QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' Nhar it-Tnejn 4 t'April 2016

Kawza Numru : 23
Rikors Numru : 945/2010 JPG

Edrichton Estates Limited
(C23156)
(43, Gwardamangia Hill,
Pieta, PTA 1317)

VS

A&A Properties Limited (C7576)
(c/o Tumas Group Corporate Office, Level 3,
Portomaso Business Tower,
Portomaso San Giljan)

Il-Qorti :

Rat ir-rikors ta' Edrichton Estates Limited tal-20 ta'Settembru 2010, li jaqra hekk:

1. *"Illi b'kuntratt tad-19 ta' Frar, 1996, fl-atti tan-Nutar Dr. Mario Bugeja, l-intimat akkwista l-bungalow maghrufa bhala Villa Santa Maria gja Villa Aliela, gja Solitaire, numru 5, fi Triq it-Tartarun, qabel Triq Gdida bla isem,*

f'Ta Buleben, Qawra u li tmiss mill-Lvant ta' Edrichton Development Company Limited u PAM Limited u mill-Punent u Nofsinhar ma' pjazza bl-isem Trunciera u triq pubblika kif soggetta ghas-subcens annwu u perpetwu ta' €135.10, liema subcens huwa rivedibbli kull hamsin sena mill- 1 ta' Dicembru, 1965, liema revizjoni hija bbazata fuq il-valur tal-Lira Sterlina fi zmien futur kif komparat maz-zmien tal-lum u c-cens annwu u perpetwu huwa bbazat fuq 58 gurnata lavorattiva ta' labourer f'Malta f'paga bazika minima ta' £6 fil-gimgha kif indikat fil-kuntratt tal-akkwist tat-22 ta' Frar, 1985, fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza u tal-akkwist originali tal-24 ta' Mejju, 1965, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras, liema kuntratt huwa hawn esebit bhala Dok. AD1.

2. *Illi dan it-trasferiment kien soggett ghat-termini u kundizzjonijiet provenjenti mit-titolu tal-vendituri ossia ta' Anthony u Nazzarena Mifsud ossija l-kuntratt tat-22 ta' Frar,1985, fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza, li kopja tieghu huwa hawn anness u mmarkat bhala Dok. AD2, fejn tirrizulta provenjenza ulterjuri minn fejn il-konjugi Mifsud akkwistaw it-titolu taghhom minghand Joseph Debono b'kuntratt tal- 14 ta' Frar, 1978, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat, hawn anness u mmarkat bahal Dok. AD3, minn fejn jirrizulta illi l-akkwist kien dejjem soggett ghall-kundizzjonijiet tat-titolu tal-vendituri konjugi William u Margot Gadd.*

3. *Illi l-konjugi Gadd akkwistaw it-titolu taghhom permezz ta' kuntratt tat- 12 ta' Marzu, 1969, fl-atti tan-nutar Dr. Joseph Brincat minghand Enid Mary Parsons, skond document AD4 hawn anness u mmarkat minn fejn jirrizulta illi l-kuntratt tal-akkwist kien soggett ghall-kundizzjonijiet kollha kif naxxenti mill-kuntratt tat-2 ta' April, 1966, fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, hawn anness u mmarkat bhala Dok. AD5 fejn Enid Mary Parsons akkwistat minghand l-ante-kawza tar-rikorrenti ossia Edrichton Development Company Limited u P.A.M Malta Limited.*

4. *Illi bil-kuntratt tat-2 t'April 1966 fl-atti tan-Nutar Dr. George Cassar l-ante kawza tal-mittenti ossia Edrichton Development Company Limited u P.A.M. Malta Limited ittrasferixxa lill-istess Enid Mary Parsons b'titolu ta'*

subenfitewsi perpetwa l-fond fuq imsemmi soggett ghall-kundizzjonijiet segwenti ossia fi klawzola 4 illi l-emfitewta ma setghax jibni l-fond aktar oghli minn 15 il-pied mill-livell tat-triq u kellu jibni fuq 33.33% tal-art lilu koncessa billi jhalli side curtilage ta'15 il-pied madwar l-istess villa kif ukoll ai termini ta' klawsola 5 tal-istess kuntratt il-boundary wall ma kellu ikun oghla minn 4 piedi mill-livell tal-gnien.

5. *IIli b'ittra ufficjali tal-15 ta' April, 2010, Ii kopja taghha qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. AD6, ir-rikorrenti interpella Iill-intimat biex jiddemolixxi u jwaqqa' l-garage f'semi-basement level mibni fis-side curtilage u l-boundary wall Ii huwa oghla minn 4 piedi, kif ukoll biex titnehha s-swimming pool u ambjenti ohra mibnija fis-side curtilage oltre' t-33.33% coverage tal-istess plot, bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-koncessjoni emfitewtika originali ossia tal- kuntratt tal-2 ta'April, 1966 fl-atti tan-Nutar Dr. George Cassar li minnu l-intimat jidderiva t-titolu tieghu fuq il- proprjeta' imsemmija pero' minkejja dan, l-intimat baqa' inadempjenti .*

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

1. *Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-garage f'semi-basement level gie mibni fis-side curtilage, kif ukoll is-swimming pool u ambjenti ohra oltre' t-33.33% coverage ta' l-istess plot, bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-koncessjoni emfitewtika originali ossia tal-kuntratt tal-2 ta'April, 1966 fl-atti tan-Nutar Dr. George Cassar li minnu l-intimat jidderiva t-titolu tieghu fuq il-proprjeta' ossia l-bungalow maghrufa bhala Villa Santa Maria gja Villa Aliela , gja Solitaire, numru 5, fi Triq it-Tartarun, qabel Triq Gdida bla isem , f'Ta Buleben, Qawra, u dan bi vjolazzjoni ta' klawsola 4 tal-kuntratt fuq imsemmi.*

