

QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

**S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta ta' nhar il-Gimgha 28 ta' April 2017

Numru: 40

Citazzjoni Numru: 1123/10 MCH

**Terres Co. Ltd. (C 5757) u
Gauci Holdings Co. Ltd (C 4217)**

v.

**L-Ghajn Construction Company Limited (C6360), u
Ideal Constructions Ltd (C7530)**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors gurantat imressaq mis-socjetajiet attrici fit-2 ta'

Novembru, 2010, li fih gie premiss hekk:

“1. Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion tal-4 ta' Marzu 1992 (ara Dokument 'A' hawn anness) is-socjeta konvenuta Ideal Constructions Ltd – li f'dak iz-zmien l-azzjonisti taghha kienu L-Ghajn Construction Company Ltd, Terres Company Ltd u Si Si Company Ltd. skont ma jirrizulta mill-anness dokument 'B' li huwa l-Memorandum and Articles of Association tal-kumpanija f'dak iz-zmien - kienet ittrasferiet a favur ta' L-Ghajn Construction Company Ltd inter

alia l-appartament internament immarkat numru 12 fis-sitt sular fi Block 2 ta' zvilupp jismu 'Rocklands' f'Windsor Terrace, Sliema, minghajr l-arja tieghu, u bid-dritt ta' uzu tal-bejt tal-Block 2;

“2. Illi sussegwentement permezz ta' kuntratt tal-10 ta' Marzu 1992 fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli (ara kopja hawn annessa bhala Dokument 'C') l-istess Ideal Constructions Ltd ittrasferiet a favur ta' Terres Co. Ltd. xi units mill-istess zvilupp fuq imsemmi liema trasferiment kien jinkludi ukoll l-arja tal-Block 2 fuq imsemmi a favur ta' Terres Co. Ltd.;

“3. Illi sussegwentement permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli tas-17 ta' Lulju 1992 (ara kopja hawn annessa bhala Dokument 'D') Terres Co. Ltd. ittrasferiet a favur ta' Gauci Bros. Limited (li illum hija Gauci Holdings Co. Ltd.) xi units fl-imsemmi zvilupp inkluz l-arja tal-Block 2 fuq imsemmi;

“4. Illi ghalhekk illum il-gurnata l-proprjetarja tal-arja tal-Block 2 tal-zvilupp imsemmi 'Rocklands' f'Windsor Terrace, Sliema hija Gauci Holdings Co. Ltd.;

“5. Illi difatti fil-kuntratt tal-4 ta' Marzu 1992 li gie insinwat fir-Registru Pubbliku permezz tan-nota ta' insinwa numru 3480/1992 (ara Dokument 'E' hawn anness) l-appartament numru 12 fi Block 2 gie insinwat bhala trasferit 'without its overlying airspace, with all its rights and appurtenances, including the right of use of the airspace overlying the roof of the said two block (2)', kif kienet l-intenzjoni tal-partijiet fuq il-kuntratt u kif tnizzel fl-istess kuntratt;

“6. Illi pero jirrizulta illi waqt l-imsemmi kuntratt tal-4 ta' Marzu 1992, f'wahda mill-postilli numeruzi illi saru waqt ir-redazzjoni tieghu, u senjatament il-postilla numru 14, gie mnizzel illi kienet qieghda tigi trasferita ukoll l-arja sovrastanti l-Blokk 2, u dana kjarament gie imnizzel b'rizultat ta' zball jew lapsus calami, tant hu hekk illi l-istess kumpanija Ideal Constructions Co. Ltd. sussegwentement ittrasferiet dik l-istess arja lil Terres Co. Ltd, u dana meta l-istess persuni li dehru fuq il-kuntratt tal-4 ta' Marzu 1992, dehru ukoll fuq il-kuntratt tal-10 ta' Marzu 1992 u fi zmien meta kemm L-Ghajj Construction Company Ltd (il-kumpratrici fuq il-kuntratt tal-4 ta' Marzu 1992) kif ukoll, Terres Co. Ltd. (il-kumpratrici fuq il-kuntratt tal-10 ta' Marzu 1992) kienu azzjonisti fil-kumpanija li kienet qieghda tittrasferixxi, cioe' Ideal Constructions Co. Ltd.;

“7. Illi mill-pjanti annessi mal-kuntratti in kwistjoni jirrizulta ukoll li t-trasferiment bejn Ideal Constructions Ltd u L-Ghajj Construction Company Limited ma kienx jinkludi l-arja fuq il-Block 2 - ara inkartament hawn anness bhala Dokument 'F';

“8. Illi n-nota ta' insinwa tal-akkwist minn Terres Co. Ltd. tindika ukoll illi l-arja fuq Blokk 2 giet trasferita lill-istess Terres Co. Ltd.

permezz tal-kuntratt tal-10 ta' Marzu 1992 - ara Dokument 'G' hawn anness;

“9. Illi L-Ghajn Construction Company Limited u/jew rapprezentanti taghha ricentement bdew ivantaw drittijiet fuq l-arja tal-Block 2 u dan minkejja li fil-passat qatt ma kien hemm problema bejn il-partijiet fis-sens li L-Ghajn Construction Company Limited dejjem irrikonoxxiet li l-arja fuq il-Block 2 kienet tappartjeni lil Gauci Holdings Co. Ltd (gia' Gauci Bros. Limited) u l-predecessur taghha fit-titolu Terres Co. Ltd.;

“10. Illi s-socjetajiet rikorrenti ghandhom interess li dan l-izball li sar fuq il-kuntratt tal-4 ta' Marzu 1992 jigi korrett fis-sens illi r-referenza ghat-trasferiment tal-arja tal-Blokk 2 lil L-Ghajn Construction Company Ltd. tigi eliminata;

“Ghaldaqstant jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex joghgobha, salv kwalsijasi dikjarazzjoni ohra opportuna,

“1. Tiddikjara u tiddeciedi li bil-kuntratt tal-4 ta' Marzu 1992 fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion Ideal Constructions Ltd ma ttrasferietx a favur ta' L-Ghajn Construction Company Limited l-arja fuq Blokk 2 tal-izvilupp jismu 'Rocklands' f'Windsor Terrace, Sliema;

“2. Tiddikjara u tiddeciedi illi fejn fuq dan l-imsemmi kuntratt hemm imnizzel li t-trasferiment jinkludi l-arja ta' Block 2 dan huwa zball u/jew ma jirriflettix l-intenzjoni tal-partijiet fuq l-istess kuntratt, u konsegwentement il-postilla numru 14 fl-istess kuntratt tal-4 ta' Marzu 1992 u kwalsijasi referenza ohra fl-istess kuntratt ghat-trasferiment tal-arja tal-Block 2 a favur ta' L-Ghajn Construction Company Limited ghandha titnehha;

“3. Konsegwentement tordna lill-intimati jaddivjenu ghal kuntratt ta' korrezzjoni opportuna u tinnomina Nutar sabiex jippubblika l-kuntratt relattiv fil-jum u hin li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tistabilixxi, u tinnomina kuraturi deputati sabiex jidhru ghall-eventwali kontumaci;

“Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni.”

Rat ir-risposta guramentata tas-socjetajiet konvenuti, tat-3 ta' Dicembru, 2010, li in forza taghha eccepew hekk:

“1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi huma legalment insostenibbli w imfassla fuq premissi totalment inveritjeri;

“2. Illi fl-ewwel lok mhux minnu illi s-socjeta rikorrenti Gauci Holdings Co. Ltd hija l-propjretarja tal-arja ta' fuq il-Block 2 tal-

izvilupp bl-isem 'The Rocklands' f'Windsor Street, Sliema. Illi fil-fatt din l-arja hija proprjeta tas-socjeta esponenti L-Ghajn Construction Company Limited li akkwistat l-istess arja permezz ta' kuntratt datat 4 ta' Marzu 1992 fl-atti tan-Nutar Charles Mangion;

- “3. Illi kif gie premess mir-rikorrenti stess, ir-rikorrenti qed jivvantaw drittijiet fuq l-arja de quo naxxenti minn kuntratt datat 10 ta' Marzu 1992, u cjoe wara illi l-arja kienet gia giet trasferita lis-socjeta esponenti L-Ghajn Construction Co. Ltd, u ghalhekk ghandu isegwi illi t-trasferiment tal-arja de quo fl-10 ta' Marzu 1992 mis-socjeta Ideal Construction Company Limited lis-socjeta rikorrenti Terres Co. Ltd. huwa null stante illi f'dak l-mument l-arja relattiva ma kienitx ghadha proprjeta tal-imsemmija socjeta Ideal Construction Company Limited u ghalhekk ma setghetx tittrasferiha;
- “4. Illi l-allegazzjoni tar-rikorrenti illi t-trasferiment tal-arja de quo lis-socjeta esponenti L-Ghajn Construction Co. Ltd. sar bi zball hija allegazzjoni frivola ghal kollox, u semmai l-izball illi sar kien meta s-socjeta Ideal Construction Company Limited regghet ittrasferiet l-istess arja lis-socjeta rikorrenti Gauci Holdings Co. Ltd. fl-10 ta' Marzu 1992;
- “5. Illi ai termini tal-artikoli 1002 et seq. tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, gia la darba mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion tal-4 ta' Marzu 1992, jirrizulta espressament illi l-arja relattiva giet trasferita lill-esponenti L-Ghajn Construction Ltd., il-Qorti, bir-rispett kollu, hija ezawtorata milli tinterpreta jew sahansitra tirrevoka dak li jirrizulta mill-kuntratt relattiv;
- “6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.”

Rat is-sentenza tal-15 ta' Jannar, 2013, fl-ismijiet premessi, fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, iddecidiet il-kawza billi cahdet it-talbiet attrici, bl-ispejjez kontra taghhom.

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha, wara li ghamlet is-segweni konsiderazzjonijiet:

“Din il-kawza hi dwar allegat zball li s-socjetajiet attrici qed isostnu li sehh fil-kuntratt datat 4 ta' Marzu 1992 atti Nutar Carmel Mangion

(riportat fil-verzjoni l-aktar cara mill-kopji esebiti a fol. 332 et seq. tal-process) bejn is-socjeta Terres Company Limited u L-Ghajn Construction Company Limited. F'dan il-kuntratt qed jigi sottomess illi sar zball ghaliex is-socjeta L-Ghajn Construction Company Limited gie assenjata fost affarijiet ohra l-arja fuq il-penthouses ta' Block numru 2 fil-kumpless maghruf bhala The Rocklands, f'tas-Sliema meta dan ma kienx il-ftehim.

