



QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA**

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' Novembru, 2022.

Numru 17

Rikors numru 555/17/1 MH

Anthony Schembri

Alison Schembri

Edrick Mario Schembri

v.

Aldo Busutill

Pauline Busutill

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi pprezentat minnhom fit-22 ta' Ġunju, 2017, li permezz tiegħu ngħad:

“1. Illi fid-disgħa ta` Ġunju tas-sena elfejn u ħmistax (09/06/2015), ir-rikorrenti daħlu f`konvenju mal-intimati u obbligaw ruħhom li jixtru, filwaqt li l-intimati obbligaw ruħhom li jbiegħu, id-dar, inkluz il-garaxx u ġnien/bitħa formanti parti integrali minnha, u inkluz l-art ta` taħt l-istess dar, garaxx u ġnien/bitħa, u inkluz l-arja intiera tal-bejt, liema dar hija uffiċjalment indikata bin-numru sitta u ħamsin (56), bl-isem `Etude`, Triq il-Ballut, F`Attard, Malta, u dan kif aħjar deksritt fil-konvenju hawn anness bħala Dok A;

2. Illi eskluż minn dan il-bejgħ hemm l-arja li għandha tiġi trasformata f`penthouse bl-arja tagħha u l-arja fejn ser jiġi konstruwit l-appartament ta` taħt il-penthouse, u kif ukoll l-arja ta` fejn ser jiġu konstruwiti żewġ garaxxijiet taħt il-livell tat-triq, peress li dawn ser ikunu propjeta` tal-vendituri intimati;

3. Illi l-imsemmi konvenju huwa validu sad-disgħa ta` Diċembru tas-sena elfejn u sbatax (09/12/2017) u dan ai termini ta` klawnsola ħmistax (15) tal-istess konvenju;

4. Illi, permezz ta` ittra uffiċjali tal-5 ta` Jannar 2016 bin-numru 10/16 (Dok B), l-intimati ħadu l-pożizzjoni li l-konvenju huwa legalment monk u null, liema pożizzjoni reġgħet ġiet ripetuta f`ittra uffiċjali oħra tat-13 ta` Jannar 2017 bin-numru 112/17 (Dok C), u dan minkejja li r-rikorrenti wissew lill-intimati kemm-il darba sabiex dawn tal-aħħar jonoraw l-obbligi kuntrattwali tagħhom , anke peress illi r-rikorrenti daħlu fi spejjeż kbar sabiex japplikaw u jottjenu l-permess tal-iżvilupp hekk kif pattwit ai termini tal-konvenju de quo (vide l-ittra uffiċjali tas-26 ta` Jannar 2016 bin-numru 255/16, u dik tal-24 ta` Jannar 2017 bin-numru 216/17, annessi u mmarkati rispettivament bħala Dok D u Doke E) ;

5. Illi fit-18 t`April 2017 ir-rikorrenti intavolaw rikors għall-ħruġ ta` mandat ta` inibizzjoni sabiex l-intimati jiġu inibiti milli jbiegħu, jittrasferixxu jew b`xi mod ieħor jiddisponu minn jew jimponu xi piż jew obligazzjoni reali jew personali fuq, jew bi kwalunkwe mod jgħaddu t-tgawdija temporanja jew xort`ohra jinnegożjaw il-fond ossija dar uffiċjalment indikata bin-numru sitta u ħamsin (56), bl-isem ``Etude``, Triq il-Ballut, F`Attard, Malta inkluz il-garaxx u ġnien/bitħa formanti parti integrali minnha, u inkluz l-art ta` taħt l-istess dar, garaxx, ġnien/bitħa u inkluz l-arja intera tal-bejt, u li hija suġġett tal-konvenju surreferit ;

6. Illi l-intimati laqgħu għat-talba tar-rikorrenti billi eċċepew li l-konvenju ma kienx għadu validu stante li r-rikorrenti applikaw għall-bini ta` erba` (4) appartamenti u penthouse [ħames (5) sulari], u mhux għall-bini ta` tliet (3) appartamenti u penthouse [erba` (4) sulari], kif muri fil-pjanta annessa mal-konvenju (kopja tar-risposta tal-intimati qiegħda tiġi hawn annessa bħala Dok F);

7. Illi fit-28 t'April 2017, it-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimati giet definittament milugħa (vide kopja tas-sentenza li biha gie milqugh il-mandat ta' inibizzjoni, Referenza Numru 592/2017 AE, hawn anness bħala Dok G);

8. Illi l-pjanta li tinsab annessa mal-konvenju kienet giet hekk annessa principarjament sabiex jiġu ndikati l-garaxxijiet, u bl-ebda mod ma kien hemm ftehim bejn il-partijiet li l-applikazzjoni għall-izvilupp kellha tkun strettament ibbażata fuq dik l-pjanta;

9. Illi di fatti fil-konvenju ma saret ebda referenza għan-numru ta' sulari li għandhom jiġu mibnija, iżda saret biss kundizzjoni li r-rikorrenti huma `obligati jibnu Blokk bini skont kif applikat mal-MEPA`;

10. Illi peress illi l-intimati baqgħu isostnu l-pożizzjoni tagħhom, kellha ssir din il-kawża;

Għaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu li din l-Onorabbli Qorti jogħgobha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni u provediment li jidhrilha xieraq u opportun:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenju bejn il-partijiet datat 9 ta' Ġunju 2015 huwa validu u vigenti bejn il-partijiet, u

2. Tiddikjara u tiddeċiedi, konsegwentement, illi l-intimati huma marbutin bil-pattijiet u kundizzjonijiet li jinsabu fl-istess konvenju, inkluż inter alia li jersqu għall-att finali entru t-terminu stabbilit fl-istess konvenju.

Bl-ispejjez, inkluż dawk tal-mandat ta' inibizzjoni 592/2017 AE u kif ukoll tal-ittri ufficjali tas-26 ta' Jannar 2016 bin-numru 255/16, tal-24 ta' Jannar 2017 bin-numru 216/17 kontra l-intimati, minn issa ingunti għas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti konjuġi Busuttil, ippreżentata minnhom fl-10 ta' Awwissu, 2017, li permezz tagħha wiegħbu:

"1. Illi preliminarjament, il-konvenuti ma jaqblux li l-konvenju datat 9 ta' Ġunju, tas-sena elfejn u ħmistax [2015] huwa wieħed validu u vigenti stante li huwa monk mill-formalitajiet rikjesti mil-liġi.

2. Illi mingħajr preġudizzju tas-suespost, il-konvenuti ukoll ma jaqblux li l-konvenju datat 9 ta' Ġunju tas-sena elfejn u ħmistax [2015] huwa wieħed validu u vigenti stante li l-applikazzjoni li saret mill-atturi u l-permessi maħruġa mill-MEPA, ma jirriflettux dak hemm kontemplat fil-konvenju stante li l-intenzjoni tal-atturi kienet li jqarrqu bil-konvenuti

b` tali mod li hekk kif huwa manifestment ċar mill-applikazzjoni li saret mill-atturi u l-permess mogħti mill-MEPA, minflok żvilupp ta` tlett [3] appartamenti u penthouse b` numru ta` garaxxijiet sottoposti kif jirriżulta mill-pjanta annessa mal-imsemmi konvenju, intalab u nħareġ permess għal żviupp ta` erba` [4] appartamenti u penthouse b` numru ta` garaxxijiet sottoposti, bl-atturi addiritura jippretendu li l-appartament `iż-żejjed` jappartjeni lilhom u mhux lill-konvenuti.

3. Illi wkoll mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-konvenuti wkoll ma jaqblux li l-konvenju datat 9 ta` Ġunju tas-sena elfejn u ħmistax [2015] huwa wieħed validu u vigenti stante li jeżisti telf sostanzjali fil-footprint tal-propjeta` li fil-konvenju de quo hija ndikata li ser titgawda mill-konvenuti u dan kif indikat mill-Perit Arkitett Dr. Marc Bonello li ħejja rapport dwar dan it-telf ta` footprint ħaġa li mhux aċċettabli għall-konvenuti.

4. Illi wkoll mingħajr preġudizzju għas-suespost, bi ksur lampanti da parti tal-atturi ta` dak kontemplat fil-konvenju de quo, il-konvenuti jsostnu li l-pretenzjoni tal-atturi cioe` li l-appartament "iż-żejjed" jappartjeni lilhom u mhux lill-konvenuti, ser iwassal għal `unjustified enrichment` finanzjarju favur l-atturi a skapitu tal-konvenuti li ma kienux infurmati mill-atturi li kienet ser issir applikazzjoni mal-MEPA għal żvilupp ta` erba` [4] appartamenti minflok tlieta [3] u penthouse b` numru ta` garaxxijiet sottoposti u li kieku l-intenzjoni tal-atturi dwar dan kienet magħrufa qabel, żgur li l-konvenuti ma kienux jidhlu għall-proġett relattiv.

5. Illi wkoll mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-konvenuti jemmnu li noncio` li ppruvaw jaslu mal-atturi għal ftehim barra l-qorti għas-sodisfazzjon taż-żewġ partijiet, mingħajr ma l-konvenuti jitiflu xejn mid-drittijiet tagħhom, l-atturi baqgħu ntransiġenti u aġixxew fl-interess tagħhom bħala kuntratturi u spekulaturi, u f` dan il-kuntest, dejjem jekk dak eċċepit mill-konvenuti ma jkunx akkolt, il-konvenuti jistennew li jkunu kkumpensati xieraq in konnessjoni mal-appartament "iż-żejjed" u n-nuqqas ta` footprint skont il-valur tiegħu tas-suq.

6. Salv kull eċċezzjoni ulterjuri.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittri ġudizzjarji datati 5 ta` Jannar 2016 [Numru: 10/2016] u 13 ta` Jannar 2017 [Numru: 112/2017] rispettivament kif ukoll dawk tal-Mandat ta` Inibizzjoni Numru: 592/2017, kontra l-atturi minn issa ngunti għas-subizzjoni."

3. Rat il-kontro-talba ppreżentata mill-istess konvenuti konjuġi Busuttil, kontestwalment mar-risposta tagħhom, li permezz tagħha l-konjuġi Busuttil rikonvenzjonanti talbu:

“A. Dikjarazzjoni tal-fatti:

1. Illi l-esponenti konjugi Busutil rikonvenzjonanti jagħmlu referenza għall-konvenju ta` xiri u bejgħ datat disgħa [9] ta` Ġunju 2015, li kopja tiegħu hija annessa u mmarkata bħala Dok `A` mar-rikors ġuramentat tal-atturi rikonvenzjonati, liema konvenju jikkontempla bejgħ bi tpartit bejn il-partijiet, preċiżament u in sinteżi, li l-konvenuti konjugi Busutil rikonvenzjonanti jipprovdu l-fond, bin-numru sitta u ħamsin [56] u bl-isem “Etude”, f`H` Attard, inkluż żewġ garaxxijiet lill-atturi Schembri rikonvenzjonati sabiex tali fond ikun jista` jitwaqqa` u jkun żviluppata fi tlett [3] appartamenti u penthouse b`numru ta` garaxxijiet sottoposti kif jirriżulta mill-pjanta annessa mal-imsemmi konvenju in atti u dunque kkonsiderata parti integrali mill-konvenju, u in kambju, l-esponenti konjugi Busutil rikonvenzjonanti, kellhom jingħataw appartamenti, penthouse u żewġ gararaxxijiet, bl-appartament jew il-penthouse komplut bil-finishes.