2. *Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-hajt divizorju illi jiccirkonda Villa Santa Maria, Triq it-Tartarun, Qawra, gie mibni f'livell iktar oghli minn 4 piedi mill-livell tal-gnien u dan bi vjolazzjoni tal- kuntratti tat-trasferimenti fuq imsemmija .*

3. *Tikkundanna lill-intimati biex fi zmien qasir u perentorju jiddemolixxu l-garaxx f'semi-basement level u s-swimming pool u l-ambjenti l-ohra kollha li nbnew fVilla Santa Maria, Triq it-Tartarun, Qawra, fis-side curtilage, u oltre' minn 33.33%coverage tal-plot mibjugha fejn illum tinsab mibnija l-imsemmija Villa, bi vjolazzjoni ta' klawsola 4 tal-kuntratt tat-2 ta'April, 1966, fl-atti tan-Nutar Dr. George Cassar, minn fejn jidderiva t-titolu ta' l-intimati, u dan taht is-sorveljanza ta' Perit u Arkitett nominat ghal dan l-iskop.*

4. *Tikkundanna lill-intimati biex jiddemolixxu li l-hajt divizorju li jiccirkonda Villa Santa Marija, fi Triq it-Tartarun, Qawra u dan minn erbgha piedi mill-livell tal-gnien 'il fuq, u dan a tenur ta' l-istess kuntratti fuq riferiti u taht is-sorveljanza ta' Perit Arkitett nominat ghal dan l-iskop.*

5. *Fin-nuqqas Tawtorizza lill-attur jaghmel dawk ix-xogholijiet rimedjali konsistenti fid-demolizzjoni tas-semibasement, swimming pool u ambjenti ohra, kif ukoll ghat-tnehhija tal-hajt divizorju mill-livell ta' erbgha piedi 'l fuq li jiccirkonda Villa Santa Marija, Triq it-Tartarun, Qawra, li nbnew bi vjolazzjoni tal-pattijiet u kundizzjonijiet kontrattwali fuq riferiti u liema xogholijiet ghandhom isiru taht is-sorveljanza ta' perit Arkitett nominat ghal dan l-iskop.*

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

Rat illi l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi;

Rat ir-risposta guramentata ta' A&A Properties Limited (C7576) tal-15 t'Ottubru 2010 (a fol. 41 et seq) li taqra hekk:

1. *"Primarjament b'riferenza ghar-raba' premessa fir-rikors guramentat promotur tal-kawza odjerna s-socjeta' attrici trid l-ewwel tipprova l-interess guridiku taghha fil-kawza odierna u li l-gudizzju huwa integru, u fin-nuqqas is-socjeta' esponenti ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju;*

2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta' attrici trid ukoll tipprovi l-interess guridiku fil-kawza odjerna billi tipprova li hija sid ta' proprjeta' li tikkonfina mal-proprjeta' tas-socjeta' esponenti u b'hekk tista tibbenefika mis-servitu' li qed tippretendi li tgawdi, u fin-nuqqas is-socjeta' esponenti ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju;*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-societa' attrici trid ukoll tipprova f-interess guridiku fll-kawza odjerna billi tipprova li hija tista' b'xi mod iehor tibbenefika mis-servitu' li qed tippretendi li tgawdi, u fin-nuqqas is-socjeta' esponenti ghandha tigi liberata mill-osservanza tal- gudizzju;*

4. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-gudizziu ma huwiex integru stante li s-sidien tal-hajt divizorju proprjeta' komuni tas-socjeta' esponenti u ta' terzi ignoti, li fir-rigward tieghu s-socjeta' attrici qed tilmenta li giet miksura obbligazzjoni allegament assunta mis-socjeta' esponenti, ghandhom wkoll jkunu parti fil-gudizzju;*

5. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-azzjoni attrici hija preskritta a tenur tal-artikolu 2141 tal-Kodici Civili;*

6. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-azzjoni attrici hija preskritta a tenur tal-artikolu 2143 tal-Kodici Civili);*

7. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-azzjoni attrici hija preskritta a tenur tal-artikolu 481 tal-Kodici Civili;*

8. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost is-socjeta' attrici ghandha 1-ewwelnett tesebixxi elenku dettaljat li juri l-allegati ambjenti ohra li saru bi ksur tal-kuntratt datat it-tnejn (2) ta' April tas-sena elf disgha mija u sitta u sittin (1996) fl-atti tan-Nutar George Cassar. Konsegwentment is-socjeta' esponenti qeghda minn issa tirrizerva illi tressaq eccezzjonijiet ulterjuri u li jistghu jkunu mehtiega wara li tali elenku jigi esibit;*

9. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost kif ser jigi ppruvat fil-mori tas-smiegh ta' dan ir-rikors, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu, michuda bl-ispejjez, u dan ghas-segwenti ragunijiet u cioe;*

a. *Illi s-socjeta' esponenti qatt ma kissret l-obbligi kuntrattwali taghha ghal-dak li jirrigwarda I-proprjeta' minnha akkwistata permezz tal-kuntratt datat id-dsatax (19) ta' Frar tas-sena elf disgha mija u sitta u disghin (1996) fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja (Dok. "AD1." esibit mis-socjeta' attrici mar-Rikors promotur);*

b. *Ma saret l-ebda "building" bi ksur tal-kundizzjonljiet tal-koncessjoni emfitewtika originali li saret permezz tal-kuntratt datat it-tnejn (2) ta' April tas-sena elf disgha mija u sitta u sittin (1966) fl-atti tan-Nutar George Cassar;*

c. *Illi f'kwalunkwe kaz, ghal dak li jirrigwarda l-hitan komuni, is-socjeta' esponenti hija dejjem marbuta li zzomm mal-provvedimenti tal-artikolu 408 tal-Kodici Civili;*