"Is-socjeta L-Ghajn Construction cioe il-beneficjarja ta' din il-proprijeta qed tichad li sar xi zball u ssostni li l-kuntratt kien car u ma hemm ebda lok ghal interpretazzjoni jew korrezzjoni tieghu.

"Fatti

"Tajjed li biex jiftiehem x'wassal ghal kawza tigi spjegata r-relazzjoni bejn il-kumpaniji involuti. Ideal Construction Limited hi socjeta iffurmata minn tlett azzjonisti lkoll kumpaniji cioe Terres Co Ltd, L-Ghajn Construction Company Limited u Si Si Company Limited. Dawn it-tlett kumpaniji tramite s-socjeta Ideal akkwistaw il-Villa Rocklands f'tas-Sliema u zviluppawha fi tlett bokki ta' appartamenti. Dan kien fit-tmeninijiet. F'xi zmien u dwar dan ma hemmx kontestazzjoni jidher li zewg azzjonisti riedu jaqsmu xi whud mill-proprietajiet mibnija u waslu biex isiru zewg kuntratti ta' 'datio in solutum'.

"Ghal dan il-ghan jidher illi filwaqt li s-socjeta L-Ghajn Construction kienet tuza s-servizzi tan-Nutar Carmel Mangion biex isir il-kuntratt taghha, is-socjeta Terres uzat is-servizzi tan-Nutar Carmel Martinelli ghal-kuntratt taghha. Jidher ukoll illi ma saru ebda konvenji u illi n-Nutar Mangion gie pprezentat b'abbozz ta' kuntratt maghmul mill-avukat George Degaetano.

"Iz-zewg kuntratti saru wiehed fl-4 ta' Marzu 1992 a favur L-Ghajn Construction u l-iehor fl-10 ta' Marzu 1992 a favur Terres. Fiz-zewg kuntratti deheru l-istess diretturi ta' Ideal Construction.

"Qabel ma l-Qorti tifli x-xhieda tal-partijiet ser jigi riprodott il-partijiet rilevanti tal-kuntratt tal-4 ta' Marzu 1992 a favur L-Ghajn Construction. Billi f'dan il-kuntratt saru numru konsiderevoli ta' postilli, l-klawsoli ser jigu riportati hekk kif korretti bil-postilli sottolineati mill-Qorti:

"In virtue of this deed, the first party assigns and transfers by title of 'datio in solutum' to the second party who accepts and acquires by same title, (a) the apartment/penthouse internally numbered thirteen (13) in block one (1), situated on the seventh (7th) floor, and which forms part of a block of twelve apartments with underlying shops/garages/offices, forming part of the development called 'Rocklands' situated in Windsor Terrace, Sliema, without number and being bounded on the East by Stella Maris Street, on the North by Windsor Terrace and on the West by property of the Formosa formerly, with all its rights and appurtenances, freehold and with its overlying airspace, adjoining terrace which forms part of the roof area

of the whole of Block one (1) and lies on the sixth floor level and forms an integral part of the said penthouse transferred. The said apartment is being shown in red on the plan annexed hereto and marked as document letter 'A'; (b) The apartment number twelve (12) in block two (2) situated on the sixth floor forming part said apartment of a block of twelve apartments with underlying shops/garages/offices which in turn forms part of the development without number called 'Rocklands' above described, at Windsor Terrace, Sliema without its overlying airspace, with all its rights and appurtenances including the right of use of the airspace overlying the roof of said block two (2) marked number twelve letter (c) (12c) marked in red/pink on the annexed plan marked document 'BB' hereinafter referred to as the apartments valued at fifty six thousand liri (Lm56,000).

"Clause 8

"The ownership of the airspace over the roof of the penthouses as well as the airspace over said Blocks 'one' and 'two' shall be the exclusive property of the second party, which shall have the right, subject to obtaining the permits from the competent authority to construct additional storeys on the roof or part thereof, and this without the payment of any compensation to the first party or other owners of apartments or other units of said block, and it is agreed that in any such event, the provisions contained in the second and third schedule hereto shall be construed so as to apply to and include any such additional storeys or construction made by the second party on the said roof.

"Clause 9

"Saving the provisions of clause 8 (8) above, the second party, in common with the other individual owners of the apartments of said Block 'one' and 'two' will be entitled to have access to, and make use of the roof overlying said Block 'one and two' and this for the purpose of maintenance of water tanks and television aerials as well as the hanging of clothes on the designated areas and such section of said roof that will be designated by the second party or in the event that the second party develops the whole of the roof space by constructing additional storeys, the said owners above mentioned will be entitled to have access to and make use of that section of the roof designated by the second party overlying such additional storeys; provided that of the second party develops only a section of the roof, the other owners in the said Block one will have access to and be entitled to make use if the roof overlying the newly developed section as herein provided. In all such cases the second party will be entitled to remove at its expense, individual water tanks/pipes and other items serving the apartments and have them placed on roof of such additional storey/s or sections as aforesaid.

"Clause 10

"The second party in his capacity as owner of apartment twelve in Block two above described and transferred together with the owners of the other apartments in said Block 'two' will be debarred from making any constructions, even in wood, or of a temporary nature on the roof, or any section thereof.

"Clause 15

“As the airspace of the penthouse and of the whole of the Block one is being transferred by virtue of this deed, then the second party is hereby assuming all the obligations already undertaken by first party in favour of the owners of the apartments in the same block, in so far as the use of the roof area and access thereto, as well as the extension of the lift to the new roof are concerned.

“Furthermore it is agreed that the airspace of Block one transferred also includes the section of the roof of the penthouse used by the co-owners of the flats in Block 'one' and the total airspace transferred is subject to the conditions that the spaces allocated for use to the first owners on the same block 'one' will be provided on the new roof so constructed including the spaces for water tanks and other services.”

“Inoltre n-nota tal-insinwa li kopja taghha hi esebita a fol. 351 b'kopja ufficjali esebita a fol. 439 turi illi fl-ewwel nota ma tnizzlitx it-trasferiment tal-arja ta' Block 1 u 2 izda giet korretta b'nota korrettorja mill-istess Nutar datata 18 ta' Ottubru 2010.

“Ma hemm ebda nuqqas ta' qbil fuq l-proprjetajiet l-ohra trasferiti lil L-Ghajn Construction, senjatament appartament 13 fi Block 1 inkluz l-arja tieghu u t-terrazzin adjacenti u l-arja ta' Block 1 u l-appartament 12 fi Block 2.

“FI-10 ta' Marzu 1992 kif inghad sar il-kuntratt l-iehor ta' datio in solutum a favur Terres a fol. 35 et seq. tal-process. Fil-parti deskrittiva jinghad illi l-kumpanija Terres akkwistat minghand Ideal Constructions zewg penthouses numri 13 u 14 fi Block 2, l-appartamenti 2 u 4 fi Block 2 u erba' garages fil-kumpless The Rocklands:

“8. The ownership of the airspace over the roof over said Block Two shall be the exclusive property of the assignee which shall have the right, subject to obtaining the permits from the competent authority to construct additional storeys on the roof or part thereof and this without the payment of any compensation to other owners of the apartments or other units of said Block and it is agreed that in any such event the provisions contained in the Second and Third Schedules hereto shall be construed so as to apply to and include any such additional storeys or constructions made by the assignee on said roof.

“9. Saving the provisions of Clause eight (8) above, the assignee in common with the other individual owners of the apartments in said Block One (1) and Block Two (2) will be entitled to have access to and make use of the roof overlying said Block One and Block Two and in the event that the assignee develops the whole of the roof space by constructing additional storeys, the said owners above mentioned will be entitled to have access to and make use of that section of the roof designated by the assignee overlying such additional storeys. provided that if the assignee develops only a section of the roof, the owners will have access to and be entitled to make use of the roof overlying the developed section as provided hereunder. In all such cases the assignee will be entitled to remove at its expense individual water tanks/pipes and other items serving the apartments and have

them placed on the roof of such additional storeys or storeys or section as aforesaid and installed at its expense.

“10. The assignee, its tenants and/or occupiers of the said penthouses/apartments and its assignees in title shall have the exclusive use of those sections of the roof overlying the penthouses assigned by this deed over said Block Two w hich sections are marked 'Penthouse B' and 'Penthouse C' and coloured pink on the plan hereto annexed and marked letter 'H' and which sections have an area of approximately five square metres and five point four square metres (5.4 m²) respectively and are accessible from the passage way marked in pink on the said plan 'H' and also the sections number two letter C and number four letter C on the aforementioned plan document 'H' and which have an area of approximately fifteen square metres (15 m²) which passage ways are to be used in common by the owners of the apartments in said Blocks One and Two.

“11. It is further agreed that in the event that the assignee obtains the necessary permits to construct additional storeys overlying the existing penthouses, then in any such event, the assignee undertakes to grant to its tenants/or occupiers of said apartment and its assignees in title the exclusive use of the roof sections over the said additional storey or storeys having the same areas as specified in the precedent clause; furthermore the assignee undertakes that the total roof area that shall remain unbuilt, and shall be retained for the several sections to be assigned for use by the different owners of the apartments in Block One and Two including the common passage ways, shall not be less than the area shown in said annexed plan and the assignee undertakes to provide access to the new roof area by means of stairs and lift at its expense.

“12. Notwithstanding the provisions of sections nine, ten and eleven of this deed, the Company is also transferring to the assignee which accepts, the airspace overlying the whole of Block Two of the said Rocklands Complex including the right to construct additional storeys provided that any additional construction that may be made by the assignee or its successors in title on the roof of the said Block Two or of the penthouses transferred shall be made subject to the conditions hereinbefore mentioned, and all the obligations of the Company Ideal Constructions Limited regarding access to the roof area and extension of lift shall be sole responsibility of the assignee or its successors in title; and further the airspace transferred also includes the section of the roof of the penthouses used by the owners of the flats in Block Two and Block One, and the total area so transferred is subject to the conditions that the spaces allocated for use to the flat owners in the same Block One and Block Two will be provided in the same roof or roofs so constructed, including the spaces for water tanks.”