2. Illi minn qari tal-konvenju wieħed jieħu l-impressjoni li l-arranġament hemm kontemplat u cioè` l-binja de que tkun imwaqqa` u żviluppata kif fuq deskritt, ma kienx hemm lok għall-ebda problema, iżda ġara dak mhux previst.

3. Illi l-atturi Schembri rikonvenzjonati jidhru li ħadu l-ħin tagħhom mid-data tal-konvenju tad-disgħa [9] ta` Ġunju 2015, sabiex jifgħu l-applikazzjoni mal-MEPA kontemplata fil-konvenju de quo tant li l-konvenut Aldo Busutil rikonvenzjonant kien spiċċa jiċċekja regolarment mal-website tal-istess MEPA biex jara kienitx appuntu ntefegħet l-applikazzjoni relattiva, fatt li kien ta lok għal tħassib sejru għall-konvenuti Busutil rikonvenzjonanti li kellhom, inter alia, hekk kif kontemplat fil-konvenju, jaħsbu biex jikru post alternattiv ta` residenza temporanja għalihom u għal uliedhom.

4. Illi b`sorpriża kbira għalihom, il-konvenuti konjugi Busutil rikonvenzjanti saru jafu li l-applikazzjoni li kellha tiġi mitfugħa mill-atturi Schembri rikonvenzjonati mal-MEPA ma kienitx tikkontempla l-iżvilupp ta` tlett [3] appartamenti u penthouse [erba` [4] sulari] b`numru ta` garaxxijiet sottoposti [kif jirriżulta mill-pjanta annessa mal-konvenju relattiv], iżda erba` [4] appartamenti u penthouse [ħames [5] sulari] b`numru ta` garaxxijiet sottoposti.

5. Illi di piu, l-atturi Schembri rikonvenzjonati ippretendew li ġaladarba l-MEPA kienet approvat erba` [4] appartamenti u penthouse [ħames [5] sulari] b`numru ta` garaxxijiet sottopost, allura l-appartament `żejjed` kellu jappartjeni biss lill-atturi Schembri rikonvenzjonati u mhux lill-konvenuti konjugi Busutil rikonvenzjonanti.

6. Illi l-konvenuti konjugi Busutil rikonvenzjonanti ħassew li l-atturi Schembri rikonvenzjananti kienu dañqu bihom u forsi għalhekk kien għadda ċerta żmien sabiex tintefa` l-applikazzjoni relattiva mal-MEPA minħabba possibilita` li l-atturi Schembri rikonvenzjonati kienu konxji illi

I-MEPA kienet ser tbiddel il-policies tagħha dwar kemm setgħu jkunu żviluppanti sulari u ċioe' ħames [5] sulari minflok erba' [4] sulari u fil-fatt ħadu ċ-ċans biex mingħalihom jakkwistaw sular ieħor mhux kontemplat fil-konvenju de quo.

7. Illi l-konvenuti konjugi Busuttil rikonvenzjonanti stennew li l-atturi Schembri rikonvenzjonati kellhom jinfurmawhom bl-applikazzjoni li saret mal-MEPA għall-ħames sulari u di piu', stennew li kellhom ukoll jikkonstultaw magħhom dwar id-disinn tal-iżvilupp... li mill-pjanti approvati mill-MEPA, irriżulta manifestament ċar li l-footprint tal-iżvilupp li kien jolqot lill-konvenuti konjugi Busuttil rikonvenzjonanti kien addirittura ċkien minn dak oriġinarjament diskuss u miftiehem.

8. Illi kienu diversi l-laqqgħat li nżammu bejn il-konvenuti konjugi Busuttil rikonvenzjonati u l-atturi Schembri rikonvenzjonati anki tramite terzi, sabiex jsir tentattiv ħalli jkunu indirizzati l-problemi reali u gravi li taw lok għaċ-ċirkostanzi prevalenti fuq imsemmija, u mingħajr ma wieħed jidħol fid-dettal fuq dak diskuss stante li l-laqqgħat kollha nżammu fuq bażi ta' mingħajr preġudizzju, tajjeb li wieħed isemmi li kienu ġew diskussi aktar minn proposta waħda inkluż li l-partijiet jaqsmu s-sular `żejjed` fuq bażi nofs b`nofs, ħaġa li ma ssarfet f`xejn.

9. Illi tajjeb li wieħed jħares lejn klawżola numru 2 tal-konvenju fejn hemm kontemplat illi "kemm id-dar bl-aċċessorji tagħha soġġetta ta`dan il-ftehim ta` bejgh u xiri, kif ukoll tal-arja [enfazi miżjud] li sejra tibqa` fil-pussess u propjeta` tal-Bejjiegh ..." u dunque, l-konvenuti konjugi Busuttil rikonvenzjonanti ma setgħux jifhmu u jaċċettaw kif l-atturi Schembri rikonvenzjonati kienu qed jippretendu li s-sular `żejjed` li huwa eżistenti fuq l-arja tad-dar matrimonjali u residenzjali tagħhom, jappartjeni lill-atturi Schembri rikonvenzjonanti.

10. Illi ssir referenza għaž-żewġ ittri ġudizzjarji ntavolati u li huma parti mill-atti, fejn il-konvenuti konjugi Busuttil rikonvenzjonanti ressqu l-argument tagħhom li l-konvenju "huwa legalment monk u dunque null għall-effetti kollha tal-ligi", u dan għal żewġ fatti prinċipali u ċioe` (a) Li l-pjanti hemm annessi ma ġewx rispettati u minflok ġew mibdula mingħajr il-kunsens tal-konvenuti konjugi Busuttil rikonvenzjonanti kif fuq spjegat ; u (b) Li noncioe' hemm indikat li Anthony Schembri deher "għan-nom tiegħu u ta` martu Alison Schembri ..." mingħajr ma saret referenza għal xi prokura kif normalment isir tant li wieħed għandu josserva li l-firmatarji fuq l-konvenju huma erbgħa [4], żewġ firem huma tal-konvenuti Busuttil rikonvenzjonanti u dunque żgur mhux "allegazzjonijiet ġeneriċi ta` nullita` tal-konvenju" kif jissemma` fil-mandat ta` inibizzjoni ntavolat mill-atturi Schembri rikonvenzjonati li għalih ssir referenza fl-atti tar-rikors promotur.

11. Illi fil-qafas ta` dak kollu fuq sottomess, wieħed għandu japprezza li jkun inutili illi l-atturi Schembri rikonvenzjonati jitolbu, kif fil-fatt għamlu permezz tal-ittri ġudizzjarji intavolati minnhom fil-konfront tal-konvenuti konjugi Busuttil rikonvenzjonanti, li l-konvenuti konjugi

Busuttil rikonvenjonanti għandhom l-obbligu li jidhlu “għall-eżekuzzjoni tal-att finali skond l-istess konvenju...” meta l-atturi Schembri rikonvenzjonati manifestament urew li huma stess ma kienux disposti li jonoraw l-obbligi tagħhom hekk kif ikkontemplat mill-konvenju de quo parikolarment u sentjament li l-iżvilupp ta` tlett (3) appartamenti u penthouse [erba`[4] sulari] b`numru ta` garaxxijiet sottoposti, spiċċa żvilupp ta` erba` [4] appartamenti u penthouse [ħames [5] sulari] b`numru ta` garaxxijiet sottoposti.

B. Talbiet tal-Konvenuti Konjugi Busuttil Rikonvenzjonanti

Għaldaqstant, il-konvenuti konjugi Busuttil rikonvenzjonanti in vista ta` dak fuq premess, jitolbu lill-atturi rikonvenjonanti jgħidu għaliex din l-Onorabbli Qorti ma għandhiex:

- 1. Tiddikjara li l-konvenju datat disgħa [9] ta` Ġunju, 2015 li daħlu għalih mal-atturi Schembri rikonvenzjonati huwa null għall-effetti kollha tal-liġi.*
- 2. Tiddikjara u tiddeċiedi konsegwentament li l-konvenuti konjugi Busuttil rikonvenzjonanti mhumiex marbuta bil-konvenju datat disgħa [9] ta` Ġunju 2015.*
- 3. Tiddikjara u tiddeċiedi li f`każ li l-iżvilupp jitkompla hekk kif ġie approvat mill-MEPA jew mill-Awtorita` tal-Ippjanar, l-appartament hekk imsejjaħ “iż-żejjed” għandu jappartjeni lill-konvenuti konjugi Busuttil rikonvenzjonanti.*
- 4. Alternattivament għat-tielet talba, tillikwida l-valur ta` l-appartament “iż-żejjed” kif ukoll tal-footprint maħlufa skont ir-rapport tal-AIC Dr.Marc Bonello, bil-ħatra ta` perit arkitett nominat minn din l-Onorabbli Qorti a spejjeż tal-atturi Schembri rikonvenzjonati.*
- 5. Tikkundanna u tordna lill-atturi Schembri rikonvenzjonati jħallsu lill-konvenuti konjugi Busuttil rikonvenzjonanti l-valur hekk likwidat.*

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittri ġudizzjarji datati 5 ta` Jannar 2016 [Numru : 10/2016], 13 ta` Jannar, 2017 [Numru: 112/2017] rispettivament kif ukoll dawk tal-Mandat ta` Inibizzjoni Numru : 592/2017, kontra l-atturi rikonvenzjonanti minn issa ngunti għas-subizzjoni.”

- 4. Rat ir-risposta ġuramentata tal-atturi rikonvenzjonati li permezz tagħha wiegħbu:*

“1. Illi mhuwiex minnu li l-partijiet ftehm u li l-fond in dizamina kellu jitwaqqa` u jkun żvilupp ta` fi tlett appartamenti u penthouse`, kif

jingħad fl-ewwel paragrafu tat-talba rikonvenzjonali. Dak li ftehm u l-partijiet rigward it-trasferiment tal-immobbli huwa dak kontjenut fil-konvenju tad-9 ta' Ġunju 2015, fejn ma hemm ebda limitazzjoni għan-numru ta' sulari u appartamenti li setgħu jiġu żviluppati.

2. Illi huwa prinċipju ben assodat kemm fil-liġi kif ukoll fil-ġurisprudenza nostrana li kwalunkwe ftehim li jkun fih wegħda ta' trasferiment jew akkwist ta' immobbli irid isir bl-iskritt, u għaldaqstant huma t-termini u l-kundizzjonijiet li jiġu maqbula bil-miktub li huma viġenti bejn il-partijiet.