d. *Illi ghal dak li jirrigwarda l-garaxx dana fil-fatt huwa "basement garage" allura ma sarx bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-koncessjoni emfitewtika originali li saret permezz tal-kuntratt datat it-2 ta' April 1966 fl-atti tan-Nutar George Cassar, anzi difatti kif ser jirrizulta dan sar fiz-zmien ta' l-istess kuntratt tan-Nutar George Cassar;*

e. *Illi ma gie installat l-ebda "swimming pool" bi ksur tal-kundizzionijiet tal-koncessjoni emfitewtika originali li saret permezz tal-kuntratt datat it-2 ta' April 1966 fl-atti tan-Nutar George Cassar di fatti dan is-"swimming pool ma huwiex aktar gholi mill-livel ta' l-art tal-gnien;*

f. *Illi kwalunkwe xoghol u titjib li seta' sar fil-fond proprjeta' tas-socjeta' esponenti mertu ta' din il-kawza sar minghajr ma ghamel dannu lis-socjeta' rikorrenti;*

10. *Salv eccezzjonijiet ohra;"*

Rat id-digriet tat-28 t'Ottubru 2010 ta' din il-Qorti kif diversament preseduta fejn innominat lil-Perit Robert Musumeci (a fol. 47);

Rat ir-risposta guramentata ulterjuri ta' A&A Properties Limited (C7576) tat-8 ta' Gunju 2011 (a fol. 75) li taqra hekk:

1. *"Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra tas-socjeta' eccipjenti l-azzjoni attrici hija preskritta a tenur tal-artikolu 2140 tal-Kodici Civili (Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta);*

2. *Salv eccazzjonijiet ohra."*

Rat ir-rapport tal- Perit Robert Musumeci, ipprezentat fit-3 ta'Jannar 2013, u mahluf fl-10 t'April 2013 (a fol. 83 et seq.);

Rat id-digriet tad-9 ta' Lulju 2013 ta' din il-Qorti kif diversament preseduta fejn innominat lil-Perit Mario Cassar, l-Perit Elena Borg Costanzi u l-Perit Alan Saliba (a fol. 219);

Rat in-nota ta'sottomisjonijiet ta'A&A Properties Limited (C7576) (a fol. 223 et seq.);

Rat in-nota ta'sottomissjonijiet responsiva ta' Edrichton Estates Limited tas-26 ta' Frar 2014 (a fol. 237 et seq.);

Rat ir-relazzjoni tal-Periti Adizzjonali l-Perit Mario Cassar, l-Perit Elena Borg Costanzi u l-Perit Alan Saliba (a fol. 254 et seq), prezentata fil-15 t'April 2014 u mahlufa fid-9 ta' Lulju 2014, 21 t'Awwissu 2014 u 17 ta'Gunju 2014 rispettivament;

Rat in-nota ta' A&A Properties Limited (C7576) tal-20 ta'Frar 2015 li permezz taghha ressqu d-domandi lill-Periti Addizzjonali in eskussjoni (a fol. 296);

Rat in-nota tas-16 t'April 2015 tal-Periti Addizzjonali li permezz taghha wiegbu ghad-domandi in eskussjoni mressqa mill-intimati (a fol. 296);

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-nota tat-28 ta' Settembru 2015 tal-Periti Addizzjonali li permezz taghha irrelataw fuq il-mistoqsija numru tlieta waqt l-eskussjoni (a fol. 306);

Rat ir-risposta ulterjuri ta' A&A Properties Limited (C7576) tad-29 t'Ottubru 2015 (a fol. 311 et seq.) li taqra hekk:

1. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra tas-socjeta' eccipjenti l-istess socjeta' esponenti teccepixxi ulterjorment li t-talbiet attrici huma preskritti u perenti minhabba l-preskrizzjoni akkwizzittiva stabbilita fl-artikolu 2140 tal-Kodici Civili Civili (Kap. 15 tal-Ligijiet ta' Malta) u ghalhekk it-talbiet attrici kollha m'humiex azzjonabbli u ghandhom jigu rigettati interament. Dan hu peress illi s-socjeta' esponenti akkwistat il-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna fl-istat li kienet u skond il-kundizzjonijiet pattwiti fil-kuntratt ta' l-akkwist datat id-dsatax (19) ta' Frar tas-sena elf disa' mija u sitta u disghin (1996), kopja ta' liema kuntratt giet annessa mar-rikors promotur tal-kawza odjerna u hija hemm immarkata bhala Dok. "AD1" u ghal kull buon fini din qed terga' tigi pprezentata ukoll bhala Dok. "AD1" flimkien ma kopja tan-nota ta' l-insinwa relattiva datata d-29 ta' Frar 1996 li qed tigi mmarkata bhala Dok. "N1". Appuntu ghalhekk tikkonkorri l-preskrizzjoni akkwizittiva precitata (anke fuq it-termini u kundizzjonijiet li japplikaw ghall-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna versu kwalsiasi dominus directus) a favur tas-socjeta' esponenti u ghalhekk id-dritt ta' proprjeta' tas-socjeta' esponenti ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna huwa bbazat biss fuq biss fuq dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet espressament pattwiti f'dak il-kuntratt (Dok. "AD1") hekk kif insinwat fid-29 ta'Frar 1996 (vide l-anness Dok. "N1");*

2. *Salv eccezzjonijiet ohra.*

Bl-ispejjez."