“In-nota tal-Insinwa ta’ dan il-kuntratt hi esebita a fol. 56 tal-process u hi dettaljata u tirrispekkja l-kuntratt.

“Ghal kompletezza jirrizulta illi Terres assenjat b’kuntratt ta’ datio in solutum lil Gauci Brothers Limited (illum Gauci Holdings) il-penthouses 13 u 14 fi Block 2 bl-arja ta’ Block 2 bi kliem identiku ghal dak riportat

fil-kuntratt tal-10 ta' Marzu 1992. Dan il-kuntratt sar fis-17 ta' Lulju 1992 atti Nutar Martinelli u qieghed a fol. 45 et seq. tal-process.

“Jidher li d-dizgwid inqala' meta s-socjeta Gauci kienet fi trattativi biex tbiegh il-penthouse 14 fi Block 2 bl-arja taghha u n-Nutar waqt ir-ricerki irravviza d-diskrepanzi bejn il-kuntratti tal-4 ta' Marzu 1992 u 10 ta' Marzu 1992. minn hemm il-kontendenti ma sabu ebda mezz ta' ftehim u saret il-kawza.

“Piju Camilleri li qed jidher ghal L-Ghajn Construction u deher fiz-zewg kuntratti msemmija mertu tal-vertenza jixhed li kienet dejjem l-intenzjoni tal-partijiet illi hu jiehu l-penthouse ta' Block 1 li kien ilu jghix fiha mill-1988 u l-arja ta' Block 1 u 2 peress illi hu ma riedx li s-sidien tal-appartamenti fi Block 1 juzaw l-arja fuq il-penthouse tieghu u ghalhekk ried li jkollu l-arja fuq Block 2 tant li s-servizzi tal-appartamenti qeghdin fuq Block 2. Izid illi l-kuntratt tal-10 ta' Marzu 1992 hu zbaljat u malli intebah bil-problema lejn l-2007 meta saret applikazzjoni ghal zvilupp fuq l-arja tal-penthouse ta' Block 2 ha passi gudizjarji. Zied ukoll illi kien hemm zmien meta s-socjeta L-Ghajn Construction talbet li tizviluppa l-arja ta' Block 2 u fil-fatt saru mandati ta' inibizzjoni kontriha bhala sid l-arja mis-sidien tal-appartament ta' Block 2 (ara pagni 325 u 327 tal-process).

“Ibnu Ludvig Camilleri bin Piju Camilleri jghid li missieru dejjem qal li l-arja fuq Block 2 kienet taghhom, tant li bejn l-1992 u 1996 ippruvaw igibu permess ghal zvilupp izda l-pjan ta' zvilupp ma kienx jippermetti aktar zvilupp u gie rifjutat. Hadd qatt ma oggezzjoni li kienet is-socjeta L-Ghajn Construction li talbet li jsir l-izvilupp avolja l-MEPA notice twahhlet mal-faccata tal-Block.

“Il-Perit Ludovigo Micallef ikkonferma li ghal habta tal-1994 Piju Camilleri ried jizviluppa l-arja ta' Block 1 u 2 u hu rrediga pjanti ghal MEPA fejn intalab dan l-izvilupp oltre li t-terrazzini tal-penthouses ta' Gauci fi Block 2 jinghalqu sal-linja ta' barra tal-bini b'mod li l-penthouses isiru appartamenti. Il-permess intalab f'isem it-tnejn fuq l-izvilupp kollu pero hu dejjem ha l-inkarigu tieghu minghand Piju Camilleri anki rigward il-pjanti ta' zvilupp. Ma' Gauci ma tkellimx ghax l-interess ta' Gauci kien biss ghat-terrazzini tal-penthouses. Il-permess kien gie rifjutat ghax ma kienitx konformi mal-local plan.

“Philip Gauci direttur ta' Terres u deher ukoll fuq il-kuntratti in kwistjoni xehed illi n-Nutar Mangion li rrediga l-kuntratt tal-4 ta' Marzu 1992 kien jaf li l-arja fuq Block 2 ma kienitx ser tigi trasferita ghax il-partijiet kienu gia miftehmin x'ser jigi trasferit meta marru ghand in-Nutar izda tfixkel meta kien qed jirredigi l-att cioe zied mal-abboz li kien inghata redatt mill-avukat Degaetano. Isostni li saru hafna postilli li ma nqrawx, (ghalkemm dan hu michud minn Nutar Mangion). Zied li s-sidien ta' Block 2 jafu li sid l-arja hi Terres peress li meta pperkola xi ilma fl-appartamenti, Piju Camilleri stess qalilhom jehduha ma' Philip Gauci ghax il-bejt kien tieghu.

“In-Nutara li ghamlu l-kuntratti cioe n-Nutar Mangion li ghamel il-kuntratt tal-4 ta’ Marzu 1992 u n-Nutar Martinelli li ghamel il-kuntratt tal-10 ta’ Marzu 1992 isostnu li l-partijiet kienu miftehema fuq dak li riedu, ghalkemm in-Nutar Martinelli jghid li ma kienx jaf bil-kontenut tal-kuntratt tal-4 ta’ Marzu 1992 fiz-zmien meta sar dak li ghamel hu sitt ijiem wara.

“Alfred Cauchi li wkoll deher fuq il-kuntratti kemm dak tal-4 u dak tal-10 ta’ Marzu 1992 f’isem Ideal Construction bhala wiehed mid-diretturi ta’ Terres isostni illi l-izvilupp ta’ Rocklands kien sar bejn tlieta cioe hu, Piju Camilleri u Philip Gauci. Meta saru l-kuntratti in kwistjoni l-intiza kienet li Piju Camilleri ghal L-Ghajj Construction jiehu penthouses fi Block 1 u l-arja taghha u hu u Philip Gauci ghal Terres jiehd u zewg penthouses fi Block 2 bl-arja ta’ Block 2. Il-kuntratti relattivi saru wara xulxin biex tigi kompletata l-qasma bejniethom u ma jkunx hemm ebda divergenzi bejn il-partijiet waqt li kienu jsiru l-kuntratti.

“Waqt l-access li sar mill-Qorti fuq talba taghha stess gie verbalizzat bhala stat ta’ fatt ezistenti fl-1992 illi l-penthouse fi Block 1 u 2 kienu mibnija u illi ghalkemm il-kuntratt tal-4 ta’ Marzu 1982 mhux car ghal dak li jirrigwarda d-deskrizzjoni tat-terrazzin tal-penthouse fi Block 1, hemm qbil illi t-terrazzin kien jiffirma parti mill-penthouse ta’ Block 1 fl-istess livell tal-penthouse.

“Il-partijiet jaqblu illi l-penthouses kienu fl-istess livell u illi l-okkupanti ta’ Block 1 kienu jitolghu fuq il-bejt tal-penthouse tal-Block biex jaqsmu ghal bjut ta’ Block 2 minn fetha fil-hajt li jiddividi z-zewg bloklok sabiex ikunu jistghu jonxru.

“Il-partijiet qablu illi l-appartament mehud minn L-Ghajj Construction fi Block 2 fil-kuntratt tal-4 ta’ Marzu 1992 kien jigi ezatt taht wiehed mill-penthouses ta’ Block 2.

“Ligi

“Il-kwistjoni kollha hi dwar jekk ghandhiex issir interpretazzjoni o meno tal-kuntratt li sar fl-4 ta’ Marzu 1992 billi dak sussegwenti cioe 10 ta’ Marzu 1992 bejn l-istess partijiet li hadu sehem fl-ewwel wiehed jidhru li ttrasferew l-arja ta’ Block 2 li kien gie trasferit fil-kuntratt tal-4 ta’ Marzu 1992.

“Il-Qorti tirreferi ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-ismijiet **Mark Bugeja et vs Geoffrey Camilleri**, deciza 29/03/2012 RCP, li enuncjat b’mod car il-principji regolatrici tal-kuntratt b’harsa dettaljata lejn il-gurisprudenza prevalenti. Hi qalet hekk:

“Fil-fatt kif gie ritenut fis-sentenza “**Lay Lay Company Limited vs L-Ghajj Construction Company Limited**” (P.A. (RC) – 28 ta’ Gunju 2011) u li kkonfermat dak li nghad fis-sentenza “**Anton Spiteri vs**

Alfred Borg” (P.A. (RCP) - 30 ta’ Novembru 2000) fuq is-suggett ta’ interpretazzjoni ta’ kuntratt inghad li “ghalhekk hawn japplika l-principju stabbilit fl-artikolu 1002 tal-Kap 12, fejn meta il-kliem ta’ konvenzjoni mehud fis-sens skont l-uzu tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta’ interpretazzjoni, ghaliex tali interpretazzjoni, anke supplita minn xhieda, tista’ tinghata biss sabiex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f’xi patt incidentali jew accessorju taghha” (“Carmela Borg vs Bartolomeo Xuereb” - A. C. 30 ta’ Marzu 1997).

“Illi kif inghad fis-sentenza **“Emmanuel Avallone vs Centru Speranza fl-Inkapacitati”** (P.A. (RCP) – 28 ta’ Frar 2002) dan huwa wkoll konformi mal-principju ‘contra scriptum non est argumentum’, li jibqa’ japplika sakemm ma tingiebx prova li tali skrittura hija nieqsa minn xi element kostitutiv taghha, prova li tirrizzultax li saret f’din il-pendenza.

“Illi dan il-principju gie applikat konsistentement minn dawn il-Qrati u hawn issir riferenza ghas-sentenzi **“Bartolomeo Micallef vs JCR Limited”** (P.A. (RCP) – 29 ta’ Jannar 2009) fejn inghad li la darba “minn qari tal-istess kuntratt jirrizulta car li l-kliem tal-istess ftehim jindikaw b’mod preciz x’kienet l-intenzjoni tal-partijiet u dan kien li jigi trasferit bhala korp il-hanut hemm indikat, b’mod li ma hemm bzonn ta’ ebda interpretazzjoni (artikolu 1002) **“Avukat Dottor Joselle Farrugia vs Dr. Pascal Demajo et nomine”** (P.A. (PS) -0 9 ta’ Dicembru 2002)” mela allura ghandu jigi ritenut li l-intenzjoni tal-partijiet hija manifestata b’dak li jipprovdi b’mod car l-istess kuntratt u ma ghandhux ikun hemm ebda lok ta’ interpretazzjoni.