3. Illi għall-kuntrarju wkoll ta' dak li jingħad fit-tielet paragrafu tat-talba rikonvenzjonali, l-esponenti rikonvenzjonati pprezentaw l-applikazzjoni ta' żvilupp fl-Awtorita' tal-Ippjanar fis-7 ta' Diċembru 2015, u ċioe sitt (6) xhur biss wara l-iffirmar tal-konvenju. In ogni każ, il-konvenju ma jstipulax terminu li fih kellha tintefa' l-applikazzjoni għall-iżvilupp, iżda jstipula biss terminu li fih kellhom jitlestew ix-xogħlijiet (vide klawżoli 2 u 3(ii) tal-konvenju).

4. Illi bir-rispett kollu dovut l-esponenti rikonvenzjonati ma kellhom ebda obbligu li jikkonsultaw mal-intimati rikonvenzjonanti rigward id-disinn u l-pjanti tal-iżvilupp.

5. Illi inoltre t-tnaqqis fil-footprint tal-propjeta' ma kienx imputabbli lill-esponenti, iżda kien riżultat dirett tal-bidliet fil-policies tal-Awtorita' tal-Ippjanar. Tant hu hekk li l-esponenti rikonvenzjonati wkoll ġew milquta bl-istess tnaqqis fil-footprint tal-propjeta'. In ogni każ, il-footprint tal-propjeta' lanqas ma jissemma' fil-konvenju bejn il-partijiet.

6. Illi għall-kuntrarju tal-impressjoni li qiegħda tingħata fit-tmien paragrafu tat-talba rikonvenzjonali, kienu l-esponenti li attivament u ripetutament pruvaw iñejju laqgħat u jipproponu soluzzjonijiet diversi sabiex jiżblukkaw l-intransigenza tal-intimati rikonvenzjonanti. Dawn il-laqgħat u proposti dejjem saru strettament fuq bażi ta' mingħajr preġudizzju.

7. Illi bir-rispett kollu dovut u b'referenza għad-disa' paragrafu tat-talba rikonvenzjonali, huwa ċar immens li l-iżvilupp kif approvat permezz tal-applikazzjoni PA/04027/16 bl-eba mod mhu ser jimmina d-drittijiet tal-intimati rikonvenzjonali kontjenuti fit-tieni paragrafu tal-konvenju, u dan stante li l-arja tal-blokk bini, u ċioe l-arja ta' fuq il-penthouse, naturalment ser tibqa' intatta.

8. Illi b'referenza għall-għaxar paragrafu tat-talba rikonvenzjonali, l-esponenti jenfasizzaw li l-pjanti li ġew annessi mal-konvenju ġew hekk annessi limitament u espressament 'għal fini ta' identifikazzjoni' tal-garaxxijiet li ġew indikati bil-kulur fuq il-pjanta (vide l-ewwel paġna tal-konvenju), u għaldaqstant certament ma setgħux jintużaw mill-intimati rikonvenzjonanti sabiex jevadu l-obbligi tagħhom naxxenti mill-konvenju.

9. Illi t-tieni raġuni li ngħatat bħala spjegazzjoni tal-pożizzjoni tal-intimati li l-konvenju huwa `legalment monk u dunque null` hija wkoll legalment erroneja stante li mhuxwix neċessarju li f`konvenju ssir referenza għal xi prokura bħala prova ta` awtorizzazzjoni. In ogni każ, kwalunkwe nuqqas ta` awtorizzazzjoni kien jintitola lill-esponenti Alison Schembri, u mhux lill-intimati rikonvenzjonanti, li tannulla l-konvenju de quo.

10. Illi inoltre t-talbiet tal-intimati rikonvenzjonanti huma kontradittorji u konsegwentament it-talba hekk kif proposta hija nulla u improponibbli stante li fl-ewwel lok qiegħda tintalab dikjarazzjoni tan-nullita` tal-konvenju, u sussegwentament qed isiru talbiet sabiex is-sular `zejjed` jġi dikjarat li jappartjeni unikament għall-intimati rikonvenzjonanti bil-konsegwenzi kollha li jsegwu, talbiet li ma jistgħu jġu bl-ebda mod rikonċiljati mat-termini kontjenuti fil-konvenju de quo.

11. Illi għaldaqstant it-talbiet tal-intimati kif proposti fit-talba rikonvenzjonali ppreżentata fl-10 t`Awwissu 2017 għandhom jġu miċħuda fl-intier tagħhom.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati rikonvenzjonanti li huma minn issa ingunti għas-subizzjoni."

5. Rat is-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-10 ta' Diċembru, 2021, li permezz tagħha, il-kawża ġiet deciża fis-sens illi, ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti konjuġi Busuttil, filwaqt li laqgħet il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom; ċaħdet it-talbiet tal-atturi fl-azzjoni principali; laqgħet id-disa' eċċezzjoni tal-atturi rikonvenzjonati, filwaqt li ċaħdet il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom; laqgħet l-ewwel żewġ talbiet tal-konvenuti rikonvenzjonanti, filwaqt li astjeniet milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tat-talbiet.

6. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segweni konsiderazzjonijiet:

“Permezz tal-kawża odjerna l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li konvenju ffirmat bejnhom u bejn il-konvenuti fid-9 ta’ Ġunju 2015 huwa validu u viġenti u kwindi li l-pattijiet u l-kundizzjonijiet fih stipulati jorbtu lill-istess partijiet b’dana li l-kuntratt finali relattiv għandu jsir entro t-terminu stipulat fl-istess konvenju.

Minn naħa tagħhom il-konvenuti jirrespingu l-pretensjonijiet attriċi bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt. Huma jsostnu li mhux minnu li l-konvenju huwa wieħed validu u viġenti stante li l-applikazzjoni għall-iżvilupp li l-atturi pprezentaw lill-MEPA ma tirriflettix dak kontemplat fil-konvenju in kwistjoni peress li l-intenzjoni tal-atturi kienet li jqarrqu bihom. Inoltre, dan kollu jwassal għal telf ta’ *footprint* tal-proprijeta’ li skont il-konvenju hija ntiża li tkun tal-konvenuti. Il-konvenuti joġġezzjonaw ukoll għall-pretensjoni tal-atturi li l-appartament “żejjed” li jirriżulta mill-pjanti sottomessi mill-atturi lill-MEPA, wara bdil ta’ *policies* fir-rigward, jkun tagħhom u mhux tal-konvenuti.

Il-konvenuti pprevalixxew ruħhom mit-talbiet tal-atturi u pprezentaw kontro-talba kontestwalment mar-risposta ġuramentata tagħhom. Permezz tagħha huma talbu lill-Qorti tiddikjara li l-konvenju msemmi huwa null għal finijiet u effetti tal-liġi u għalaqstant huma mhumhiex marbuta bit-termini u l-kundizzjonijiet tiegħu. F’każ li l-iżvilupp jitkompla a bażi tal-permess approvat mill-MEPA, l-appartament imsejjaħ “żejjed” għandu jitqies li jappartjeni lill-konvenuti rikonvenzjonanti jew alternattivament, għandhom jithallsu l-valur tiegħu skont valutazzjoni mħejjija minn perit maħtur mill-Qorti.

L-atturi rikonvenzjonati jirribattu li l-konvenju in kwistjoni ma jillimitax in-numru ta’ sulari u appartamenti li setgħu jiġu żviluppanti u l-pjanti annessi mal-konvenju kienu ntiżi biss li jidentifikaw il-garaxxijiet imsemmija fih. Il-konvenju anqas ma jimponi terminu li fih kellha tiġi pprezentata l-applikazzjoni għall-iżvilupp u ma jobbligax lill-atturi jikkonsultaw mal-konvenuti dwar id-disinn u l-pjanti tal-iżvilupp. Inoltre, huma ma jaħtux għal kwalunkwe tnaqqis fil-footprint tal-proprijeta’ stante li dan huwa kawża tal-bidliet fil-policies tal-Awtorita’ tal-Ippjanar.

A. PREMESSA

Il-kawża odjerna hija ntrinsikament konnessa mal-kawża li l-atti tagħha jinsabu allegati magħha u cioè’ Rik Ġur 10/18 fl-ismijiet *Anthony Schembri et vs Aldo Busuttill et* li nstemgħet minn din il-Qorti diversament preseduta. Filwaqt li l-kawża odjerna ġiet intavolata fit-22 ta’ Ġunju 2017 bit-talbiet imressqa jkunu kif fuq ingħad, il-kawża Rik Ġur 10/18 infetħet wara u cioè’ fl-4 ta’ Jannar 2018 u fiha l-atturi talbu lill-Qorti –

“1. Tikkundanna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta` bejgħ tal-propjeta` mertu tal-konvenju datat 9 ta` Ġunju 2015 ossia d-dar, inkluż il-garaxx u

ġnien/bitħa formanti parti integrali minnha, u inkluż l-art ta` taħt l-istess dar, garaxx u ġnien/bitħa, u inkluż l-arja intiera tal-bejt, liema dar hija uffiċjalment indikata bin-numru sitta u ħamsin (56), bl-isem `Etude`, Triq il-Ballut, F`Attard, Malta, u dan kif aħjar dekritt fl-istess konvenju.

2. Tinnomina lin-Nutar Reuben Debono sabiex jippubblika l-att finali, f`jum, lok u ħin li tistabilixxi l-Qorti u jekk ikun il-każ tinnomina kuraturi biex jirraprezentaw l-eventwali kontumaċja fuq l-att.”

L-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Busuttill kif ukoll il-kontro-talba minnhom imressqa u r-risposta tal-atturi rikonvenzjonati għall-istess kontro-talba huma sostanzjalment identiċi għall-kawża odjerna.

Jiġi nnutat li fil-kawża msemmija Rik Ġur 10/18 l-Qorti ddecidiet il-kawża fil-15 ta' Lulju 2019 billi-

Ċaħdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti;
Laqgħet l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-konvenuti
Ċaħdet it-talbiet kollha tal-atturi;
Ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tal-atturi għall-kontrotalba.
Laqgħet l-ewwel u t-tieni talbiet rikonvenzjonali.
Astjeniet milli tieħu konjizzjonijiet ulterjuri tat-talbiet l-oħra rikonvenzjonali.
Ordnat lill-atturi sabiex iħallsu l-ispejjeż kollha tal-kawża.

Nonostante l-konnessjoni bejn il-mertu taż-żewġ kawżi stranament la quddiem din il-Qorti fil-kawża odjerna u lanqas fil-kawża Rik Ġur 10/18 ma saret talba ai termini tal-artikolu 792 tal-Kap 12. Fil-kawża odjerna ġie dikjarat biss li l-provi mressqa fil-kawża l-oħra għandhom jgħoddu għall-kawża odjerna wkoll u wara li ngħatat is-sentenza fil-proċeduri l-oħra fil-15 ta' Lulju 2019 ntalbet li ssir l-allegazzjoni tal-atti.