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

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Anthony Demajo xehed permezz ta' affidavit a fol 50 – 52 illi b'kuntratt tad-19 ta' Frar 1996 fl-atti tan-Nutar Dr. Mario Bugeja, s-socjeta' intimata akkwistat l-bungalow maghrufa bhala Villa Santa Maria gia Villa Alliela gia Solitaire, bin-numru 5, fi Triq it-Tartarun f'Ta Bulebel, Qawra kif deskritta fil-kuntratt imsemmi. Dan it-trasferiment kien soggett ghat-termini u l-konduzzjonijiet provenjenti mit-titolu tal-vendituri, u cioe Anthony u Nazzarena Mifsud skont il-kuntratt datat 22 ta' Frar 1985 fl-atti tan-Nutat Dr. Victor Bisazza, fejn tirrizulta illi l-konjugi Mifsud akkwistaw it-titolu taghhom minghand Joseph Debono permezz ta' kuntratt datat 14 ta' Frar 1978 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Brincat minn liema kuntratt jirrizulta illi l-akkwist kien dejjem soggett ghall-kondizzjonijiet tat-titolu tal-vendituri konjugi William u Margot Gadd.

Il-konjugi Gadd akkwistaw it-titolu taghhom minghand Enid Mary Parsons permezz ta' kuntratt datat 12 ta' Marzu 1969 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Brincat u dan il-kuntratt kien soggett ghall-kondizzjonijiet kollha naxxenti mill-kuntratt ta' akkwist datat 2 ta' April 1966 fl-atti tan-Nutar Dr. George Cassar, permezz ta' liema Enid Mary Parsons kienet akkwistat it-titolu taghha minghand l-ante-kawza tar-rikorrenti u cioe Edrichton Development Company Limited u P.A.M. Malta Limited.

Permezz ta' dan il-kuntratt tat-2 ta' April 1966, Parsons kienet akkwistat minghand Edrichton Development Company Limited u P.A.M. Malta Limited il-fond mertu ta' din il-vertenza b'titolu ta' sub-enfitewsi perpetwa soggett ghall-kondizzjonijiet imsemmija fil-klawsola 4 u cioe illi l-enfitewta ma tistax tibni l-fond aktar minn oghli ta' 15 –il pied mill-livell tat-triq u kellha tibni biss fuq 33.33% tal-art koncessa lilha billi thalli *side curtilage* ta' 15 –il pied madwar l-istess villa, kif ukoll il-kondizzjonijiet stipolati fil-klawsola 5 u cioe illi l-*boundary wall* ma kellux ikun iktar oghli minn erbgha piedi mill-livell tal-gnien.

Ir-rikorrenti kien interpella lill-intimat permezz ta' ittra ufficjali datata 15 ta' April 2010 biex jiddemolixxi u jwaqqa' l-garaxx f'semi-*basement level* mibni fuq is-*side cartilage* u l-*boundary wall* li huwa oghla minn erbgha piedi kif ukoll biex inehhi is-*swimming pool* u ambjenti ohra mibnija fis-*side cartilage* oltre t-33.33% *coverage* tal-istess plot peress li dawn kienu gew mibnija bi ksur tal-kondizzjonijiet enfitewtici. L-intimat pero baqa' inadempjenti.

Spjega illi dawn in-nuqqasijiet ma sarux biss fil-villa in kwistjoni izda f'diversi proprjetajiet ohra u huwa diga intavola proceduri l-Qorti biex jirregolarizza dawn in-nuqqasijiet, u cioe Edrichton Holdings Limited noe vs Emanuel Vella et u Edrichton Holdings Limited vs Kidds Holdings Limited, u it-tnejn li huma kellhom ezitu favorevoli ghalih.

Meta gie prodott biex jixhed a fol 114 – 116 qal illi minn dakinhar li ghamel l-affidavit tieghu ottjena *ortho photomaps* minghand il-MEPA li juru s-sitwazzjoni fuq is-sit fis-snin 1967, 1978, 1988, 1994, 1998, 2004 u 2008 li jinsabu ezebiti a fol 124 – 130. Il-lok tas-sit in kwistjoni jinsab immarkat bil-blu. B'referenza ghal dawn id-dokumenti spjega illi ma jidher li kien hemm l-ebda ksur fl-1967, izda fl-1978 jidher li kien hemm xi differenzi, u imbaghad fl-1988 jidher illi l-kostruzzjonijiet li inbdiet fl-1967 estendiet lura, u dan barra li fuq in-naha l-ohra tal-villa qisu hemm kostruzzjoni, mmarkata bl-ittra C ohra tant li ma nzammx il-hmistax –il pied *curtilage*. Fl-1994 ma sar l-ebda tibdil izda fl-1998 innota xi kostruzzjonijiet ohra. Fl-2004 ma jidher li sar l-ebda tibdil, izda fl-2008 il-kostruzzjonijiet mmarkata bl-ittra C fil-pjanta tal-1998 kibret.

Prezenta wkoll zewg ritratti mill-ajru, ezebiti a fol 135 u 136. Spjega li ma jafx meta ttiehdu dawn ir-ritratti pero jidher li l-gholi tal-*boundary wall* kien skont il-kondizzjonijiet impost fil-kuntratt u li l-kostruzzjonijiet fis-side curtilage mmarkata bl-ittra A fl-*aerial view* tal-1988 kienet kostruzzjoni zghira, u fuq in-naha l-ohra ma kien hemm xejn.

In kontro-ezami, a fol 137 – 140 xehed illi s-socjeta rikorrenti akkwistat id-drittijiet u c-cnus koncernanti il-proprjeta in kwistjoni u kull dritt residwali iehor permezz ta' kuntratt tat-13 ta' Awissu 1998 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard fejn gew divizi l-assi

tas-socjeta Edrichton Estates Ltd fuq is-sitt *shareholders* taghha. Din id-divizjoni kienet irregistrata u dehret fil-Gazzetta tal-Gvern fit-30 ta' Gunju 1998. Is-socjeta A&A Properties ma kienetx parti minn dan il-kuntratt ta' divizjoni.