“Illi fis-sentenza **“John Spiteri et vs Popeye Investments Limited”** (A.C. – 3 ta’ Novembru 2006) inghad illi li kif “ravvizat fis-sentenza fl-ismijiet **Elena Micallef v. E. Ciantar** (Vol.X.345) deciza fit-3 ta’ Jannar 1884 “quando sorgono difficulta’ sulla intelligenza delle condizjoni di un contratto e sulle conseguenze, la legge forinisce alcune norme indicattive e dimonstrative e criteri diretti come mezzi d’interpretazione, senza vincolare la liberta del giudicante, tenuta a prendere in calcolo le circostanze speciali in ciascun caso”.

“Hawhekk opportun li jigu ribaditi certi principji regolanti materji ta’ kuntratti –

“i) F’materja kontrattwali l-ftehim hu ligi ghall-partijiet kontraenti (Art. 992 (1) Kodici Civili; **Carmelo Bajada noe v. Fr. S. Cachia et noe** (A.K. deciz 16 ta’ Lulju 1973);

“ii) Ir-regola fundamentali hija dettata mill-Artikolu 1002 tal-Kodici Civili li jghid li meta l-kliem tal-kuntratt mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car m’hemmx lok ghall interpretazzjoni (Vol.XXXIV.i.p 27). L-interpretazzjoni ghandha tittiehed mill-atti innifsu u mhux minn provi estraneji, spejalment meta l-interpretazzjoni hija relattiva ghall-kwistjoni principali”.

“iii) Illi meta s-sens letterali tal-kelma ma jaqbilx ma’ l-intenzjoni tal-partijiet kontraenti kif tidher car mill-pattijiet mehudin flimkien, ghandha tipprevali l-intenzjoni. Dwar dan din il-Qorti, diversament presjeduta, spjegat illi “din ir-regola ghandha tigi sewwa apprezzata u applikata. Irid jirrizulta bla dubju li s-sens tal-kwalsola li tkun jista’ biss jigi nterpretat b’mod univoko ghax hu car. Irid jirrizulta wkoll li dan is-sens

car tal-kliem ma jkunx jaqbel ma' dak li kellhom f'mohhom il-partijiet kollha u mhux ma' dak biss li xi wahda mill-partijiet kellha f'rasha u dan irid jidher mill-pattijiet kollha tal-kuntratt mehudin flimkien ("**J. Bartolo et v. A. Petroni** deciza 7 ta' Ottubru 1997").

"iv) Fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni mhux l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall kliem tal-ftehim jew is-sens divers li huma jaghtu lill-kliem li jiswa imma dak li huwa importanti "hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti lil kliem is-sens ordinarju tieghu fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti li ghandu jorbot (**J. Zammit v. Michael Zammit Tabone et noe** – Appell Superjuri deciz 28 ta' Frar 1997).

"Illi dan jikkonferma dak li nghad fis-sentenza "**Emanuel Cauchi et vs BCF Holdings Limited et**" (P.A. (RCP) – 28 ta' Gunju 2006) fis-sens "li bl-aktar mod esplicitu gie ritenut li "l-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettati u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. "Pacta sunt servanda". (A.C. 5 ta' Ottubru, 1998 – "**Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Inginier Civili Anthony Spiteri Staines**")".

"Illi hekk ukoll fis-sentenza "Gemma Fenech vs John Bugeja" (A.I.C. (PS) – 20 ta' Ottubru 2003) inghad li:-

"Tajjed li jigi osservat ukoll qabel kull konsiderazzjoni tal-meritu illi huwa pacifiku f'materja ta' interpretazzjoni ta' kuntratti illi meta d-dicitura tal-kuntratt hija wahda cara allura ma huwiex lecitu ghall-Qorti li tittanta tintpretah billi tindahal x'kienet il-motivazzjoni tal-kontraenti meta kkonkludew il-ftehim. Dan jinsab rispekkjat ukoll fl-Artikolu 1002 tal-Kap. 16".

"Illi imbaghad ferm assodat bhala principju ta' interpretazzjoni illi "contra testimonium scriptum, testimonium non scriptum non aufetur". Dan fis-sens illi mhux ammess illi provi orali jfissru dak li fih innifsu huwa diga car ("**Joseph Gatt vs Joseph Galea**", Appell Civili, 14 ta' April 1975) u l-kontraenti ma jkunux jistghu jipprovaw permezz ta' testimoni dak li ma jirrizultax, jew jirrizulta eskluż, mill-istess kuntratt (Vol. XXXIX.iii.p855 u r-rassenja ta' guriprudenza f'din is-sentenza kontemplata".

"Konsiderazzjonijiet

"Il-Qorti tqis illi mill-assiem tal-provi prodotti, il-kuntratt tal-4 ta' Marzu 1992 hu car f'dak li jirrizulta trasferit lis-socjeta L-Ghajn Construction. Hu minnu illi l-kuntratt fih hafna postilli u illi l-klawsola dwar l-arja fuq Block 2 ma hiex inkluzja mad-deskrizzjoni tal-propjeta trasferita pero aktar il-quddiem fil-kuntratt. Pero dan ma jbiddel xejn minn dak li juri x'qed jigi trasferit cioe illi L-Ghajn Construction bil-kuntratt tal-4 ta' Marzu 1992 gie assenjat l-arja ta' Block 2 u jigi mizjud illi din il-klawsola partikolari kienet wahda dispozittiva u mhux semplicement wahda deskrittiva jew kondizzjonata b'xi patt iehor.

“L-atturi jikkontendu li sar zball pero dan l-izball ma jirrizultax minn xi fatt li jinnewtralizza dak miktub u ffirmat mill-partijiet. Ghalkemm l-intenzjoni tal-partijiet, skont l-atturi, hi li l-arja fuq il-penthouses ta' Block 2 tittiehed minn min akkwista l-penthouses ta' Block 2, cioe l-atturi, dan hu michud mill-istess socjeta konvenuta L-Ghajn Construction. Inltre n-Nutar li rrediga l-att jikkonferma li l-att gie moqri lil partijiet u li l-partijiet kienu jafu x'qed jiffirmaw u qablu fuq dak li qed jiffirmaw. Del resto anki d-direttur Piju Camilleri offra spjegazzjoni plawsibbli daqs tal-atturi ghalfejn ried li l-arja fuq Block 2 tigi trasferita lilu.

“Hu infelici li l-klawsola tat-trasferiment tal-arja ta' Blokk 2 ddahhlet aktar il-quddiem mill-parti dikjaratorja ta' dak li qed jigi trasferit fejn anki ssemma' l-valur, pero dan ma jbidilix mill-fatt innifsu li t-trasferiment tal-arja hu mnizzel u dan b'mod car. Hu wkoll infelici li n-nota tal-Insinwa hi wkoll zbaljata fis-sens li l-arja ta' Block 2 ma tnizzlitx bhala parti mit-trasferiment. Pero anki dan l-izball notarili kif intqal li kien mill-istess Nutar, ma jbidilix fil-portata u sahha tal-klawsola kontrattwali tat-trasferiment tal-arja ta' Block 2 bejn il-partijiet li ghal dak li jirrigwarda l-istess partijiet cioe s-socjeta Ideal Constructions u L-Ghajn Construction kien trasferiment li jinkludi l-arja ta' Block 2. Inltre kuntrarjament ghal dak sottomess mis-socjeta attrici, l-arja taz-zewg blokki hi evidenti fil-pjanti annessi mal-kuntratt tal-4 ta' Marzu 1992 billi f'wahda mill-pjanti jidhru l-penthouses fiz-zewg blokki u l-estensjoni kollha tal-bjut taz-zewg blokko.

“Ghalkemm jista' jinghad ghal grazzja tal-argument li l-atturi setghu ma kellhomx intenzjoni jitransferixxu l-arja pero dan mhux dak li ffirmaw ghalih u r-ripensament u l-inkriminazzjonijiet sussegwenti ma jistghux f'dan l-istadju jiggiovaw jew jagevolaw lill-atturi.

“Jista' jinghad li kien hemm leggerezza fil-mod kif saru l-kuntratti u li l-partijiet striehu fuq certa fiducja f'xulxin u ma' xulxin pero dan kien kuntratt bejn kummercjanti f'negozji kbar bejniethom u midhla ta' trasferimenti u l-importanza ta' attenzjoni ghal dak li jkunu qed jobbligaw ruhhom ghalih.

“Mhux lecitu ghall-atturi illi jinvokaw zball kommess minnhom li ma qrawx sew jew ma tawx attenzjoni sew ghal dak li kienu qed jitransferixxu u b'daqshekk biss jitolbu lil Qorti tikkoregi dak li jidher li hu car u fejn ma jirrizultax minn provi ohra li dan kien frott zball genwin li l-partijiet kollha ammettew jew urewh li kienu konsapevoli tieghu.

“Hu minnu illi sitt ijiem wara l-istess arja giet trasferita lissocjeta Terres mill-istess socjeta li trasferilha sitt ijiem qabel. Hi l-fehma tal-Qorti li f'dawn ic-cirkostanzi jidher li l-izball sar f'dan il-kuntratt u mhux vice versa ghaliex sakemm ma jirrizultax nuqqas fil-kuntratt anterjuri japplika l-principju illi effett jinghata lill-kuntratt anterjuri ta' trasferiment a skapitu ta' dak li jirrizulta fil-kuntratt posterjuri. Kif ighid il-Baudry meta t-titolu ta' trasferiment jemani mill-istess bejjiegh ma jistax ikun hemm diffikulta ghax il-konflitt jigi determinat bl-anterjorita tat-titolu.

