings Limited** deciza fit-30 ta’ Marzu 2007 deciza mill-Qorti tal-Appell **Edrichton Estates Limited vs Emanuel Vella et** deciza fid-29 t’April 2005, u **Edrichton Estates Limited vs Emanuel Vella et** deciza fis-7 ta’Lulju 2006, u l-interpretazzjoni illi gew moghtija ghaz-zamma ta’ *curtilage t*a’ hmistax-il (15) pied madwar il-proprejta’ u ghall-projbizzjoni ta’ zvilupp f’din il-*curtilage* kemm fil-livell tat-triq u fil-livell sottterran.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tastieni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel eccezzjoni li giet irtirata mill-intimati fil-mori tal-kawza, tilqa’ t-tieni eccezzjoni tal-intimati u tillibera lil Maria Fatima Vassallo mill-osservanza tal-gudizzju, tichad l-ecezzjonijiet l-ohra tal-konvenut u tilqa’ l-ewwel talba tas-socjeta’ rikorrenti **parzjalment** billi tiddikjara u tiddeciedi illi l-garaxx ta' Villa Karibu, Triq it-Tartarun, Qawra, gie mibni fis-*side curtilage*, f'arja ta' iktar minn 33.33% mill-artijiet mibjugha u dan bi vjolazzjoni ta' klawsola erbgha tal-kuntratti ta' trasferiment ta' l-20 ta' Settembru, 1966, fl-atti tan-Nutar Dr. George Cassar u tat-30 ta' Mejju, 1970, fl-atti tan-Nutar Dr. John Micallef Trigona u 25 ta' Novembru, 1976, fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Brincat; tilqa’ t-tieni talba billi tiddikjara u tiddeciedi illi **parti mill-hajt divizorju** li jiccirkonda Villa Karibu, Triq it-Tartarun, Qawra, gie mibni f'livell iktar oghli minn **erbgha piedi mill-livell tat-triq** u dan bi vjolazzjoni tal-kuntratti ta' trasferiment fuq imsemmija; tilqa’ t-tielet talba u tikkundanna lill-intimati biex jiddemolixxu fi zmien sitt (6)

xhur l-garaxx ta' Villa Karibu, fi Triq it-Tartarun, Qawra li gew mibnija fis-*side curtilage* oltre' minn 33.33% fuq l-arja mibjugha u dan bi vjolazzjoni ta' klawsola 4 tal-kuntratt ta' trasferiment ta' l-20 ta' Settembru, 1966, fl-atti tan-Nutar Dr. George Cassar, 30 ta' Mejju, 1970, fl-atti tan-Nutar Dr. John Micallef Trigona u 25 ta' Novembru, 1976, fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Brincat u dan taht is-sorveljanza ta'Perit Valerio Schembri li qed jigi nominat ghal dan il-ghan; tilqa’ r-raba talba u tikkundanna lill-intimati biex jiddemolixxu dik il-**parti tal-hajt divizorju** li jiccirkonda Villa Karibu, Triq it-Tartarun, Qawra, li hu mibni f'livell iktar oghli minn **erbgha piedi mill-livell tat-triq** u dan bi vjolazzjoni tal-kuntratti ta' trasferiment fuq imsemmija u dan taht is-sorveljanza ta' Perit Arkitett Valerio Schembri li qed jigi nominat ghal dan l-iskop; tilqa’ l-hames talba u fin-nuqqas ta’ottemporanza minn naha tal-intimat ghal dak deciz, tawtorizza lill-attur jezegwixxi dawn ix-xogholijiet rimedjali konsistenti fid-demolizzjoni ta' garaxx, kif ukoll ghat-tnehhija **ta’parti mill-hajt divizorju** mibni f’livell aktar gholi minn **erbgha piedi 'l fuq mill-livell tat-triq** liema hajt jiccirkondaw Villa Karibu, Triq it-Tartarun, Qawra, li nbnew bi vjolazzjoni ta l-pattijiet u kundizzjoni kontrattwali fuq riferiti. Dawn ix-xogholijiet ghandhom isiru taht is-sorveljanza ta' Perit Arkitett Valerio Schembri li qed jigi nominat ghal dan l-iskop. Ghandu jinghad illi m’hemmx talba sabiex dawn ix-xogholijiet isiru a spejjez tal-intimat.

Fic-cirkostanzi l-Qorti taghraf illi jkun ghaqli u gust li l-kawza tibqa’ bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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