Is-sentenza msemmija tal-15 ta' Lulju 2019 għadha *sub judice* peress li tinsab pendent quddiem il-Qorti tal-Appell. In vista ta' hekk il-Qorti tqis fiċ-ċirkustanzi li għandha tipproċedi bil-kunsiderazzjonijiet tagħha dwar il-mertu tal-kawża li għandha quddiemha.

B. PROVI

Mill-atti jirriżulta li l-konvenuti konjugi Busuttill huma proprjetarji tal-fond numru 56, "Etude", Triq il-Ballut, F`Attard. Mill-banda l-oħra l-atturi Anthony u Edrick Schembri huma kuntratturi u jikkollaboraw bejniethom fuq proġetti ta' żvilupp ta' proprjeta' u negozju relatat. L-attriċi Alison Schembri hija mart l-attur Anthony Schembri;

Fid-9 ta' Ġunju 2015, il-partijiet fil-kawża ffirmaw konvenju fl-atti tan-nutar Reuben Debono permezz ta' liema "*il-Bejjiegħa flimkien u in solidum bejniethom qiegħdin iwiegħdu u jobbligaw ruħhom li jbiegħu, jassenjaw u jittrasferixxu lix-Xerrejja, li fl-ishma hawn fuq imsemmija, jwiegħdu u jobbligaw ruħhom li jaċċettaw, jixtru u jakkwistaw id-dar inkluż il-garaxx u ġnien/bitħa formanti parti integrali minna, w inkluż l-*

art ta' taħt l-istess dar, garaxx u ġnien/bitħa, u inkluż l-arja intiera tal-bejt, liema dar hija uffiċjalment indikata bin-numru sitta u ħamsin (56), bl-isem "Etude", Triq il-Ballut, F'Attard, Malta, minn issa 'l quddiem msejħa l-Propjeta'. Eskluż minn dan il-bejgħ hija l-arja li ser tiġi trasformata f'penthouse bl-arja tagħha u l-arja fejn ser jiġi kostruwit l'appartament ta' taħt il-penthouse u kif ukoll l-arja ta' fejn ser jiġu kostruwiti żewġ garaxxijiet taħt il-livell tat-triq, dawn tal-aħħar ser jibqgħu proprjeta` tal-bejjiegħa. Li għal fini ta' identifikazzjoni qiegħda tiġi hawn annessa pjanta fejn l-imsemmija garaxxijiet qegħdin jigu ndikati bil-kulur. ...";

It-termini u l-kundizzjonijiet maqbula bejn il-partijiet fil-konvenju kienu jinkludu:

- Il-ħlas mix-xerrejja tas-somma ta` €250,000 b'diversi modi fosthom (a) bil-fornitura tal-materjali u x-xogħol għat-twaqqiegħ tad-dar eżistenti sa *shell form* tal-penthouse u l-appartament eżatt taħtu li għandhom jinbnew minflok l-arja li ser tibqa' proprjeta' tal-bejjiegħa; unit wieħed u ċioe' jew il-penthouse jew l-appartament irid jitlesta sa dakinhar li jgħaddu ċ-ċwieviet lix-xerrejja u żewġ garaxxijiet (b) permezz ta' forniture ta' materja u xogħol għat-telstija tal-partijiet komuni u (ċ) permezz tat-trasferiment da parti tax-xerrejja lill-bejjiegħa tas-sehem indiviż tal-partijiet komuni tal-blokka;
- Il-qbil li l-konvenju kien soġġett għal kundizzjoni rizzoluttiva li x-xerrejja jottjenu permess mill-MEPA għall-iżvilupp kemm tad-dar bl-aċċessorji tagħha, kif ukoll tal-arja li kellha tibqa fil-pussess u proprjeta` tal-bejjiegħa, liema permess kellu jintalab u jinħareġ skont l-iskema ta` proprjeta` fl-area li qiegħda fiha l-proprjeta`;
- L-obbligu da parti tax-xerrejja li fuq il-kuntratt finali, ladarba joħroġ il-permess tal-iżvilupp mill-MEPA, jibnu l-blokk bini skont kif applikat minnhom mal-Awtorita' msemmija.
- Il-blokka bini kellha titlesta sa żmien tmintax -il xahar, liema żmien jibda jiddekorri mhux aktar tard minn 6 ġimgħat mill-ħruġ tal-permessi maħruġa mill-MEPA.

Il-konvenju kien validu sad-9 ta' Diċembru 2017.

Annessi mal-konvenju kien hemm lista tal-*Finishes* tal-blokka tal-bini kif ukoll pjanta li turi t-tqassim tal-*proposed basement, proposed ground floor, proposed first floor, proposed second floor, proposed penthouse*.

6. Peress li x-xhieda mressqa fil-kawża odjerna u x-xhieda fil-kawża Rik Ġur 10/18 fl-istess ismijiet huma komuni u simili u l-provi mressqa

quddiem din il-Qorti diversament preseduta huma meqjusin li jgħoddu wkoll għall-fini tal-kawża odjerna, a skans ta' ripetizzjoni inutili, l-Qorti tqis li s-sintezi tal-provi elenkata fis-sentenza tal-15 ta' Lulju 2019 fil-kawża memmija Rik Ġur 10/18 għandha tgħodd ukoll għall-fini tal-kawża odjerna.

Ikkunsidrat:

Fl-isfond ta' din is-sintezi tal-provi l-Qorti sejra l-ewwel tqis **l-azzjoni prinċipali tal-atturi.**

Ċ. EĊĊEZZJONI PRELIMINARI

L-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti tgħid hekk –

“Illi preliminarjament, il-konvenuti ma jaqblux li l-konvenju datat 9 ta' Ġunju, tas-sena elfejn u ħmistax [2015] huwa wieħed validu u vigenti stante li huwa monk mill-formalitajiet rikjesti mil-liġi.”

Kif elaborat minnhom fin-Nota ta' Sottomissjonijiet, b'din l-eċċezzjoni l-konvenuti qegħdin jirreferu għan-nuqqas ta' prokura sabiex l-attur Anthony Schembri jidher f'isem martu l-attriċi Alison Schembri fuq il-konvenju in kwistjoni.

F'dan l-istadju l-konvenuti ddikjaraw li huma qegħdin jirrimettu ruħhom għad-deċiżjoni tal-Qorti dwar din l-eċċezzjoni in vista tax-xhieda mogħtija minn mart l-attur fil-kawża¹.

Bħala fatt, fil-konvenju tad-9 ta' Ġunju 2015, l-attur Anthony Schembri deher f'ismu u f'isem martu Alison Schembri wara li ddikjara li kien *“debitament verbalment awtorizzat”*² minnha għal dan il-għan.

Minn naħa tagħha Alison Schembri xehdet fil-kawża odjerna³ li għalkemm hi ma kinitx iffirmit il-konvenju tad-9 ta' Ġunju 2015 hija kienet awtorizzat lil żewġha Anthony biex jiffirma f'isimha u hija kienet dejjem konxja ta' dak li kien qiegħed isir u jigi diskuss fir-rigward ta' dan il-proġett.

Anke n-nutar Reuben Debono li hejja u kien anke xhud ta' dan il-konvenju kkonferma li l-attur Anthony Schembri deher ukoll għan-nom ta' martu⁴.

Għalhekk din l-eċċezzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt għax il-formalitajiet tal-liġi fil-konvenju ġew rispettati u kwindi sejra tiġi miċħuda.

¹ Paġna 15 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-konvenuti

² Fol 5”

³ Fol 40

⁴ Fol 54

D. MERTU

Fl-ewwel talba l-atturi qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-konvenju bejn il-partijiet tad-9 ta' Ġunju 2015 huwa validu u vigenti bejn il-partijiet u **fit-tieni talba** qed jitolbuha tiddikjara li konsegwentement il-konvenuti huma marbutin bil-pattijiet u kundizzjonijiet li jinsabu fih, inkluż li jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt finali entro ż-żmien stipulat fl-istess konvenju.

Il-liġi u l-ġurisprudenza in materja huma univoçi dwar il-prinċipji li jirregolaw ftehim li jsir bejn il-partijiet.

Ingħad hekk fil-każ David Borg vs W.V.S. (Marketing) Ltd deċiż fl-1 ta' Diċembru 2004 –

“Jingħad a propożitu fl-Artikolu 992, Kodiċi Ċivili illi “l-kuntratti magħmula skond il-liġi għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom”. Din l-espressjoni għandha karattru enfatiku fis-sens illi patt miftiehem fi skrittura ma jistax jiġi varjat b' volonta` unilaterali ta' parti waħda mill-kontraenti.....”

Fil-każ Francis Carbone vs Bart Attard et noe et deċiż fit-30 ta' Ġunju 2004 il-Qorti qalet hekk –

“Egwal saħħa rafforzata tingħata lil din il-konsiderazzjoni mill-preċetti tal-liġi a norma ta' l-Artikoli 992 (1) u 993 tal-Kodiċi Civili. Dan fis-sens illi l-kuntratt hu liġi għal dawk li jkunu għamluh u allura dan għandu jiġi eżegwit bil-bona fidi. Taħt l-ewwel espressjoni, in linea ta' prinċipju s-sinjifikat tal-kunċett hu dak tan-non-modifikabilita` ta' l-obbligazzjoni ta' l-adempiment permezz tal-volonta` unilaterali. Fil-każ tat-tieni, konsiderata f'sens oġġettiv, din għandha titqies bħala regola ta' mgħieba li trid tiġi osservata mill-kontraenti. Dan mhux biss fil-faži in contrahendo fil-kors tan-negozjati iżda wkoll, u fuq kollox, fil-konklużjoni, u eżekuzzjoni, tal-ftehim kontrattat. Sinifikattivi ħafna huma d-dmirijiet ta' l-informazzjoni u tal-kjarezza u d-dover tal-kompiment ta' l-atti kollha neċessarji għall-effikaċja tal-kuntratt u ri-entranti fir-regola tal-lealta` u tal-korrettezza;

Minn dan huwa leċitu li jingħad li l-Korporazzjoni attriçi ma setgħetx tarbitra hi dwar il-prezz, b'dannu għall-kontroparti. Il-prezz pattwit ma setax jiġi ritokkat fuq il-konsiderazzjoni tal-varjazzjoni tiegħu għas-sempliçi raġuni li l-Korporazzjoni ddeċediet li ġġib it-tankijiet minn sorsi oħra li kkwotawha u talbuha prezz differenti minn dak ta' l-ewwel ditta. U allura dik il-varjazzjoni ma setgħetx tiġi applikata bħala xi kriterju ġdid tal-prezz, ġja stabbilit u maqbul bejn il-partijiet. Biex seta' jsir dan ried ikun hemm il-kunsens ad idem tas-soċjeta` konvenuta li baqa' ma ngħatax u, anzi, ġie oppost”

Fil-każ Patrick Staines vs L-Avukat Godfrey Gauci Maistre noe deċiż fit-18 ta' Jannar 2006 il-Qorti qalet li -

“Hi disposizzjoni ferm għaqlija dik dettata fl-Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili li trid li l-kuntratti ta' ftehim jiġu esegwiti bil-bona fidi. Din timporta li kull

parti, b' impenn, tesegwixxi dawk ir-regoli ta' kondotta idonei biex jippreżervaw l-interessi tal-parti l-oħra."