Spjega illi huwa qieghed jippretendi li jigu eliminati:

1. Il-garaxx imdawwat b'cirku mmarkat 1 ghax suppost huwa gnien u parti mill-*curtilage*;

2. L-access ghall-kantina li tigi taht il-bini, il-*pool* li qieghed imdawwar b'cirku mmarkat bin-numru 2;

3. Il-parti li tesponi l-barra fis-*side curtilage* mmarkata bin-numru 3;

4. Il-*boundary wall* li hu aktar minn erba' piedi oghli mmarkat bin-numru 4;

Qal li kif jidher mir-ritratti originali, il-livell tal-gonna gew elevati bil-kostruzzjonijiet li mmarka. Qal ukoll illi l-Perit Richard England kien *shareholder* fi s-socjeta Edricthon Development Company Limited u kien impona li kull zvilupp fl-arja in kwistjoni, ried isir mill-ufficju tal-perit Edwin England, u li huma kienu jkunu kuntenti bid-disenni li kien ihejji l-istess perit England.

Xehed ukoll illi huwa m'ghandux kopja tal-pjanti originali, u ma jafx jekk ghandux kopja l-Perit Richard England peress illi meta staqsieh jekk ghandux pjanta ta' villel ohra fl-arja l-istess Perit ma sab l-ebda pjanta.

B'referenza ghal Dok 280311-01 qabel illi l-vilel li huma mmarkati b'numru maghom kienu mibnija fuq art taghhom u li c-cens jithallas lir-rikorrent, u l-istess kondizzjonijiet japplikaw ghal dawn il-villel.

Spjega li dwar Plot 1 ittiehdet azzjoni minhabba l-ksur tal-kondizzjonijiet kontrattwali billi infethet kawza kontra Vella kif spjegat fl-affidavit tieghu, pero l-bini ghadu l-istess. Huwa prova jesegwixxi s-sentenza izda qed isiru negozjati ma' Vella biex tithallas somma flus minflok isir twaqqieh, Dwar Plot 2 il-kawza ghadha ghaddejja.

Dwar Plots 3 u 4 ta' Kids Holiday Ltd, ukoll kien hemm bini bi ksur tal-kondizzjonijiet kontrattwali u kienu inbdew proceduri kontra din is-socjeta. L-appellipprezentat minn Kids Holiday Ltd gie cedut ghaliex kien hemm transazzjoni li saret permezz ta' att pubbliku.

In kontinwazzjoni tal-kontro-ezami, a fol 145 – 148 xehed illi l-appogg tad-dar ta' Kidz Limited ghandha appogg komuni mad-dar mertu ta' dawn il-proceduri. Qal li fir-rigward tal-hajt immarkat XX f'Dok JDM180411-2 huwa m'ghandu l-ebda oggezzjoni. Dwar il-basement garage fil-fond ta' Kids Holiday Ltd u mistoqsi ghaliex ippermetta li l-garaxx jibqa' fis-*side curtilage* wiegeb illi ghaliex hekk dehrlu wara li lahaq ftehim ma' Kids Limited skont il-kuntratt ezebit a fol 153 – 161. Spjega li hu ippermetta lil Kids Limited jghollu l-hajt divizjorju ghax dan il-hajt kien se jghola fil-parti taghhom peress li l-hajt huwa wiesgha.

Qal illi fil-kaz de quo huwa propens li jittransigi jekk il-partijiet jaslu f'arrangament.

B'referenza ghal plot 6 li jidher f'Dok 280311-1 qal illi huwa ppermetta jsir xoghol f'dan il-plot ghaliex kien hemm arrangement skont kuntratt tan-Nutar Pierre Attard, li intlahaq wara li gew intavolati proceduri quddiem il-Qorti. Dwar plot 7 ukoll ghamel kuntratt ta' transazzjoni. Rigward plot 8, 9, 19 u 20 spejga li d-drittijiet residwali m'humiex tieghu jew tas-socjeta rapprezentata minnu stante li dawn gew assenjati lil Domino Holidays Limited. Dwar plot 18 qal li qed jaghmlu r-ricerki biex jistabilixxu min huma s-sidien peress li hemm ksur ta' kondizzjonijiet kontrattwali. Dwar plot 21 kienet giet intavolata kawza li imbaghad giet appellate minn Demajo pero bi zvista l-appell mar dezert. Sussegwentement kien intavola kawza quddiem it-Tribunal Dwar Talbiet Zghar ghall-hlas ta' cens tal-art li giet aktar approprjata minnu u kawza quddiem il-Prim'Awla biex jinghata kumpens ghall-art li kienet ittiehdet aktar minn dak li kien gie akkwistat mill-ante-kawza tas-sid.

A fol 165 – 166, u 170 – 171 in kontro-ezami, xehed illi dwar plot 23 kien hemm arrangement snin qabel mas-sid prezenti fejn jidher li c-cens fuq dan il-plot infeda, kif ukoll gew moghtija xi koncessjonijiet ghal xi irregolaritajiet. Qal li huma qatt ma taw kunsens biex jinbena *swimming pool* pero kienet ghada ma ttiehdet l-ebda azzjoni.

Rigward plot 24 kien sar kuntratt fejn is-socjeta rikorrenti kienet tat kunsens sabiex jinbena aktar minn 33% coverage wara li inghatat kumpens. Dwar plot numru 25 kien sar kuntratt pero l-*iswimming pool* ma kienetx imsemmija. Dwar plot 26 kien sar ftehim biex jinbena garaxx pero ricentement kienu baghtu ittra legali lis-sid biex jirregola ruhhu peress illi kien hemm xi ksur ta' kondizzjonijiet kontrattwali.

Ray Fenech xehed a fol 108 – 109 illi il-fond mertu tal-kawza huwa proprjeta tas-socjeta ntimata, u li giet mixtrija kif inhi mibnija illum u kif inhu deskritt fil-kuntratt bil-pacifiku pussess. Qal pero li meta xtrawha ma kienx hemm l-istruttura tal-*pool* li sal-llum ghada gebel u saqaf. Huwa kien stabbilixxa li l-*pool* jista' jinbena taht livell il-livell tal-gnien meta nterpretaw il-kondizzjonijiet tal-kuntratt. Qal li hu ma jafx kemm tammonta l-*curtilage* fil-genb tal-plot li tmiss ma' plot ta' terzi u enfassiza li huma qatt ma missew l-istruttura minn barra meta akkwistaw il-proprjeta.