“U dan hu dak li jirrizulta f’dan il-kaz. Ideal Construction Company Limited ittrasferiet l-istess oggett darbtejn u minghajr prova cara kontra dak li jirrizulta miktub, jippruvah l-ewwel trasferiment. Il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-atturi illi hu kontrosens li l-appartament numru 12 fi Block 2 jigi trasferit lis-socjeta konvenuta bla arja pero bi dritt ta’ uzu mentri fl-istess kuntratt giet trasferita l-arja ta’ Block 2 lis-socjeta konvenuta. Il-Qorti tqis li l-intendiment jidher li kien li l-appartament assenjat ma jkollux drittijiet ta’ proprjeta fuq l-arja tal-Block izda dan id-dritt inghata separatament u ghal rasu lis-socjeta konvenuta b’mod illi s-socjeta konvenuta setghet tiddisponi mill-arja f’isimha izda kieku riedet titrasferixxi biss l-appartament fil-futur dan kien ser jigi trasferit bla dritt ta’ proprjeta fuq l-istess arja li kien proprjeta esklussiva tas-socjeta konvenuta.

“L-istess jinghad ghall-argument imressaq mill-atturi rigward it-tieni kuntratt li sar fl-4 ta’ Marzu 1992 fejn is-socjeta konvenuta giet assenjata xi garages bla arja. Il-Qorti tirravisa li ma ssemmiex f’liema Block kienu jinsabu dawn il-garages u in ogni kaz ebda argument favur l-atturi ma jista’ jinstab mill-fatt li jissemma’ li l-arja ser tibqa’ tas-socjeta attrici Ideal Construction billi fil-kuntratt li sar fl-istess jum izda b’numru ta’ registrazzjoni precedenti l-arja tal-Block 1 kienet gia giet trasferita lis-socjeta konvenuta bil-kuntratt tal-istess jum u l-Qorti tqis li l-argument japplika anki ghall-arja ta’ Block 2. Kwindi dan l-argument ma jistax jirraforza t-tezi attrici.

“Lanqas ma l-atturi jistghu jistrieħu fuq fatti sussegwenti ghal kuntratt li juri bla ebda dubbju li ma kienitx l-intenzjoni tal-partijiet li jsir it-trasferiment tal-arja ta’ Block 2 fil-kuntratt tal-4 ta’ Marzu 1992. Piju Camilleri, ibnu u l-Perit tas-socjeta L-Ghajn Construction cioe il-Perit Micallef jixhdu illi xi snin wara ippruvaw jizviluppaw l-arja fuq Block 2 qua proprjeta ta’ L-Ghajn Construction izda l-permess ma harigx minhabba restrizzjoni ta’ gholi fid-development plan. Ma jidhirx li l-konvenuti ghamlu xi oggezzjoni jew opponew din il-prova bi provi ohra. Jidher li l-problemi qamu meta s-socjeta Terres ippruvat tbiegh il-penthouses fi Block 2 bl-arja taghhom fl-2006 u qamet il-kwistjoni tal-arja. Dawn il-provi ma jwaqqghux il-prezunjoni li kienet l-intenzjoni cara tal-partijiet li jassenjaw dak li jidher car fil-kuntratt tal-4 ta’ Marzu 1992.”

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjetajiet attrici, li filwaqt li ghamlu referenza ghall-provi gia’ prodotti u rriservaw li jipproducu dawk il-provi kollha permessibli mil-ligi, ghar-ragunijiet hemm imsemmija talbu lil din il-Qorti thassar u tirrevoka s-sentenza tal-Prim’Awla moghtija fl-ismijiet

premessi fil-15 ta' Jannar, 2013, u minflok tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet taghhom, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati.

Rat ir-risposta tal-appell tas-socjetajiet konvenuti fejn ghar-ragunijiet minnhom esposti, talbu li l-appell ipprezentat mis-socjetajiet appellanti ghandu jigi michud bhala infondat fil-fatt u fid-dritt u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjez kontra l-istess konvenuti (recte atturi) appellanti.

Rat il-verbal tas-seduta tas-7 ta' Frar, 2017, fejn wara li d-difensuri tal-partijiet ittrattaw l-appell, il-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti kollha tal-kawza, inkluz il-kuntratti, x-xhieda u d-dokumenti mressqa mill-partijiet.

Ikkonsidrat:

Illi l-mertu tal-proceduri odjerni jitratta zewg kuntratti, li a bazi taghhom il-kontendenti fil-kawza jippretendu li ghandhom titolu fuq l-arja ta' zvilupp bl-isem "Rocklands", Block 2, Windsor Terrace, Sliema. Filwaqt li s-socjetajiet attrici jikkontendu li t-titolu taghhom huwa dak naxxenti minn kuntratt ta' *datio in solutum* tal-10 ta' Marzu, 1992, fl-atti tan-nutar

Carmel Martinelli, s-socjetà konvenuta Ghajn Construction Limited, tivvanta t-titolu taghha a bazi tal-kuntratt ta' *datio in solutum* tal-4 ta' Marzu, 1992, fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion. Is-socjetajiet attrici jsejsu l-azzjoni taghhom fuq il-premessa li fil-kuntratt tal-4 ta' Marzu, 1992, fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion, l-arja tal-Block 2, Windsor Terrace Sliema, tissemma konsegwenza ta' *lapsus calami*, ossia zball da parti tan-nutar Mangion, meta dan ghamel numru ta' postilli fl-imsemmi kuntratt. Izda jishqu li din l-arja ta' Blokk 2 qatt ma kienet intenzjonata li tigi trasferita lis-socjetà konvenuta Ghajn Construction Limited, imma kellha tigi assenjata lil Terres Company, Limited, li kienet shab fin-negozju mal-istess socjetà konvenuta, flimkien mas-socjeta Si Si Company Limited, li t-tlieta f'daqqa kienu azzjonisti fis-socjetà konvenuta l-ohra Ideal Construction Ltd. Min-naha l-ohra, s-socjetà konvenuta Ghajn Construction Limited, tishaq li dan ma kien zball xejn, peress li l-kuntratt tal-4 ta' Marzu, 1992, fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion, jirrifletti dak pattwit bejn il-partijiet.

Is-socjetajiet attrici appellanti qeghdin jikkontestaw is-sentenza tal-Prim'Awla u jsejjsu l-appell taghhom fuq zewg aggravji principali. L-ewwel wiehed huwa dak fejn jikkontendu li s-sentenza appellata hija fallaci, peress li l-ewwel Qorti kienet zbaljata meta rriteniet li ma kienx hemm lok ta' interpretazzjoni tal-kuntratt tal-4 ta' Marzu, 1992, in kwantu kien meqjus minnha bhala car. Is-socjetajiet appellanti jishqu li l-

imsemmi kuntratt kellu dispozizzjonijiet konfliggenti, u ghalhekk certament mhux cari, kwindi altru li kien hemm lok biex il-Qorti tissindika l-intenzjoni tal-partijiet fuq l-istess kuntratt. Jirreferu ghall-kuntratt tal-4 ta' Marzu, 1992, fejn ghall-ewwel jinghad li l-appartament numru 12, fi Blokk 2, kien qiegħed jigi trasferit **minghajr l-arja tieghu, u bid-dritt ta' uzu tal-istess bejt** (kif jirrizulta mill-postilla numru 7 tal-istess kuntratt), filwaqt li fil-klawsola numru 8 jinghad li "***The ownership of the air space over the roof of the penthouses as well as the airspace over said Blocks one and two shall be the exclusive property of the second party....***" (kif emendata permezz tal-postilli 14 u 18, fl-istess kuntratt). Dawn huma meqjusa mis-socjetajiet attrici, bhala klawsoli kontradittorji. Inltre jishqu li l-ahhar imsemmija klawsola tkompli titkellem dwar "Block" mhux "Blocks" u dwar "roof" mhux "roofs", li skont huma jixhdu l-intenzjoni tal-partijiet li tigi trasferita biss l-arja ta' blokka wahda (Blokk 1) biss u mhux it-tnejn.

Jinghad ukoll mill-appellanti li l-fatt li s-socjeta' konvenuta Ghajn Construction Limited inghatat dritt ta' uzu fuq Blokk 2, li jinsab ukoll indikat bil-kulur fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt, hemm immarkat bhala 12C, jikkontradixxi t-tezi tas-socjeta' appellata, li permezz tal-istess kuntratt hija akkwistat l-istess arja, peress li fil-fehma tagħha ma jagħmilx sens li wieħed jinghata d-dritt ta' uzu, fuq proprjeta' tieghu stess.

Is-socjetajiet appellanti ikompli billi jinnutaw klawsoli ohra kontradittorji fil-kuntratt, fosthom dik numru 10 fejn jinghad li t-tieni parti bhala sid l-appartament numru 12 fi Blokk 2, flimkien mas-sidien l-ohra ta' Blokk 2, ma jkunx jista' jaghmel kwalunkwe tip ta' kostruzzjoni, inkluz dawk temporanji jew bl-uzu tal-injam, filwaqt li klawsola 15 titkellem biss dwar it-trasferiment tal-arja ta' Blokk 1 biss, li jishqu kienet il-vera intenzjoni tal-partijiet.

Dan kollu jwassal lis-socjetajiet appellanti sabiex isostnu li l-konkluzjoni tal-ewwel Qorti kienet skorretta, in kwantu rriteniet li l-kuntratt huwa car, peress li jishqu li l-kuntratt huwa konfuz ferm, stante li ghandu disposizzjonijiet konfliggenti u inkompatibbli ma' xulxin, li jwasslu ghall-htiega li tigi interpretata l-intenzjoni tal-partijiet fuq il-kuntratt. Huma jiccitaw guriprudenza biex isostnu l-argumenti mressqa minnhom, li trattati d-disposizzjonijiet konfliggenti, kien jehtieg li l-ewwel Qorti tinvesti l-intenzjoni tal-partijiet. Hekk ukoll isostnu li, l-fatt li sussegwenti ghall-kuntratt tal-4 ta' Marzu, 1992, sitt ijiem wara sar kuntratt iehor fejn is-socjeta' konvenuta Ideal Constructions Limited, ittrasferiet proprju dik l-arja ta' Blokk 2 lil Terres Co. Ltd, ikompli jpoggi fid-dubju l-volonta' tal-partijiet, li jkompli jaghti lok ghall-interpretazzjoni tal-intenzjoni tal-partijiet da parti tal-gudikant.