Ukoll, fil-każ Michael Gatt et vs Joseph Portelli deċiż fid-9 ta' Lulju 2008 il-Qorti qalet li –

"Indubitant, fil-fehma ta' din il-Qorti, il-bwona fede, oġġettivament konsiderata, tenukleja l-kriterju ta' valutazzjoni ta' mġieba determinata u, aktar minn hekk, isservi ta' strument ta' kontroll tar-raġonevolezza, o meno, tal-pretensjoni. F'sens wiesgħa, kif anke dimostrarat minn ċerti disposizzjonijiet fil-Kodiċi Ċivili tagħna (ara, ad eżempju, Artikolu 993), ir-rilevanza tagħha hi dik tas-solidarjeta` soċjali li timponi fuq kull parti f'rapport kontrattwali d-dmir li jaġixxi b'mod li jippreserva l-interessi tal-kontraenti l-ieħor. Dan it-test hu partikolarment bażiku u fundamentali f'kontroversji tax-xorta hawn ikkontemplata;

A propożitu din il-Qorti, kif presjeduta, kellha okkażjoni tallarga l-kunċett prezenti kif muri f'din is-silta:-

"Il-'bwona fede' ma għandhiex biss valur merament teoriku. Din, anzi, għandha, f'sens oġġettiv, tkun intiża bħala regola komportamentali ta' raġonevolezza u, fuq kollox, ta' lealta u ta' korrettezza. B'mod ġenerali tikkostitwixxi prinċipju etiku-ġuridiku fl-eżerċizzju tad-drittijiet. Hekk kif eżemplarment espress fl-Artikolu 2 tal-Kodiċi Ċivili Svizzeru, "kull wieħed fl-eżerċizzju tad-drittijiet proprji u fl-adempiment ta' l-obbligazzjonijiet tiegħu għandu jgħib ruħu bil-bwona fede". Espress f'dawn it-termini l-prinċipju tal-bwona fede jimponi limitu fl-eżerċizzju tad-drittijiet. Dan kemm għaliex għall-pretendent tad-dritt f'rapport ma' ħaddieħor il-bwona fede tirrapreżenta l-metru ta' mġieba, kif ukoll hi kejl siewi ta' valutazzjoni mill-ġudikant." ("Carmelo Bonello et -vs- Concetta Farrugia", Appell mill-Bord li Jirregola l-Kera, 28 ta' Frar, 2007);

L-atturi jissottomettu li l-konvenju mertu tal-proċeduri huwa validu stante li t-termini pattwiti fih ġew rispettati u għalhekk il-konvenuti huma marbuta bil-wegħda tagħhom li jbiegħu il-proprjeta' in kwistjoni lill-istess atturi. L-istess atturi jsostnu li –

- Ma saritx referenza għal, jew limitazzjoni ta', numru ta' sulari li kellhom jinbnew mill-atturi Schembri minflok id-dar eżistenti. Għall-kuntrarju, jsostnu l-atturi, minn qari tal-konvenju jirriżulta li l-interess tal-konvenuti kien biss li jzommu l-penthouse bl-arja tagħha u l-appartament ta' tagħha flimkien ma' żewġ garaxxijiet u ma kellhomx interess fl-iżvilupp li kien ser isir mill-istess atturi;
- Il-ftehim kien li l-atturi kellhom japplikaw għall-permess ta' żvilupp skont il-policies applikabbli f'dik iż-żona u fil-fatt hekk sar. Il-konvenuti ma rriżervawx id-dritt ta' kontroll jew konsultazzjoni fuq l-applikazzjoni li kellhom jagħmlu l-atturi mal-MEPA u l-pjanti li kellhom jiġu sottomessi u lanqas ġie speċifikat żmien meta kellha tiġi sottomessa l-applikazzjoni;
- L-atturi ma kellhom ebda kontroll fuq il-bidla fil-policies tal-MEPA f'tit wara li ġie ffirmat il-konvenju;

- Il-pjanta annessa mal-konvenju ġiet annessa unikament sabiex jiġu identifikati l-garaxxijiet li kienu ser jinżammu mill-konvenuti;
- Il-konvenju ma jistipulax *footprint* tal-proprjeta' li l-konvenuti kienu ser iżommu l-konvenuti u dan stante li l-konvenju jsemmi biss il-*penthouse*, l-appartament taħt il-*penthouse* u żewġ garaxxijiet mingħajr ma jsemmi d-daqs tal-fondi.

Il-Qorti tibda billi tosserva li huwa minnu li fil-konvenju in kwistjoni *per se* ma hemmx speċifikatament imniżżel in-numru ta' sulari li kellhom jinbnew mill-atturi u lanqas kemm kellu jkun il-*footprint* tal-proprjeta' li l-konvenuti kienu ser iżommu għalihom. Lanqas ma nkiteb speċifikatament is-sular li fih kellhom ikunu l-*penthouse* u l-appartament ta' taħtu. Il-konvenju wkoll ma jsemmix espliċitament iż-żmien li fih l-atturi kellhom jittfgħu l-applikazzjoni għall-permess tal-iżvilupp mal-MEPA u lanqas tniżżel li l-atturi kellhom jikkonsultaw mal-konvenuti dwarha u dwar il-pjanti sottomessi mal-applikazzjoni msemmija.

Madankollu fil-konvenju, u annessi miegħu bħala parti ntegrali mill-istess konvenju, jirriżultaw aspetti oħra li juru x'kien **il-ftehim holistiku bejn il-partijiet** u x'kienet **l-intenzjoni tagħhom fil-mument li ffirmawh** –

i. Il-konvenju ma kienx promessa ta' sempliċi kompro-vendita ta' proprjeta' bejn il-partijiet. Il-konvenuti intrabtu li jbiegħu u l-atturi ntrabtu li jixtru d-dar mertu tal-proċeduri odjerni nkluż il-garaxx u ġnien/biċċa formanti parti ntegrali minnha u nkluż l-art taħt l-istess dar, garaxx u ġnien/biċċa inkluż l-arja tal-bejt. Iżda, eskluz mill-wegħda ta' bejgħ hemm l-arja li ser tiġi trasformata f'*penthouse* bl-arja tagħha u l-arja fejn ser jiġi konstruwit l-appartament ta' taħt il-*penthouse* u kif ukoll l-arja ta' fejn ser jiġu konstruwiti żewġ garaxxijiet taħt il-livell tat-triq, dawn tal-aħħar ser jibqgħu proprjeta' tal-bejjiegħa.

Dan il-fattur, li ċertament fost kunsiderazzjonijiet oħra huwa rifless fil-prezz miftiehem bejn il-partijiet, inevitabilment holoq fost affarijiet oħra aspettativa leġittima da parti tal-konvenuti li huma jgawdu b'mod sħiħ il-benefiċċju tal-proprjeta' tal-arja msemmija.

ii. F'liema kument ta' żvilupp maqbul bejn il-partijiet ġie ffirmat dan il-konvenju?

Il-konvenut Aldo Busuttil xehed hekk⁵ -

“L-iskop ta' dan l-iżvilupp kien bi tpartit ta' twaqqiegħ u żvilupp, is-Sur Schembri jieħu maisonette u l-appartament ta' fuqu u l-kumplament,

⁵ Fol 134 kawża Rik Ġur 10/18

it-tieni appartamenti u l-penthouse level ikunu tiegħi plus l-arja li ovvjament iridu jingħataw finished, plus żewġ garaxxijiet flimkien ma' l-air space, dawk ikunu tiegħi."

Fix-xhieda tiegħu viva voce quddiem din il-Qorti fil-kawża odjera l-konvenut kompli jixhed hekk⁶ –

"Aħna konna ħa nagħmlu maisonette, u appartamenti, appartamenti ieħor fuqu u penthouse, mela jiġu 3 plus one"

.....

Hu (l-attur) kien ħa jzomm maisonette, u appartamenti, u jien kont ser nieħu appartamenti ta' fuqu u penthouse."

Skont ix-xhieda tal-konvenut għalhekk, il-ftehim bejn il-partijiet li wassalhom għall-iffirmar tal-konvenju kien li jinbnew garaxxijiet, maisonette u żewġ appartamenti u penthouse biex imbagħad jinqasmu bejniethom kif ingħad.

Jirriżulta wkoll li qabel ma ġie ffirmat il-konvenju in diżamina, saru diversi laqgħat u diskussjonijiet bejn l-atturi aħwa Schembri u l-konvenuti fl-uffiċċju tal-aġenzija tal-proprjeta' (li oriġinarjament kienet laqqgħet lill-partijiet) u fil-preżenza anke ta' rappreżentanti ta' din l-aġenzija. Saħansitra l-konvenju tad-9 ta' Ġunju 2015 ġie ffirmat fl-uffiċċju ta' din l-aġenzija fil-preżenza anke ta' dawn ir-rappreżentanti. Madankollu, kemm l-atturi kif ukoll ir-rappreżentanti msemmija kategorikament jiċhdu li qatt sar diskors bejn il-partijiet qabel l-iffirmar tal-konvenju dwar is-sulari li kellu jkun fiha din il-blokka.

Fl-affidavit tagħhom **l-atturi Anthony u Edrick Mario Schembri**⁷ jinsistu li –

"Imkien fil-konvenju ma ssemma' xejn rigward in-numru ta' sulari li kellhom jinbnew."

Henry Zammit għan-nom tal-aġenzija Remax xehed hekk⁸ -

"Dr John Gauci: Issa dwar in-numru ta' sulari f'din il-blokka, x'diskors kien hemm?"

Xhud: Le qatt ma kien hemm diskors fuq dak. Aħna dejjem tkellimna fuq x'jixtieq hu bażikament.

Dr John Gauci: U xi xtaq Aldo?

Xhud: Il-penthouse u s-sular ta' taħt il-penthouse u xtaqhom li jiġu connected.

⁶ Fol 99

⁷ Fol 39 et seq

⁸ Fol 81

Qorti: Fil-mument li qed jittkellmu, ż-żewġ naħat, kienu jafu x'kienu l-height limitations, kundizzjonijiet oħra ta' permessi għal dik iż-żona u dik il-lokalita'? Kienu jafu fuqieq qed jittkellmu?

Xhud: Kienu jafu iwa.

Qorti: It-tnejn li huma.