A fol 174 – 175 xehed illi il-proprjeta in kwistjoni hija plot numru 5 u li xtrawha kif inhi llum bhala struttura kif jixhed l-*ortho photo map* tas-sena 1994 li turi s-sitwazzjoni qabel is-sena 1996. Wara li gie akkwistat il-fond ma sar l-ebda tibdil strutturali entro l-konfigurazzjoni tal-binja pero thaffret pool taht il-livell tal-qatran tad-dar u xoghol ta' tibdil ta' madum u *replacement* tac-cnut tal-madwar. Id-dhul principali kien dejjem minn Triq it-Tartarun. Il-hajt divizorju mal-villa kontigwa huwa oghla minn dak li qed jghidu l-atturi. Izda dan ix-xoghol m'ghamluhx huma izda sabuh hekk meta xtraw il-fond fis-sena 1996. Qal ukoll illi mid-data tal-akkwist gew rikonoxxuti bhala censwalisti u qatt ma ngibtilhom l-attenzjoni li kien hemm xi vertenza da parti tar-rikorrenti.

In kontro-ezami a fol 175 – 176 xehed illi qatt ma kellhom id-dokumenti riferiti fil-kuntratt a fol 6 et seq tal-process u cioe l-kuntratt tal-1965 u l-kuntratt tal-1985. Qal ukoll illi meta nqara l-kuntratt ma talabx lin-Nutar dettalji dwar dawn iz-zewg kuntratti ghalkemm kien prezenti ghal iffirmar. Spejga li peress li bejn id-data tal-akkwist tal-venditur u d-data ta' meta kienu qed jakkswistaw huma kienu lahqu ghaddew hdax-il sena ma qaghdux joqoghdu jidhlu f'hafna dettal. Wara t-trasferiment baqa' jithallas ic-cens u lawdemju u qatt ma ngibiltilhom l-attenzjoni rigward xi haga irregolari. Qal li jista' jkun li c-cens thallas wara ghaxar snin, wara li rcievew ittra minghand Dr. John Refalo.

Qal illi l-garaxx ma haffruhx izda sabuh hekk, u lanqas il-basement ma haffru huma. B'referenza ghal Dok 183119 u Dok AJ1803118 spjega li l-hajt li jidher hu aktar gdid, cioe l-ahhar tliet filati tal-franka nbnew minflok il-*boundary wall* li kien differenti izda tal-istess gholi.

B'referenza ghal Dok 18031112 xehed illi dan kien sempliciment hajt ghall-kancell u ma kienx hemm tisqif.

Il-Perit Gerald Debono prodott mis-socjeta ntimata xehed a fol 186 – 187 illi huwa arkitett ma' Tumas Group. B'referenza ghal Dok 180211/02 xehed illi x-xoghol beda fis-sena 2009. Il-villa kienet mibnija u madwaru kien bil-madum inkluz is-saqaf tal-garaxx li jmiss ma Triq il-Klamari. Ix-xoghol li sar fi zmienu kien biss skavar ta' pool u l-pool per se, liema *pool* tinsab taht il-livell tal-qatran. Il-bieb ta' barra jaghti ghal Triq it-Tartarun u t-toqba tal-pool tigi taht il-livell tal-villa. Barra minn hekk, parti mill-*boundary wall* fuq Triq il-Klamari kienet iddeterjorat u nbidlet b'materjal gdid oghli kif kien qabel. Il-hajt li jmiss ma naha l-ohra ma kienx intmess.

In kontro-ezami a fol 190 – 191 u b'referenza ghal Dok AD20041201 ikkonferma li l-*boundary wall* kien mibni kif muri fl-iskizz. B'referenza ghal Dok 180311-03 qal illi l-bini ma jafux hekk. Qal li t-tarag li jaghti ghal garaxx minn hdejn il-*pool* ma giex kostruwit minnu. Il-planter ukoll gie kostruwit gdid, u jinsab filata iktar baxx mill-*boundary wall*. Qal illi l-*pool* inbniet livell tat-terrazzin li kien hemm qabel. Dwar il-hajt fuq pjazzetta qal li kien hemm hajt li gie *replaced* ghall-istess oghli li kien hemm originarjament.

In kontro-ezami a fol 196 – 197 xehed illi l-kondizzjonijiet fil-kuntratt originali tal-koncessjoni enfitewtika bejn l-anti-kawza ta' Edrichton Estates Limited u l-antekawza ta' A&A Properties limited ma rahomx. Qal li fis-*side curtilage* hemm *pool* u anke garaxx. Dwar il-*boundary wall* qal li mill-livell tad-dar m'huwiex erba' piedi, u meta jigi kkunsidrat mit-triq ivarja, u ghalhekk hemm partijiet li jeccedu erba' piedi. Il-basement garage qieghed kollhu livell tal-qatran.

Il-Qorti rat u ezaminat ir-relazzjoni tal-Perit Robert Musumeci li fiha kkonkluda illi l-ewwel talba ghandha tintlaqa parzjalment biss ghal garage; it-tieni talba tintlaqa limitatament ghal part ital-hajt li hu adjacent tal-post kontigwu (Vide para 2.6 tar-relazzjoni) waqt illi rrimetta ruhu ghad-decizjoni tal-Qorti ghal dak li jirrigwarda t-tielet, r-raba u l-hames talba.