Fil-fehma tas-socjetajiet appellanti, dan ghandu jwassal li l-Qorti kellha tasal ghall-konkluzjoni illi l-intenzjoni tal-partijiet ghandha tipprevali fuq dak li hemm imnizzel fil-kuntratt tal-4 ta' Marzu, 1992. Dan in ottempranza ma' dak li jipprovdi l-Artikolu 1003 tal-Kodici Civili. Jinvokaw ukoll l-Artikolu 1008 tal-Kodici Civili fis-sens li l-klawsoli kollha ta' kuntratt ghandhom jinqraw b'mod li jaghmlu referenza ghal xulxin u b'mod li kull wahda tiehu t-tifsira li tirrizulta mill-kuntratt mehud bhala strument wiehed. Ghalhekk itenu li l-klawsola 8 ma tistax tinqara in izolament, izda fil-kuntest tal-kuntratt shih.

Jghidu wkoll li mhux normali li *penthouse* tigi trasferita minghajr l-arja taghha kif jippretendu l-appellati. Lanqas ma jaghmel sens skonthom li azzjonist f'kumpanija jakkwista *penthouse* fi Blokk 1, kif ukoll l-arja ta' zewg blokok u l-azzjonist l-iehor, jakkwista *penthouse* fi Blokk 2, minghajr ebda arja, peress li ekwitament l-azzjonisti kellhom jiehdu *penthouse* kull wiehed, bl-arja ta' fuqha.

Illi ghandu jinghad mal-ewwel illi din il-Qorti ma tqisx dan l-ewwel aggarvju tas-socjetajiet appellanti bhala gustifikat. Huwa minnu li l-ewwel Qorti ticcita guriprudenza estenziva dwar l-interpretazzjoni tal-kuntratti, partikolarment l-Artikolu 1002 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta), li jistabilixxi li m'hemmx lok ghal interpretazzjoni meta s-sens tal-kliem hu car, il-principji ta' "*contra scriptum non est*

argumentum”, kif ukoll li f’materja ta’ kuntratt l-ftehim hu ligi bejn il-partijiet a tenur tal-Artikolu 992 tal-Kodici Civili, ossia *pacta sunt servanda*. Izda donnhom l-istess socjetajiet appellanti jittraskuraw li l-istess Qorti ticcita wkoll s-segwenti:

“iii) Illi meta s-sens letterali tal-kelma ma jaqbilx ma’ l-intenzjoni tal-partijiet kontraenti kif tidher car mill-pattijiet mehudin flimkien, ghandha tipprevali l-intenzjoni. Dwar dan din il-Qorti, diversament presjeduta, spjegat illi “din ir-regola ghandha tigi sewwa apprezzata u applikata. Irid jirrizulta bla dubju li s-sens tal-kwalsola li tkun jista’ biss jigi nterpretat b’mod univoko ghax hu car. Irid jirrizulta wkoll li dan is-sens car tal-kliem ma jkunx jaqbel ma’ dak li kellhom f’mohhom il-partijiet kollha u mhux ma’ dak biss li xi wahda mill-partijiet kellha f’rasha u dan irid jidher mill-pattijiet kollha tal-kuntratt mehudin flimkien (J. Bartolo et v. A. Petroni deciza 7 ta’ Ottubru 1997)”.

iv) Fl-applikazzjoni tar-regoli ta’ interpretazzjoni mhux l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall kliem tal-ftehim jew is-sens divers li huma jaghtu lill-kliem li jiswa imma dak li huwa importanti “hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti lil kliem is-sens ordinarju tieghu fil-kuntest ta’ kif gie uzat mill-kontraenti li ghandu jorbot (J. Zammit v. Michael Zammit Tabone et noe – Appell Superjuri deciz 28 ta’ Frar 1997).”

Dan qabel, kif rilevat mill-istess socjetajiet appellati, l-ewwel Qorti ghaddiet biex tqis l-assjem tal-provi, inkluz l-intenzjoni tal-partijiet meta rriteniet:

“Ghalkemm l-intenzjoni tal-partijiet, skont l-atturi, hi li l-arja fuq il-penthouses ta’ Block 2 tittiehed minn min akkwista l-penthouses ta’ Block 2, cioe l-atturi, dan hu michud mill-istess socjeta konvenuta L-Ghajn Construction. Inoltre n-Nutar li rrediga l-att jikkonferma li l-att gie moqri lil partijiet u li l-partijiet kienu jafu x’qed jiffirmaw u qablu fuq dak li qed jiffirmaw. Del resto anki d-direttur Piju Camilleri offra spjegazzjoni plawsibbli daqs tal-atturi ghalfejn ried li l-arja fuq Block 2 tigi trasferita lilu. ...

Ghalkemm jista’ jinghad ghal grazzja tal-argument li l-atturi setghu ma kellhomx intenzjoni jittrasferixxu l-arja pero dan mhux dak li ffirmaw ghalih u r-ripsament u l-inkriminazzjonijiet sussegwenti ma jistghux f’dan l-istadju jiggiovaw jew jagevolaw lill-atturi.”

Sussegwentement, l-ewwel Qorti ghaddiet biex tikkonkludi illi:

“Mhux lecitu għall-atturi illi jinvokaw zball kommess minnhom li ma qrawx sew jew ma tawx attenzjoni sew għal dak li kienu qed jitransferixxu u b’daqshekk biss jitolbu lil Qorti tikkoregi dak li jidher li hu car u fejn ma jirrizultax minn provi ohra li dan kien frott zball genwin li l-partijiet kollha ammettew jew urewh li kienu konsapevoli tiegħu.”
(sottolinjar mizjud minn din il-Qorti)

Għalhekk minn ezami tas-sentenza appellata, ndubbjament jirrizulta li l-ewwel Qorti ma qalitx li l-kliem tal-kuntratt kien car *sic et simpliciter*, izda dan kien il-gudizzju ahhari tagħha, wara li qieset il-provi kollha mressqa mill-kontendenti fil-kawza, u dahlet ukoll fil-mertu tal-intenzjoni tal-partijiet, dwar dak li kien qieghed jipprovi l-istess kuntratt tal-4 ta’ Marzu, 1992, u dan kif irrizultalha mill-provi mressqa mill-kontendenti fil-kawza.

Tabilhaqq din il-Qorti, bhal dik ta’ qabilha, hija tal-fehma li meta tqis kollox, jirrizultalha li permezz tal-kuntratt tal-4 ta’ Marzu, 1992, kienet trasferita l-arja tal-Blokk 2. Dan speċjalment meta wiehed iqis ix-xhieda tan-nutar Mangion li kien responsabbli mill-kuntratt tal-4 ta’ Marzu, 1992, in kwantu xehed li l-partijiet kellhom kuntratt lest redatt mill-avukat tagħhom Dr. George Degaetano, li dak iz-zmien kien gie modifikat minnu permezz tal-postilli bil-miktub, skont ix-xewqa li jkunu wrewh il-partijiet. L-istess nutar caħad kategorikament l-allegazzjoni magħmula

minn Gauci li ma qarax jew ma spjegax il-kontenut tal-kuntratt. Jigi nnutat minn din il-Qorti wkoll li ghalkemm huwa minnu li meta l-klawsola tat-trasferiment tal-arja ta' Blokk 2 iddahhlet wara l-parti dikjaratorja ta' dak li qed jigi trasferit mhux wiehed felici, però dan ma jbidilx is-sustanza tal-kuntratt innifsu, li bih sehħ it-trasferiment tal-arja ta' Blokk 2.

Il-fatt li sussegwentement, sitt ijiem biss wara l-ewwel kuntratt, is-socjetà Ideal Constructions Limited regghet ittrasferiet l-arja, din id-darba lil Terres Co. Ltd. fl-10 ta' Marzu, 1992, dan ma kienx possibli ladarba jirrizulta li l-arja kienet lahqet giet trasferita permezz tal-ewwel kuntratt tal-4 ta' Marzu, 1992, favur l-Ghajn Construction Company Limited, u dan in konsonanza mal-principju *nemo dat quod non habet*. Dan il-fatt fih innifsu, jikkwalifika bhala avveniment li sehħ wara l-ewwel kuntratt, li jehtieg jigi nvestit peress li ghandu bhala konsegwenza kwistjoni li ma kenitx preveduta u li hemm bzonn tigi determinata. Dan huwa kaz specifiku fejn jinhtieg li tigi mistharrga l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu parti fil-kuntratt, kif tirrizulta mill-kumpless tal-konvenzjonijiet.

F'dan il-kuntest issir referenza ghal numru ta' sentenzi li jispjegaw proprju dawn il-principji saljenti f'materja ta' interpretazzjoni tal-kuntratti. Il-Qorti tal-Appell Kummercjali, fil-kawza fl-ismijiet **Albert Brincat v. Anthony Saliba** deciza fl-14 ta' Novembru, 1983, osservat li jistghu jigu

prodotti provi orali biex jigu elucidati punti oskuri ta' kitba, jew ghall-impunjazzjoni ta' kitba (dan dejjem sa fejn il-kliem uzat fil-konvenzjoni ma jkunx car). Hekk ukoll din il-Qorti, fis-sentenza taghha tat-13 ta' Frar, 1950, fil-kawza fl-ismijiet **Onor. Edgar Cuschieri O.B.E. noe v. Perit Gustavo R. Vincenti**, qalet hekk:-

"Illi fid-dritt dwar il-materja ta' interpretazzjoni tal-kuntratti, meta l-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car, jew ikunu spjegaw ruhhom ekwivokament, jew fil-kaz li posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx preveduta u li hemm bzonn li tigi maqtugha, allura l-Qrati jkunu obligati jinterpretaw il-konvenzjoni ...

Fis-sentenza fil-kawza fl-ismijiet **Stanislao Cassar et vs Chevalier Antonio Cassar** tal-15 ta' Dicembru, 1995 (Kollez Vol. LXXIX.II.704) kien inghad:-

"Meta l-kliem ta' konvenzjoni mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt hu car ma hemmx lok ghal interpretazzjoni" (Artikolu 1002 tal-Kodici Civili). Issa hu ovvju illi fil-kliem espress fil-klawsoli taz-zewg kuntratti fuq riportati ma hemm l-ebda ambigwita' jew ekwivocita'. . . Hu biss "meta s-sens tal-kliem ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi hsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher mill-pattijiet mehudin kollha flimkien, (li) ghandha tghodd l-intenzjoni tal-partijiet" (artikolu 1003 tal-Kap. 16). . .