Xhud: Ehe”

Anke x-xhud **Gordon Valentino għan-nom tal-istess aġenzija** xehed hekk⁹ -

“Dr John Gauci: Jiġifieri dwar in-numru ta' sulari qatt sar xi diskors?”

Xhud: Le le qatt ma sar diskors le.

Qorti: Lanqas kemm jitiġgħu sulari.

Xhud: Le le le qatt.”

Il-Qorti iżda tinnota li kuntrarjament għal dak li ngħad mill-atturi u x-xhieda mressqa minnhom, mal-konvenju tad-9 ta' Ġunju 2015 hemm annessa pjanta **iffirmata mill-partijiet** li tikkonferma dak li qal il-konvenut u ċioe' li l-iżvilupp maqbul fid-data tal-iffirmar tal-ftehim kien jikkonsisti fil-bini ta' garaxxijiet fil-*basement*, maisonette, **żewġ appartamenti** u penthouse. Il-pjanta turi wkoll il-qisien tal-bini fuq kull sular.

Dan il-fatt waħdu huwa ndikattiv *in primis* tan-nuqqas ta' kredibilita' tal-atturi li, konvenjentement u f'kor wieħed mar-rappreżentanti tal-aġenzija tal-proprjeta', ċaħdu li kien hemm xi ftehim dwar kemm -il sular kellu jkollha l-binja. M'hemmx dubju li biex tfejjet din il-pjanta annessa mal-konvenju kien hemm diskussjonijiet dwarha bejn il-partijiet u għalhekk il-Qorti ma temminx lill-atturi meta jgħidu li qabel l-iffirmar tal-konvenju ma kienx hemm taħdidiet dwar it-tqassim tal-binja fuq livelli ta' sulari. Jirriżulta anzi li evidentement din il-pjanta saret bil-qbil u l-kunsens tal-kontendenti kollha, inkluż allura l-atturi, gjaladarba iffirmawha volontarjament u qablu li għandha tkun annessa mal-konvenju.

It-teži ta' l-atturi hija li din il-pjanta ġiet annessa mal-konvenju biss għall-fini ta' identifikazzjoni tal-garaxxijiet peress li fil-livell tat-triq kien ser ikun hemm numru ta' garaxxijiet li kienu ser jinżammu mill-atturi Schembri.

Il-Qorti tirrileva li huwa minnu li fil-konvenju hemm referenza speċifika għal din il-pjanta fil-parti tal-kuntratt fejn saret referenza għall-garaxxijiet.

⁹ Fol 87

Madankollu l-Qorti ma taqbilx mal-atturi li dan kien l-uniku skop li għalih giet annessa l-pjanta mal-kuntratt. Altrimenti kien ikun suffiċjenti li l-pjanta annessa tkun turi biss il-*basement level* li fih kienu ntizi li jinbnew il-garaxxijiet. Iżda ma sarx hekk. In-nutar Debono stess fix-xhieda tiegħu qal li għalkemm il-pjanta l-*“iskop kien li tidentifika speċjalment il-garaxxijiet”¹⁰* hija kellha wkoll l-iskop li tindika *“l-idea ta’ kif ser jiġi żviluppat”¹¹* il-bini.

A skans ta’ kull ekwivoku l-Qorti żżid li, kif konfermat mill-gurisprudenza, *“pjanta ma hiex biss aċċessorju għal kuntratt; effettivament hija parti ntegrali mill-kuntratt”* (Arkitett u Inġinier Ċivili **Edwin Calleja vs Gaetano Sammut deċiż fil-15 ta’ Marzu 1995**).

Komplet tgħid hekk il-Qorti fil-każ **Albert Mizzi noe vs Alfred Bartolo et deċiż fil-31 t’Ottubru 2017** -

“Illi dwar din iċ-ċirkostanza, ingħad li s-saħħa probativa ta’ pjanta mehmūza ma’ kuntratt għandha l-effetti tagħha. F’azzjoni bħal din li l-Qorti għandha quddiemha, is-siwi ta’ pjanta mehmūza ma’ kuntratt huwa essenzjali. Pjanta hija parti integrali mill-kuntratt u tista’ tixhet dawl probativ aqwa minn kunsiderazzjonijiet oħrajn bħalma huma l-kejl komplessiv jew qisien tal-wiċċ tal-ġid immobbli li jkun l-oġġett ta’ kuntratt.”

Mill-kunsiderazzjonijiet suesposti l-konklużjoni tal-Qorti hija li fil-mument tal-iffirmar tal-konvenju, kuntrarjament għall-interpretazzjoni li l-atturi issa qegħdin jagħtuh, l-intendiment tal-partijiet li fforma **l-baži ta’ dak kollu miftiehem u ffirmat bejniethom** fil-konvenju tad-9 ta’ Ġunju 2015 u l-pjanta annessa miegħu kien li **wara t-twaqqiegħ tad-dar eżistenti kellhom jinbnew, skont il-qisien maqbula fil-pjanta msemija, garaxxijiet fil-basement level, imbagħad mill-livell tatriq ‘il fuq jinbnew erba’ sulari li jikkonsistu f’maisonette, żewġ appartamenti u penthouse. It-tqassim tal-fondi msemija kien li: il-konvenuti jsiru l-proprjetarji tal-penthouse bl-arja tagħha, l-appartament ta’ taħtu u żewġ garaxxijiet filwaqt li l-atturi jieħdu l-maisonette u l-appartament ta’ fuqu u l-bqija tal-garaxxijiet . Pacta sunt servanda. Din l-intenzjoni tal-partijiet firmatarji hija murija wkoll fil-kuntest tal-konsapevolezza sħiħa tagħhom tal-limitazzjonijiet fl-għoli tal-bini viġenti fl-epoka tal-iffirmar tal-ftehim imsemmi, kif ġie konfermat mill-provi.**

L-implikazzjoni ta’ dan kollu huwa għalhekk li –

- **Il-prezz maqbul bejn il-partijiet ta’ €250,000 jirrifletti dan il-ftehim appena msemmi. Xejn aktar u xejn anqas.**

¹⁰ Fol 53

¹¹ Fol 53

- **L-intenzjoni tal-partijiet fil-konvenju u l-pjanta annessa miegħu kienet li l-arja mir-raba' sular 'il fuq (mill-livell tat-triq) kellha tibqa' proprjeta' tal-konvenuti kwindi bid-drittijiet kollha li tali proprjeta' tal-arja tikkonċedi lill-konvenuti inkluż potenzjalment l-iżvilupp ta' l-istess arja skont il-liġijiet u policies applikabbli għaż-żona kif jinbidlu minn żmien għal żmien.**

Huwa paċifiku li żmien qasir wara l-iffirmar tal-konvenju u ċioe' fl-1 ta' Lulju 2015 daħal fis-sehħ l-*Strategic Plan for Environment and Development* u sussegwentement, fit-3 ta' Novembru 2015 daħħlu fis-sehħ id-development guidelines¹². Dawn it-tibdiliet seħhew qabel ma' l-atturi ntavolaw l-applikazzjoni għall-iżvilupp mal-MEPA¹³. Bis-saħħa ta' dawn it-tibdil fil-*policies* fiż-żona fejn tinsab id-dar tal-konvenuti –

- seta' jinbena sular ieħor fil-blokka b'żieda mas-sulari ndikati fil-pjanta annessa mal-konvenju; iżda
- ġie impost limitu fuq it-tul tal-iżvilupp tal-blokk bil-konsegwenza li l-qies tal-iżvilupp kif indikat fil-pjanta annessa mal-konvenju kien ser ikollu jickien.

L-atturi ntavolaw l-applikazzjoni għall-iżvilupp tal-binja mal-MEPA skont dawn il-*policies* il-ġodda. B'hekk, meta l-istess applikazzjoni ġiet approvata mill-MEPA fil-11 ta' Jannar 2017 il-permess tal-bini kien għal sular aktar mis-sulari ndikati fil-pjanta annessa mal-konvenju u b'qisien inqas mill-istess sulari ndikati fil-pjanta msemmija.

Mhemmx dubju li l-bidla *per se* fil-*policies* tal-MEPA fir-rigward taż-żona li fiha kien ser isir l-iżvilupp mertu tal-proċeduri odjerni kienet lil hinn mill-kontroll tal-partijiet. Madankollu, m'hemmx dubju wkoll li dan it-tibdil, senjatament iż-żieda ta' sular fil-bini propost u t-tnaqqis ta' *footprint* mill-fondi fuq kull sular, ser ikollu mpatt dirett fuq it-tgawdija tal-jeddijiet proprjetarji tal-konvenuti fuq l-iżvilupp in kwistjoni. Dan għaliex il-permess ta' żvilupp kif approvat mill-MEPA ser ikun qed inaqqs –

- sular mill-arja li l-konvenuti huma ntitolati għaliha skont il-konvenju u l-pjanta annessa miegħu, u addirittura jkun jikkostitwixxi arrikkiment indebitu a favur l-atturi li qed jippretendu li dan is-sular addizzjonali għandu jappartjeni lilhom; u
- il-qisien ta' dawk il-fondi li skont il-konvenju għandhom ikunu proprjeta' tal-konvenuti, liema tnaqqis, għar-raġunijiet imsemmija mill-perit Marc Bonello, inkarigat mill-konvenuti, iwassal biex fir-rigward tal-floor area taż-żewġ appartamenti il-konvenuti jsofru telf

¹² Xhieda ta' Oliver Magro, MEPA a fol 73 kawża allegata Rik Ġur 10/18

¹³ L-applikazzjoni saret fis-7 ta' Diċembru 2015 (xhieda Oliver Magro, MEPA fol 73 supra).

fil-valur ta' €40, 320 u fir-rigward taż-żewġ garaxxijiet il-konvenuti jsofru telf fil-valur ta' €15,000.

Kompla ulterjorment jrizulta mill-provi a sodisfazzjon tal-Qorti li –

i. L-atturi, bil-moħbi tal-konvenuti, unilateralment u arbitrarjament, bidlu l-pjanti tal-iżvilupp propost minn kif kien jidher fil-pjanta annessa mal-konvenju u ppreżentaw l-applikazzjoni għall-iżvilupp mal-MEPA b'din il-pjanta ġdida li flok iżvilupp ta' garaxxijiet fil-basement level, maisonette, żewġ appartamenti u *penthouse* kif oriġinarjament muri fil-pjanta annessa mal-konvenju, issa kien qed jintalab permess għall-iżvilupp ta' garaxxijiet, maisonette, tlett appartamenti u *penthouse*.

ii. Minkejja li għaddew diversi xhur bejn il-ħruġ tal-policies il-ġodda tal-MEPA u l-intavolar tal-applikazzjoni mal-MEPA mill-atturi, l-atturi f'ebda ħin ma ndenjaw ruħhom jinformaw lill-konvenuti dwar dawn l-iżviluppi.

iii. Mhux talli hekk, talli l-atturi ħallew lill-konvenuti jkomplu għaddejnin għal diversi xhur b'taħdidiet mad-designer li jahħdem fl-uffiċċju tal-perit tal-atturi stess sabiex ifasslu d-disinn intern tal-fondi li kienu ser ikunu proprjerta' tal-konvenuti, liema taħdidiet baqgħu isiru a bażi tal-qisien skont il-pjanta annessa mal-konvenju, sakemm darba b'kumbinazzjoni talbu kopja tal-pjanta tal-faċċata tal-blokk skont kif approvata mill-MEPA u ndunaw li kien ser jįdzied sular mal-blokk bini. Sussegwentement skoprew ukoll li kien ser jonqos il-qies tal-fondi li kienu ser imissu lilhom mill-iżvilupp.