Ikkonsidrat:

Mir-relazzjoni tal-Periti Perizjuri jirrizulta li l-propjeta' in kwistjoni hija *bungalow* maghruf bhala *Villa Santa Maria* gja *Villa Aliela* gja *Solitaire* numru 5, fi Triq it-Tartarun, qabel Triq Gdida bla isem, f' Ta' Buleben, Qawra, illi gie akkwistat mill-intimata fid-19 ta' Frar 1996. Din il-propjeta' tmiss mill-Lvant ma propjeta' ta' Edrichton Developments Company Limited u PAM Limited u mill-Punent u Nofsinhar ma' pjazza bl-isem Trunciera u ma' triq pubblika.

Is-soċjeta attriċi Edrichton Estates Limited talbet li din il-Qorti tordna lill-intimata sabiex tiddemolixxi u twaqqa' l-*garage* f'*semi-basement level* fis-*side curtilage* u l-*boundary wall* illi huwa oghla minn erbgha piedi, kif ukoll is-*swimming pool* u ambjenti ohra mibnija fis-*side curtilage* illi huma oltre' t-33.33 % *coverage* tal-fond, u dan kollu ghaliex saru bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-koncessjoni enfitewtika originali, illi huma deskritti fil-kuntratt tal-2 ta' April 1966, cioe' klawsola 4 :

> *'The grantee cannot build any premises higher than 15 feet from the road level fronting and thirty three and one third percent of the coverage is allowed leaving a side curtilage of at least 15 feet all around the building and he cannot build the boundary wall higher than 4 feet from the garden level'.*

Is-socjeta` intimata A & A Properties Limited ressqet l-eċċezzjoni illi hi m' għandha l-ebda ksur ta' kundizzjonijiet fuq il-fond in kwistjoni.

Illi l-*bungalow* jikkonsisti f'binja ta' sular wiehed mibnija f'kantuniera bejn Triq il-Kalamari u Triq it-Tartarun. Il-garaxx huwa mibni taht il-livell tal-gnien jew *side curtilage* u huwa accessibbli mit-triq t'isfel.

Illi l-binja *per se*, jigifieri l-*coverage* ma jistax jeccedi 33.33% ta' l-area tal-plot skond kif dettat mill-klawsola 4 fil-kuntratt ta' l-akkwist datat 19 ta' Frar 1996. L-area tal-plot, skond is-*survey* ipprezentat mill-Perit Musumeci anness mar-rapport tieghu huwa ta 571.78 sm, mentri il-*footprint* tal-*bungalow* wahdu huwa ta' 228.55 sm. Dan ifisser illi l-*coverage* jekwivali ghal 39.97 % tal-plot minflok 33.33% kif kien impost.

Illi s-*side curtilage* irid ikun mhux inqas minn 15 il-pied, jigifieri 457.2 cm mad-dawramejt tal-*bungalow*. Mill-istampa immarkat S1, u meta wiehed jaghmel *offset* ta' 457.2 cm mill-hitan ta' barra u divizorji (linja hamra), jidher car illi hemm partijiet mill-binja illi nbnew 'il barra minn din il-linja, cioe' fis-*side curtilage* stess, fejn hemm ksur car tal-kundizzjoni mposta – Vide Block Plab S1 a fol. 286.

Illi fir-rigward ta' l-gholi tal-hitan, kif jidher mill-iskizz immarkat 'ASK' anness mar-relazzjoni, per ezempju fuq in-naha immarkat 'G', hemm partijiet fejn l-istess hajt jeccedi l-erbgha piedi (121.92 cm). Ghalkemm jigi rilevat illi dan il-hajt 'G' huwa hajt divizorju ma' propjeta ohra.

L-gholi tal-binja skond il-kundizzjonijiet tal-kuntratt (Klawzola 4) ma jistax jeccedi 15 il-pied (457.2 cm). Illi l-gholi tal-binja huwa ta' 13 il-filata uniformament u lli hemm diskrepanza zghira fil kantuniera tal-binja kif immarkata mill-perit Musumeci bhala 'XX' ta' cirka 13 cm.

Illi l-Periti Addizzjonali qabblu illi l-garaxx **huwa mibni taht il-*side curtilage*** fejn is-saqaf tieghu huwa livell mal-kumplament ta' l-art tal-gnien **u allura mhuwiex struttura *fis-side curtilage***, izda *tahtu*, fejn anke l-access bejn l-istess garaxx u l-*bungalow* permezz ta' tarag huwa intern u mhux fis-*side curtilage.* Ghalhekk ma jiffurmax parti mill-*coverage* **u lanqas jikkwalifika bhala struttura** illi ttellef mill-ispazju illi suppost jiggarantixxi s-*side curtilage.*

Illi l-istess ragunament japplika ghall-kostruzzjoni ta' l-*iswimming pool* illi mhuwiex *built-up pool* izda sar b'tali mod illi l-art tal-*pool* hija izjed baxxa mill-

art tal-gnien. Ghalhekk ma jiffurmax parti mill-*coverage* u lanqas jikkwalifika bhala struttura illi ttellef mill-ispazju illi suppost jiggarantixxi s-*side curtilage.*

L-Periti Addizzjonali qabblu wkoll illi s-*side curtilage* illi irid ikun mhux inqas minn 15 il-pied, jigifieri 457.2 cm mad-dawramejt tal-*bungalow*, mhuwiex qeghed jigi rrispettat kullimkien kif jidher car mir-ritratti u mill-istampa immarkata S1, allura hemm ksur car tal-kundizzjoni mposta.

Gie miksur ukoll, pero' b' mod negligibbli fl-opinjoni tal-Periti Addizzjonali, l-gholi ta' 15 il-pied bhala gholi tal-binja relatata mat-triq. Peress illi d-differenza hija ta' nofs filata u peress illi l-*bungalow* huwa mibni fuq 13 il-filata kullimkien u allura d-diskrepanza tohrog mid-dizlivell tat-triq, l-Periti Addizzjonali jaqblu lli dana huwa fatt accettabli.