Filwaqt li din il-Qorti fis-sentenza taghha tal-14 ta' Jannar, 2002, fil-kawza fl-ismijiet **Nazzareno Vella noe et. v. Joseph Abela noe et** qalet hekk:

*"Meta l-kliem tal-att huma cari l-interpretu ghandu joqghod ghal dan il-kliem u mhux jirrikorri ghal kongetturi (Vol. XXXVI.i.191) Skont kif osservat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza Sciberras Trigona vs Aneico deciza fis-6 ta' Ottubru 1883 'quando le parole dell'atto sono chiare si deve stare alla lettera dell'atto' **pero' fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni ma hijjex l-interpretazzjoni tal-***

kontendenti għall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom mogħti li jiswa imma hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jagħti l-kliem is-sens ordinarju tiegħu, fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti, li għandu joqgħod. Jekk għall-gudikant id-dicitura wzata ma tistax ma twassalx oggettivament għall-sens car u univoku hu dan is-sens illi għandu jfisser il-volonta' espressa mill-kontraenti fil-konvenzjoni taht ezami. Hu biss 'meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri li jrid jigi kkunsidrat daww il-pattijiet li l-kontraenti riedu.' (enfasi mizjuda minn din il-Qorti).

Applikati dawn il-principji għall-kaz in ezami, kuntrarjament għal dak li s-socjetajiet appellanti jqisu bhala konfliggenti, bejn il-klawsola fejn jingħad li l-appartament numru 12 fi Blokk numru 2 qegħda tigi trasferita mingħajr l-arja tagħha, u sussegwentement fi klawsola 8 jingħad illi t-tieni parti (l-Għajn Construction Company Limited) kienet sid l-arja ta' kemm Blokk 1, kif ukoll Blokk 2, din il-Qorti tirrileva li kif jirrizulta waqt l-access mizmum mill-ewwel Qorti fit-30 ta' Ottubru, 2012:

"Il-partijiet jaqblu wkoll illi l-appartament numru 12 fi Block Two kien jigi ezatt taht wahda miz-zewg penthouses fi Block Two."

Din l-osservazzjoni tal-ewwel Qorti, fil-fehma ta' din il-Qorti, ma tistax hlief tfisser li l-appartament numru 12 bil-fors kellu jigi trasferit mingħajr l-arja tiegħu, ladarba jigi sottostanti wahda mill-penthouses ta' Blokk 2. Għalhekk meta fi klawsola numru 8 jizdiedu l-postilli, sabiex issir referenza specifika li l-Għajn Construction Company Limited kienet sid kemm l-arja ta' Blokk 1, kif ukoll ta' Blokk 2, din il-klawsola kienet emendata min-nutar specifikament biex tirrifletti l-intenzjoni tal-partijiet, hekk kif murija lilu fil-waqt li kien qieghed jigi emendat il-kuntratt, li kien originarjament redatt mill-avukat George Degaetano.

Hekk ukoll mhix meqjusa nkonsistenti l-klawsola li taghti lil Ghajn Construction Company Limited, bhala sid tal-appartament numru 12, id-dritt ta' uzu tal-bejt tal-istess Blokka, hekk kif specificat fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt, dik il-parti mmarkata bhala 12C, jew li fil-vesti taghha bhala sid ta' appartament fi Blokka 2, tkun prekluzza milli taghmel kwalunkwe tip ta' kostruzzjoni, inkluz dawk temporanji jew bl-uzu tal-injam, fuq il-bejt ta' Blokk 2. Dawn il-klawsoli, fil-fehma tal-Qorti, saru b'mod separat u distint sabiex jipprovdu ghall-eventwalità ta' trasferiment fil-futur. Is-sid tal-appartament numru 12 huwa limitat bl-uzu li jista jaghmel tal-bejt, pero', ix-xerreja fuq il-kuntratt akkwistaw huma l-arja tal-blokk biex huma jkunu jistghu jizvillupaw l-istess arja kif iridu. Ma hemm xejn barra min-normali li f'kuntratt ta' trasferiment ta' appartament, isehh it-trasferiment limitatament ghall-appartament, minghajr ma tigi trasferita wkoll l-arja tieghu. Ghalhekk lanqas il-klawsola ta' dritt ta' uzu tal-bejt fuq Blokk 2, limitata kif jidher mill-pjanta annessa mal-kuntratt, u kif assenjata lis-socjetà Ghajn Construction Company Limited, bhala sid l-appartament numru 12, mhix meqjusa inkompatibbli mal-fatt li permezz tal-istess kuntratt giet trasferita l-arja ta' Blokk 2.

Kuntrarjament ghal dak li jinghad mis-socjetajiet appellanti, din il-Qorti ma taqbilx mal-asserzjoni maghmula mis-socjetajiet appellanti li mhux

ritenut normali li *penthouse* tigi trasferita minghajr l-arja taghha. Ghalkemm meta ma jinghad xejn f'kuntratt, il-prezunjoni tal-ligi hija li meta wiehed jakkwista proprjetà jakkwista wkoll l-arja taghha, (Artikolu 323 tal-Kodici Civili), madankollu dan mhux il-kaz tal-kuntratt in ezami, fejn jinghad specifikament li l-arja taz-zewg blokk, kienet qeghda tigi ritenuta proprjeta tas-socjetà Ghajn Construction Company Limited.

Inoltre, meta l-klawsola 15 tal-kuntratt tal-4 ta' Marzu, 1992, titkellem biss dwar it-trasferiment tal-arja ta' Blokk 1, huwa ritenut li b'applikazzjoni tal-Artikolu 1008 tal-imsemmi Kap. 16, il-ligi stess trid li l-klawsoli kollha f'kuntratt jiffissru l-wahda bl-ohra, billi lil kull klawsola jinghata s-sens illi jidher mill-att kollu. Kif inghad qabel, mill-att kollu jidher li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li l-arja ta' Blokk 2 tkun parti mit-trasferiment li sehh fl-4 ta' Marzu, 1992, permezz tal-kuntratt tan-Nutar Carmel Mangion. Lanqas m'huwa meqjus xieraq li jigi investit l-argument tas-socjetajiet appellanti dwar l-ekwità bejn il-qsim tal-proprjetà bejn l-azzjonisti, li certament ma jiformax il-mertu tal-proceduri odjerni.

Ghalkemm kull parti ressqet bhala prova x-xhieda tad-direttur rispettiv taghha li jixhed li l-intenzjoni tal-partijiet kienet dik li qeghdin jivvantaw il-kontendenti fil-kawza rispettivament madankollu s-socjetajiet konvenuti ressqu prova importanti, dwar x'gara sussegwentement ghall-istess

kuntratti. Hawnhekk issir referenza ghax-xhieda tal-perit Ludovigo Micallef. Dan jixhed li sa mill-1994, Piju Camilleri, (direttur Ghajn Construction Company Limited) bhala klijent tieghu, kien qieghed jipprova jizviluppa l-arja ta' Blokk 1 u 2 u hejja l-pjanti f'dan is-sens. Dan il-perit jispjega wkoll li l-kunsens ta' Gauci kienet mehtiega limitatament sa fejn l-izvilupp propost kien jestendi b'tali mod li kien jehtieg li l-*penthouses* ta' Gauci (fi Blokk 2) isiru appartamenti. Kien Camilleri li jkellem lill-perit dwar il-*layout* propost fl-istess zvilupp (mhux Gauci). Il-permess kien rifjutat peress li ma kienx konformi mal-pjan lokali ta' dak iz-zmien. Din il-prova importanti ma giet kontestata jew kontradetta bl-ebda mod da parti tas-socjetajiet appellanti. Ghalhekk, din il-prova ssahhah il-fehma ta' din il-Qorti li tabilhaqq il-partijiet kellhom l-intenzjoni li jsir it-trasferiment tal-arja taz-zewg blokok bis-sahha tal-kuntratt tal-4 ta' Marzu, 1992.

Jigi rilevat ukoll li, ghalkemm Philip Gauci (direttur fiz-zewg socjetajiet attrici appellanti) jishaq li meta kien hemm problema ta' perkolazzjoni ta' ilma fi Blokk 2 ir-residenti kienu indirizzati lilu minn Camilleri, kif setghu jixhdu l-perit u l-istess residenti, ma tressqet ebda prova ohra biex issostni din ix-xhieda tieghu.

Ghalhekk b'applikazzjoni tal-artikoli 1003 u 1008 tal-Kodici Civili, meta din il-Qorti tqis il-pattijiet tal-kuntratt tal-4 ta' Marzu, 1992 kollha flimkien,

issib li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li tigi trasferita l-arja favur is-socjetà konvenuta l-Ghajn Construction Company Limited taz-zewg blokok. Isegwi li l-ewwel aggravju tas-socjetajiet attrici appellanti ma jimmeritax li jintlaqa'.

Jonqos li jigi trattat it-tieni aggravju tas-socjetajiet attrici appellanti, li jikkonsisti fl-ilment li s-sentenza appellata ghamlet apprezzament zbaljat tal-provi prodotti u dan peress li jishqu li kien hemm diversi provi li kellhom isostnu l-evidenza li fil-fatt il-kuntratt tal-4 ta' Marzu, 1992 fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion, ma ttrasferiex l-arja tal-Blokk 2 fil-binja "Rocklands", u ma kenitx l-intenzjoni tal-partijiet li jitrasferixxu l-arja lill-Ghajn Construction Company Limited.

Fil-verità meta din il-Qorti tinvesti dan l-ilment, issib li fil-parti l-kbira tieghu huwa ripetizzjoni tal-istess argumenti taht l-ewwel aggravju, in kwantu jishaq li l-uzu ta' numru ta' postilli fil-kuntratt tal-4 ta' Marzu, 1992 fl-atti tan-nutar Carmel Mangion sar bi zball.