Jiġi sottolineat li ai termini tal-artiklu 993 tal-Kap 16, l-eżekuzzjoni tal-ftehim bil-*bona fides* ifisser li tali ftehim **johloq obbligu fuq il-partijiet mhux biss għal dak li jingħad fihom iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha naxxenti minn tali obbligazzjonijiet.**

Din il-Qorti tikkondividi pjenament mal-kunsiderazzjonijiet magħmula mill-Qorti fil-każ allegat Rik Ġur 10/18 fir-rigward tal-obbligu tal-atturi li jaġixxu bil- *bona fides* -

“L-obbligu tal-bona fides kien mixħut fuq spallejn ir-rikorrenti f'kull stadju nkluż bejn id-data tal-konvenju u d-data tal-kuntratt. Għalhekk meta l-atturi żammew mistur mill-konvenuti tagħrif essenzjali li kien iġorr miegħu piż finanzjarju sostanzjali huma ġabu ruħhom in mala fede fil-konfront tal-intimati. Li kieku r-rikorrenti kienu in buona fede kienu allura jinformaw lill-intimati a tempo vergine sabiex jaslu magħhom. Del resto jidher illi fis-sostanza l-kontestazzjoni tal-intimati ma kinitx li ma ridux is-sular żejjed iżda pjuttost illi l-kontestazzjoni tagħhom kienet ċentrata fuq il-kwistjoni ta` min għandu jkun is-sid tas-sular żejjed.”

Għaldaqstant fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet kollha suesposti, it-talbiet tal-atturi ma jimmeritawx li jigu akkolti għax il-konvenju ffirmat bejn il-partijiet fid-9 ta' Ġunju 2015 ma jistax jitqies validu u viġenti bil-mod kif qed jippretendu u jinterpretawh l-atturi u konsegwentement il-konvenuti ma jistgħux jitqiesu li huma marbuta bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet tal-istess konvenju.

Raġġunti dawn il-konkluzjonijiet, u għall-istess raġunijiet il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti sejrjn jiġu milqugħa.

Imiss issa tiġi trattata l-**kontro-talba mressqa mill-konvenuti**.

It-talbiet huma dawn:

- i. Dikjarazzjoni li l-konvenju tad-9 ta' Ġunju 2015 huwa null għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi;
- ii. Dikjarazzjoni li l-konvenuti rikonvenzjonanti mhumiex marbuta bil-konvenju msemmi;
- iii. Dikjarazzjoni li l-appartament hekk imsejjaħ "iż-żejjed" għandu jappartjeni lill-konvenuti rikonvenzjonanti f'każ li l-Qorti tiddeċiedi li l-iżvilupp għandu jkompli;
- iv. Alternattivament għat-tielet talba, il-likwidazzjoni u l-ħlas tal-valur ta' l-appartament "iż-żejjed" kif ukoll tal-footprint maħlufa skont ir-rapport tal-AIC Dr.Marc Bonello.

A. EĊĊEZZJONI PRELIMINARI

Fl-għaxar eċċezzjoni tagħhom, l-atturi rikonvenzjonati jargumentaw li t-talbiet tal-konvenuti fil-kontro-talba huma kontradittorji u konsegwentement it-talba hija nulla u mproponibbli.

Fost il-ġurisprudenza in materja, ingħad hekk fil-każ **FIMBank p.l.c. (C-17003) vs Food World Limited (C-51148) et deċiż fid-29 ta' Mejju 2019** -

"Dwar l-eċċezzjoni tan-nullità taċ-ċitazzjoni, illum rikors ġuramentat, dawn il-Qrati żviluppaw ġurisprudenza konsiderevoli.

*Fis-sentenza tagħha tal-4 ta' Novembru 1991 fil-kawża fl-ismijiet **Guido J. Vella A & CE vs Dr Emanuel Cefai**, il-Qorti tal-Appell qalet hekk:*

"Meta f'ċitazzjoni teżisti vjolazzjoni tal-forma in kontravvenzjoni ta' l-artikolu 156(1)(a), għax ma jkunx fiha tifsir ċar u sewwa tal-oġġett u r-raġuni tat-talba, l-eċċezzjoni tan-nullità taċ-ċitazzjoni tista' "tiġi milqugħa biss kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun ġiebet lill-parti li titlob in-nullità preġudizzju illi ma jistax jissewwa xort"oħra ħlief billi l-att jiġi annullat. F'dawn il-każijiet huwa dejjem opportun li l-Qorti

kemm jist' jkun, għall-prattiċità u biex tiġi evitata multiplikazzjoni ta' kawżi u spejjeż żejda għandha tkun pjuttost iebsa fl-akkoljiment tal-eċċezzjoni tan-nullità u kemm jista' jkun, għall-prattiċità u biex tiġi evitata multiplikazzjoni ta' kawżi u spejjeż żejda, għandha tkun pjuttost iebsa fl-akkoljiment tal-eċċezzjoni tan-nullità u kemm jist' jkun issalva atti ġudizzjarji, u att ta' ċitazzjoni għandu jiġi mwaqqa' u annullat biss għal raġunijiet gravi: in-nullità ta' l-att ġudizzjarji hija sanzjoni estrema li l-liġi trid li tiġi imposta biss meta n- nuqqas formali jew sostanzjali - fl-att ma jstax assolutament jiġi tollerat mingħajr ħsara għal xi prinċipju ta' ġustizzja proċedurali. Kull fejn hemm nuqqasijiet proċedurali li mhumiex ta' natura radikali u serja l-Qorti għandha setgħa skond l-artikolu 173 Kapitolu 12 li, in camera, tagħti ordnijiet u direttivi li jidhrilha xierqa biex tassikura li dak li għandu x'jaqsam mal-proċedura jiġi mħares kif imiss."

Fil-każ ta' Philip Tabone noe vs Concrete Mix Limited, tat-28 ta' Lulju 2004, din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk:

"Il-liġi tippreskrivi, fost l-oħrajn, li ċ-Ċitazzjoni għandu jkun fiha tifsir ċar u sewwa tal-oġġett u r-raġuni tat-talba. Dan ifisser ukoll li l-premessi għat-talbiet għandhom iwasslu lil min qiegħed jaqra l-att biex jara rabta bejn dawk il-premessi u t-talbiet. Marbut ma' dan ir-rekwiżit, hemm il-prinċipju li l-parti mħarrka trid tingħata l-fakoltà li tkun tista' tiddefendi kif jixraq lilha nnifisha mill-pretensjoni ta' min iharrikha.

Dwar l-element ta' kjaressa fl-Att taċ-Ċitazzjoni, l-liġi ma tinsistix fuq formola preċiża jew kliem partikolari, u sakemm it-talba tkun tista' tintfieh, ma jimpurtax jekk il-kawżali tkunx imfissra b'mod xott jew saħansitra mifhuma jew implikata mit-talba nnifisha;

Ingħad ukoll li fejn ma jkunx hemm kontradizzjoni għall-aħħar bejn il-premessi u t-talbiet jew bejn it-talbiet innifishom, il-Qorti għandhom iqisu b'ċirkospezzjoni eċċezzjoni ta' nullità ta' att ġudizzjarju. Biex att ta' Ċitazzjoni jgħaddi mill-prova tal-validità huwa biżżejjed li t-talba tkun imfassla b'mod tali li l-persuna mħarrka tifhem l-intenzjoni ta' min ħarrikha u li tali tifsila ma tkunx ta' ħsara għall-imħarrek li jiddefendi lilu nnifsu mit-talba tal-attur;

Hu neċessarju illi jkun jirriżulta rapport ta' konnessjoni raġonevolment identifikabbli bejn il-premessi miġjubin bħala l-kawża tat-talba u t-talba stess kif diretta kontra l-konvenut;

In-natura u l-indoli tal-azzjoni għandhom jiġu misluta mit-termini tal-att li bih ikunu nbdew il-proċeduri. Normalment, b'dan wieħed jifhem li dak li kellu f'moħħu min ikun fetaħ il-kawża jkun irid jirriżulta mill-att taċ-Ċitazzjoni innifsu u mhux minn provi li jitressqu iżjed -il quddiem fil-kawża, u għalkemm id-dikjarazzjoni maħlufa hija meħtieġa ad validitatem biex iċ-Ċitazzjoni tkun tiswa, dak li jingħad fl-istess dikjarazzjoni ma jiswa qatt biex jirrimedja dak li jista' jkun nuqqas fl-Att taċ-ċitazzjoni, għalkemm jista' jitfa dawl fuq il-kawżali u jiċċaraha. B'dan il-mod, jekk id-difett fit-tfassila tal-att li bih tkun inbdiet il-kawża ma jgibx preġudizzju serju lill-parti mħarrka, allura l-proċedura tkun tista' tiġi salvata basta dan ma jaffettwax is-sustanza tal-azzjoni jew tal-eċċezzjonijiet."

Fil-każ fl-ismijiet Capua Palace Limited vs Boris Arcidiacono, tal-31 ta' Jannar 2003, gie ritenut li:

“Fejn hemm kontradizzjoni għall-añhar bejn il-premessi u t-talbiet jew bejn it-talbiet innifishom, il-Qrati għandhom iqisu b`ċirkospezzjoni eċċezzjoni ta' nullità ta' att ġudizzjarju. Biex att ta' ċitazzjoni jgħaddi mill-prova tal-validità huwa biżżejjed li t-talba tkun imfassla b`mod tali li l-persuna mħarrka tifhem l-intenzjoni ta' min ħarrikha u li tali tifsila ma tkunx ta' ħsara għall-imħarrek li jiddefendi lill-nnifsu mit-talba tal-attur. Hu neċessarju li jkun jirriżulta rapport ta' konnessjoni raġjonevolment identifikabbli bejn il-premessi miġjubin bħala l-kawża tat-talba u t-talba stess kif diretta kontra l-konvenut.”

F'dan l-istess każ, kompli jingħad hekk:

“... jekk id-difett fit-tfassila tal-att li bih tkun inbdiet il-kawża ma jgibx preġudizzju serju lill-parti mħarrka, allura l-proċedura tkun tista` tiġi salvata basta dan ma jaffetwax is-sustanza tal-azzjoni jew l-eċċezzjonijiet ...