Ghalhekk il-Periti Perizjuri ikkonkludew

1. **l-gholi ta' parti mill-*boundary wall* teccedi 4 piedi mill-livell tal-gnien. Ghalhekk parti minn dan il-hajt fil-punt 'G' fuq Dok. 'ASK' trid titbaxxa ghalkemm jigi rilevat illi dan huwa hajt divizorju ma' propjeta ohra.**

2. **Il-*coverage* ġie eċċedut b' 6.64% (minn 33.33% ghal 39.97%).**

3. **Partijiet mill-binja ma jirrispettawx is-*side curtilage* ta' 15-il pied.**

Sabiex Il-*coverage* u *s-side curtilage* jigu rispettati trid titwaqqa' parti mill-*bungalow* skond il-pjanta mmarkata 'S2' Block Plan a fol. 287.

4. **Ma nkisret l-ebda kundizzjoni ghal dak li jirrigwarda l-gholi tal-bini mit-triq.**

Ikkonsidrat;

Is-socjeta ntimata eccepiet preliminarjament illi s-socjeta rikorrenti trid tipprova l-interess guridiku taghha u li l-gudizzju kien integru fil-kawza odjerna.

Skont il-gurisprudenza kostanti tal-Qrati taghna, l-interess ta' parti f'kawza irid ikun:

1. guridiku, fis-sens illi d-domanda irid ikun fiha l-ipotezi tal-ezistenza ta' dritt u l-vjolazzjoni tieghu;

2. dirett u personali, fis-sens illi huwa dirett meta jezisti fil-kontestazzjoni jew fil-konsegwenzi taghha, u personali fis-sens li jirrigwarda l-attur, hlief fl-azzjoni popolari;

3. attwali, fis-sens li jrid johrog minn stat attwali ta' vjolazzjoni ta' dritt, jigifieri l-vjolazzjoni attwali tal-ligi trid tikkonsisti f'kondizzjoni posittivi jew negattiva kontrarja ghal-godiment ta' dritt legalment apparenti jew spettanti lid-detentur.[1]

Mill-atti tal-kawza jirrizulta illi s-socjeta ntimata kienet akkwistat il-proprjeta in kwistjoni minghand Anthony u Nazzarena konjugi Mifsud permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja datat 19 ta' Frar 1996. Il-konjugi Mifsud minn naha taghhom kienu akkwistaw il-proprjeta minghand William u Margot konjugi Gadd permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza datat 14 ta' Frar 1978. Il-konjugi Gadd kienu akkwistaw l-istess proprjeta minghand Enid Mary Parsons permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Josph Brincat datat 12 ta' Marzu 1969. Parsons kienet akkwistat l-istess proprjeta minghand **Edrichton Development Company Limited u P.A.M. Malta Limited** permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar datat 2 ta' April 1966 b'titolu ta' subenfitewsa perpetwa, liema titolu kien suggett ghal numru ta' kondizzjonijiet.

Fix-xhieda tieghu moghtija in kontro-ezami Anthony Demajo xehed illi s-socjeta rikorrenti akkwistat id-drittijiet u c-cnus koncernanti l-proprjeta in kwistjoni u kull dritt residwali iehor permezz ta’ kuntratt tat-13 ta’ Awissu 1998 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard fejn gew divizi l-assi tas-socjeta Edrichton Estates Ltd fuq is-sitt *shareholders* taghha.

[1] **John Muscat et vs Rachelle Buttigieg et**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 27 ta' Marzu 1990.

Din il-Qorti ezaminat il-process u ma jidhirx illi in atti gew ezebiti dokumenti illi jikkorroboraw ix-xhieda moghtija minn Anthony Demajo in kontro-ezami. Jekk is-socjeta rikorrenti akkwistat id-drittijiet u c-cnus koncernanti l-proprjeta in kwistjoni permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tal-assi ta' socjeta ohra, kien neccessarju illi jigi ezebit dan il-kuntratt peress illi jikkonstata prova determinanti tal-interess guridiku tas-socjeta rikorrenti. Dan il-kuntratt huwa prova krucjali ghall-azzjoni ittentata mis-socjeta rikorrenti, peress illi dan il-kuntratt iservi bhala prova illi s-socjeta rikorrenti ghandha dritt tressaq din il-azzjoni.

Minghajr prova tad-devolviment tad-drittijiet fuq is-socjeta rikorrenti, dak li jidher mill-atti tal-kawza huwa illi semmai kienu s-socjetajiet Edricthon Development Company Limited u P.A.M. Malta Limited illi seta’ kellhom l-interess guridiku li jressqu l-azzjoni odjerna, u mhux is-socjeta rikorrenti, peress illi kienu dawn iz-zewg socjetajiet illi taw il-koncessjoni enfitewtika bil-kondizzjonijiet gravanti kollha, u mhux is-socjeta rikorrenti, illi minn imkien fil-process ma jidher illi b'xi mod akkwistat id-drittijiet ta' Edricthon Development Company Limited u P.A.M. Malta Limited.

Ghalhekk il-Qorti tqis illi huwa fondat l-argument tas-socjeta ntimata illi s-socjeta rikorrenti naqset milli ggib prova tal-interess guridiku taghha f'din l-azzjoni, peress illi ma jirrizultax illi s-socjeta rikorrenti tissodisfa l-element tal-ezistenza ta' dritt dirett u personali u konsegwentement illi l-allegati atti maghmula mis-socjeta ntimata jissarfu f'azzjoni kontrarja ghal-godiment ta' dritt legalment apparenti jew spettanti lilha.

Ghal dawn il-mottivi, l-Qorti tilqa l-ewwel eccezzjoni preliminari tas-socjeta ntimata u konsegwentement tichad it-talbiet kollha tas-socjeta rikorrenti.

Bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta rikorrenti.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli

Deputat Registratur