Kif kellha diversi okkazzjonijiet ohra li taghmel, din il-Qorti tirrileva, li bhala Qorti ta' revizjoni, ma tid disturbax leggerment l-apprezzament tal-provi li tkun ghamlet l-ewwel Qorti, jekk tara li dik il-Qorti setghet legalment u ragjonevolment tasal ghall-konkluzjoni li tkun waslet ghaliha. Din il-Qorti tintervjeni biss jekk tirradika fiha l-fehma li l-

apprezzament li ghamlet l-ewwel Qorti huwa manifestament zbaljat b'mod li jekk tibqa' tregi l-konkluzjoni bazata fuqu, tkun qed issir ingustizzja lejn xi parti. Izda, din il-Qorti, anke bhala qorti ta' revizjoni, xorta ghandha tezamina l-provi kollha akkwiziti sabiex tistabbilixxi jekk il-konkluzjoni raggjunta mill-ewwel Qorti kinitx wahda li dik il-Qorti setghet ragjonevolment tasal ghaliha mill-provi. Kif investit taht l-ewwel aggravju mhux ritenut li l-ewwel Qorti naqset fl-apprezzament taghha. Madankollu ser jigu trattati xi punti ohra mqajjma taht dan l-aggravju fl-appell in ezami.

M'huwiex meqjus meritevoli l-ilment tas-socjetjiet appellanti li l-ewwel Qorti injorat ghal kollox ix-xhieda ta' Alfred Cauchi li deher fuq il-kuntratt in kwistjoni. Dan mhux biss jinsab kontradett minn ezami tas-sentenza appellata li fil-konsiderazzjoni tal-provi ssemmi specifikament ix-xhieda tieghu, izda jirrizulta wkoll li lanqas jista' jinghad, kif jittantaw jghidu s-socjetajiet appellanti, li dan ix-xhud ma kellu ebda interess personali stante li kienet din l-istess persuna fil-kapacità taghha ta' direttur tas-socjetà Terres Company Limited li assenjat l-arja pretiza lis-socjetà attrici l-ohra Gauci Holdings Limited, permezz tal-kuntratt tas-17 ta' Lulju, 1992, fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli, u ghalhekk zgur li ma jistax jinghad li dan ix-xhud ma kellux interess personali f'din il-kawza.

In kwantu għall-kredibilità tax-xhieda ta' Piju Camilleri, kif inghad qabel, din il-Qorti tirribadixxi li apparti x-xhieda tad-diretturi rispettivi taz-zewg kumpaniji, tat piz konsiderevoli lix-xhieda tan-nutar Mangion rigward l-intenzjoni tal-partijiet fil-mument li sar il-kuntratt, kif ukoll ix-xhieda tal-perit Ludovigo Micallef li tkompli ssahhah dak li verament kienet meqjusa bhala l-intenzjoni tal-partijiet. In kwantu s-socjetajiet appellanti jirreferu għall-kuntratt iehor li sar ghand in-Nutar Mangion fl-istess gurnata bejn l-istess partijiet, liema att igib in-numru 73, kif rilevat mill-ewwel Qorti dan il-kuntratt mhux meqjus rilevanti għall-fini tal-mertu ta' din il-kawza. Inoltre, għalkemm l-ewwel Qorti rriteniet li ma jinghadx f'liema blokk jinsabu dawn il-garaxxijiet, jigi rilevat ukoll li f'dan l-ahhar kuntratt jinghad: *"accessible from an unnumbered entrance underlying Block 1"*. Għalhekk, jekk kemm-il darba, minn din il-frazi ghandu jitqies li dawn il-garaxxijiet jiffurmaw parti minn Blokk 1, ma jidhrix li f'din il-kawza huwa kkontestat li l-arja tal-Blokk 1 hija proprjetà tal-Ghajn Construction Company Limited. Għalhekk tassew dan l-argument tas-socjetajiet appellanti huwa irrilevanti għall-fini ta' din il-kawza.

Is-socjetajiet appellanti jargumentaw li l-ewwel Qorti strahet fuq fatti differenti minn dawk stabbiliti permezz tal-provi meta rreferiet għall-pjanti annessi mal-kuntratt u qalet li:

"kuntrarjament għal dak sottomess mis-socjetà attrici, l-arja taz-zewg blokki hi evidenti fil-pjanti annessi mal-kuntratt tal-4 ta' Marzu, 1992,

billi f'wahda mill-pjanti jidhru l-penthouses fiz-zewg blokki u l-estensjoni kollha tal-bjut taz-zewg blokko."

Fil-fehma ta' din il-Qorti, meta wiehed jara l-pjanti annessi mal-kuntratt ta' trasferiment, minnhom jirrizulta car dak li huwa allokkazzjoni ta' arja għall-uzu mmarkata bhala 12C, disinjata għall-uzu tal-appartament Numru 12 fi Blokk 2, kif ukoll l-estent shih tal-arja tal-izvilupp, fil-livell tal-bejt, fejn tidher senjalata l-linja ta' barra li tikkonfina l-*penthouse* u t-terrazzin relattiv ta' Blokk 1 minn dak ta' Blokk 2. Imkien ma hemm senjalat u lanqas huwa ritenut possibli li jigi senjalat l-arja tal-istess *penthouses* taz-zewg blokko rispettivi, li eventwalment jigi t-tmien sular fuq l-izvilupp in kwistjoni. Għalhekk lanqas dan l-argument tas-socjetajiet appellanti ma jimmerita stharrig ulterjuri.

Fl-ahhar, is-socjetajiet appellanti jilmentaw ukoll għall-fatt illi l-ewwel Qorti naqset milli tagħti debita importanza għall-fatt li n-nota ta' insinwa originali tal-kuntratt tal-4 ta' Marzu, 1992, ma semmietx li sar it-trasferiment tal-arja ta' Blokk 2 u li fil-fatt kien biss fl-2010 li l-istess nota ta' insinwa giet korretta biex tali arja tigi inkluzi, dan wara li nbdew il-proceduri odjerni fil-Qorti. Huma jsostnu li meta Gauci Holdings akkwistat l-istess arja bhala terz in buona fede, ma kien hemm xejn x'jorbot fil-konfront tagħha dwar it-trasferiment tal-arja ta' Blokk 2 u għalhekk l-ewwel Qorti ma setghetx tghid li l-ewwel trasferiment jirbah fuq dak sussegwenti peress li mir-ricerki magħmula minnha kien

irrizultatla li l-arja ta' Blokk 2 kienet tappartjeni lil Terres Co. Ltd, hekk kif debitament irregistrata permezz tan-nota ta' insinwa tal-10 ta' Marzu, 1992. Jirreferu ghas-sentenza ta' din il-Qorti deciza fid-29 ta' Frar, 2008, fl-ismijiet **Mario Borg et v. Nahla Limited et**, sabiex isostnu l-argument taghhom li l-ewwel titolu li jigi insinwat jirbah u jipprevali fuq dak li jigi insinwat aktar tard.

Izda fil-fehma ta' din il-Qorti, similment ghal dik is-sentenza citata mis-socjetajiet attrici, permezz ta' din is-sentenza dak li qiegħed jigi kkonfermat hu li s-socjetà konvenuta l-Ghajn Construction Limited akkwistat l-arja tal-Blokk 2 bis-sahha tal-kuntratt tal-4 ta' Marzu, 1992, fl-atti tan-Nutar Charles Mangion, (Artikolu 994 tal-Kodici Civili). B'hekk isegwi li s-socjetà konvenuta l-ohra Ideal Constructions Ltd. ma setghetx titrasferixxi l-istess arja lil Terres Co. Ltd. permezz tal-kuntratt tal-10 ta' Marzu, 1992, fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli u dan skont il-principju li ssemma qabel ta' *nemo dat quod non habet*. Ghalhekk ladarba l-proprjeta` ma kenitx tappartjeni lill-vendituri fuq il-kuntratt tal-10 ta' Marzu, 1992 ma setax ikun hemm trasferiment tal-imsemmija arja tal-Blokk 2, la din kienet, f'dak il-mument, tappartjeni lis-socjetà L-Ghajn Construction Company Limited.

Madankollu, jidher li s-socjetajiet appellanti jista jkollhom ragun meta jikkontendu li, sa fejn il-kuntratt tal-akkwist tal-4 ta' Marzu 1992, tal-

istess socjetà L-Ghajn Construction Company Limited, ghandu x'jaqsam mal-arja ta' Blokk 2, dan ghandu japplika vis-a-vis terzi biss mill-mument li ssir l-iskrizzjoni tieghu, li jidher li saret biss fit-18 ta' Ottubru 2010. Dan qieghed jinghad a bazi tal-provvediment tal-Artikolu 996 tal-Kodici Civili li fih jinghad:

“996. (1) B'dan kollu, quddiem it-terzi, kull kuntratt li bih tigi ttrasferita l-proprjetà ta' hwejjeg immobbli, jew jedd iehor fuq dawk il-hwejjeg, ma jibdiex, f'ebda kaz, ikollu seh hliet mill-waqt li dak il-kuntratt jigi mnizzel fl-Ufficcju tar-Registru Pubbliku, kif jinghad fl-Artikolu 330.”

Dan il-punt sollevat mis-socjetajiet appellanti, pero`, ma jaqax fil-parametri tat-talbiet tagghom, kif imressqa fir-rikors promotur, li huwa msejjes fuq talba ghall-korrezzjoni tal-att tal-4 ta' Marzu, 1992, konsegwenza ta' zball ta' natura *lapsus calami*, da parti tan-nutar, peress li jinghad minnhom li l-arja ta' Blokk 2 ma kellhiex tkun trasferita bis-sahha tal-istess kuntratt, talba li ma sehlihommx jippruvaw. Ghalhekk mhux meqjus xieraq li jigu investiti ulterjorment talbiet godda f'dawn il-proceduri. Dan salv kull dritt spettanti lilhom fi proceduri appoziti.

Isegwi li lanqas it-tieni aggravju tas-socjetajiet appellanti ma jimmerita li jintlaqa', in kwantu ma tirrizultax raguni valida li tiggustifika li jigi disturbat l-apprezzament tal-provi maghmul mill-ewwel Qorti.

Ghaldaqstant ghal dawn ir-ragunijiet kollha, din il-Qorti tiddeciedi illi tiddisponi mill-appell interpost mis-socjetajiet attrici, billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, bl-ispejjez kontra l-istess socjetajiet appellanti.

Silvio Camilleri
Prim Imhallef

Tonio Mallia
Imhallef

Joseph Azzopardi
Imhallef

Deputat Registratur
df