Il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għall-każ ta' Angelo Fenech et vs Pawlu Grech et, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-24 ta' Settembru 2001 fejn kien intqal li:

“Biex att ta' ċitazzjoni jgħaddi mill-prova tal-validità huwa biżżejjed li t-talba tkun imfassla b`mod tali li l-persuna mħarrka tifhem l-intenzjoni ta' min ħarrikha.

Illu huwa wkoll miżmum bħala prinċipju ġenerali li n-natura u l-indoli tal-azzjoni għandhom jiġu misluta mit-termini tal-att li bih ikunu nbdew il-proċeduri. B'dan il-mod, jekk id-difett fit-tfassila tal-att li bih tkun inbdiet il-kawża ma jgibx preġudizzju serju lill-parti mħarrka, allura l-proċedura tkun tista` tiġi salvata basta dan ma jaffetwax is-sustanza tal-azzjoni jew tal-eċċezzjonijiet.” (Ara wkoll “Falzon vs Spiteri et” P.A. deċiża fl-24 ta` Ġunju 1961 (Kollez. Vol: XLVIII.ii).

Illu kif gie dikjarat mill-Qorti tal-Kummerċ fil-każ Joseph Cachia nomine vs Paul Zammit et nomine deċiż fl-14 ta' Diċembru 1989:

“Illu biex ċitazzjoni tkun nulla, skont l-artikolu 789 tal-Kodiċi ta' Organizazzjoni u Proċedura Ċivili, in-nullità trid tkun iddikjarata mil-liġi espressament jew ikun hemm vjolazzjoni tal-provi meħtieġa mil-liġi, nuqqas ta' xi partikolarità essenzjali meħtieġa mil-liġi espressament.”

Hekk f'dan l-istess każ, ingħad li “jekk ikun hemm talbiet irrikonċiljabbli, per eżempju talba għal azzjoni ta' spoll abbinata fl-istess każ ma' azzjoni rei vindicatoria, fejn hu ben saput li fl-azzjoni ta' spoll huma inammissibli provi fil-petitorju, hemm sitwazzjoni ta' “talbiet irrikonċiljabbli.”

Il-kwistjoni sollevata mill-atturi fil-każ in eżami tikkonċerna t-talbiet kunfligġjenti u rrikonċiljabbli fit-talba rikonvenzjonali.

... Illi fit-tema ta' talbiet diversi gie ritenut li mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-24 ta` April 1998 fl-ismijiet **Frendo Randon noe vs Salomone:**

“... meta ċitazzjoni jkun fiha kawżali alternattivi u mhux ċert liema waħda minnhom hija l-kawżali li sejra tiffirma l-baži ta’ l-azzjoni odjerna dan iġib sitwazzjoni fejn konvenut lanqas ma jkun jista’ jammetti t-talba għax ma jkunx jista’ jagħżel il-kawżali li jidhirlu hu. Lanqas mhu l-kompitu tal-Qorti li tagħżel liema hija l-azzjoni li kellu jittenta l-attur.

Dan juri ċar li l-kawża kif ġiet intavolata hija insostenibbli billi ab initio la setgħet tipproċedi u lanqas setgħet tiġi ammessa. It-talbiet ukoll jikkonfondu azzjoni ma’ oħra.

Bħal li kieku dawn iwasslu għal rimedju wieħed meta dan hux hekk għaliex it-tnejn huma distinti waħda mill-oħra.

Isegwi għalhekk li mhux leċitu li tgħaqqad azzjoni ma’ oħra... Meta l-pożizzjoni hija tali jirriżulta kjarament illi l-proċedura tal-attur kienet waħda irrita u nulla.”

Illi fil-każ in eżami, mill-mod kif inhi redatta l-Kontro-Talba, jidher li t-talbiet kif proposti huma konfliġġenti u, saħansitra, jista’ anke jiġi ritenut li talba bbażata fuq obligazzjoni fiduċjarja jew constructive notice tinnewtralizza t-talba ibbażata fuq l-preskrizzjoni akkwizittiva. Inoltre dan hu in vjolazzjoni tal-prinċipju kardinali electam una via non datum recursus ad alter am għaliex huwa bbażat fuq żewġ azzjonijiet separati u distinti minn xulxin li qed jigu proposti f’kawża waħda u ċioè kawża ibbażata fuq preskrizzjoni akkwizittiva u kawża ibbażata fuq jeddijiet naxxenti minn relazzjoni fiduċjarja.

Illi bħala prinċipju hu magħruf li domandi jistgħu jiġu kumulati biex jiġu evitati ġudizzji iżjed milli hemm bżonn, però dejjem kompatibbilment mal-eżiġenzi tal-każ u meta dana l-kumulu ma jfissirx trattazzjoni differenti għaliex ikun hemm diġa l-konnessjoni bejn ir-rapporti interċedenti bejn il-partijiet. Dawn iż-żewġ azzjonijiet, minnkejja dak suġġerit fit-trattazzjoni, jinvolvu eżami u provi distinti għalkemm irriżultat pretiż, t-titlu tal-proprjetà ikkontestata, hija waħda.”

Propriu dwar il-kumulu ta’ azzjonijiet, fil-każ ta’ Joseph F. Spiteri pro et noe vs Salvatore Guillaumier pro et noe tal-25 ta’ Frar 1964, il-Qorti tal-Kummerċ kienet qalet hekk:

“Hu magħruf li domandi jistgħu jiġu kumulati biex jiġu evitati ġudizzji iżjed milli hemm bżonn pero dejjem kompatibbilment mal-eżiġenzi tal-każ u meta dana l-kumulu ma jfissirx trattazzjoni differenti għaliex ikun hemm dika l-konnessjoni bejn ir-rapporti interċedenti bejn l-attur u d-diversi konvenuti, derivanti mill-istess titolu u mill-istess oġġett tal-kontestazzjoni, li jissuġġerixxu t-trattazzjoni unika u kwindi ġudizzju uniku; diversament iridu jsiru tant ġudizzji kemm ikunu konvenuti u t-trattazzjoni ssir separata. Konferma ta’ dan il-prinċipju tinsab fir-regoli li jinformat l-istitut tal-kjamata in kawża, ċioè l-integrità tal-ġudizzju u l-eliminazzjoni tal-molteplicità tal-ġudizzju fuq l-istess ħaġa. Fil-każ preżenti si tratta ta’ żewġ krediti ta’ l-attur kontra żewġ konvenuti differenti u għal raġunijiet differenti u kwindi bl-ebda mod konnessi ma’ xulxin u kwindi kellhom jiffurmaw oġġett ta’ azzjonijiet separati.”

Finalment, fis-sentenza li tat fid-29 ta’ Ottubru 1999 fil-kawża fl-ismijiet Mary Bezzina et vs Joseph Vella et, il-Qorti tal-Appell għamlet tliet kondizzjonijiet sabiex jiġi permess il-kumulu tal-azzjonijiet:-

- 1. Illi l-proċedura tkun utili għall-ekonomija tal-ġudizzju;*
- 2. Illi l-persuni kollha interessati jkunu partijiet, taħt vesti jew oħra, fil-ġudizzju;*
- 3. Illi ma jkun hemm l-ebda preġudizzju għall-konvenut.”*

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti hija tal-fehma li ma jikkonkorru l-estremi surreferiti sabiex il-kontro-talba tal-konvenuti tiġi ddikjarata nulla.

Ir-rikors ġuramentat tal-konvenuti huwa mfassal b'tali mod li l-atturi rikonvenzjonati setgħu jifhmu l-portata tat-talbiet hemm imressqa u kellhom l-opportunita' li jwieġbu għalihom. B'hekk mhux il-każ li l-atturi rikonvenzjonati ġew preġudikati bil-mod kif ġiet intavolata l-kontro-talba.

Hemm ukoll konnessjoni bejn il-kontendenti fil-kawża fir-rigward tal-istess mertu, li jirrigwarda l-konvenju tad-9 ta' Ġunju 2015.

Huwa legalment aċċettabbli għalhekk li, għall-ekonomija tal-ġudizzju, l-konvenuti ġabru fil-kontro-talba talbiet li fil-fehma tal-Qorti mhumiex inkompatibbli ma' xulxin anzi huma ntrinsikament marbuta mal-konvenju msemmi.

L-għaxar eċċezzjoni tal-attur rikonvenzjonati hija għalhekk miċhuda.

B. MERTU

Fid-dawl ta' dak deciż fir-rigward tat-talba prinċipali l-Qorti sejra –

- Tilqa' d-disa' eċċezzjoni tal-atturi rikonvenzjonati in kwantu din hija marbuta mal-eċċezzjoni tal-konvenuti fl-azzjoni prinċipali dwar in-nuqqas ta' prokura sabiex l-attur Anthony Schembri jidher f'isem martu l-attriċi Alison Schembri fuq il-konvenju in kwistjoni (dik l-eċċezzjoni ġiet miċhuda);
- Tiċhad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-atturi rikonvenzjonati;
- Tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tal-atturi rikonvenzjonanti filwaqt li ma hemmx lok li l-Qorti tindaga ulterjorment dwar it-talbiet rimanenti.”

7. Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi Anthony u Alison konjuġi Schembri, kif ukoll ta' Edrick Mario Schembri, li permezz tiegħu talbu lil din il-Qorti tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata u tgħaddi sabiex tilqa' t-talbiet kollha attriċi u tiċħad kemm l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti, kif ukoll li tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-atturi rikonvenzjonati u tiċħad it-talbiet kollha tal-konvenuti rikonvenzjonanti, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellati.

8. Rat ir-risposta tal-appell tal-konvenuti Aldo u Pauline konjuġi Busuttil, li permezz tagħha wiegħbu li din il-Qorti għandha tiċħad l-appell imressaq mill-atturi appellanti u filwaqt li għandha tikkonferma s-sentenza appellata, inkluż dak deċiż fir-rigward tal-kontro-talbiet milqugħa mill-ewwel Qorti, bl-ispejjeż kontra l-istess appellanti, inkluż dawk tal-proċeduri quddiem l-Ewwel Qorti.

9. Rat li bis-saħħa tal-emendi li daħlu permezz tal-Att XXXII tas-sena 2021, il-Qorti ngħatat is-setgħa sabiex tgħaddi għas-sentenza u dan a tenur tal-Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta) u wara li rat l-proċeduri bil-miktub, ma tqisx meħtieġ li jingħata smiġħ u għalhekk ser tgħaddi minnufih għas-sentenza;

10. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti, inkluż dawk riżultanti mill-proċess anness ma' din il-kawża, li jgħib referenza 10/2018, fl-istess ismijiet, li jinsab ukoll appellat;

Ikkonsidrat:

11. Illi din l-azzjoni tressqet da parti tal-atturi sabiex jiġi dikjarat: (i) li l-konvenju li sar bejn il-partijiet fid-9 ta' Ġunju, 2015 huwa validu u viġenti bejn il-partijiet u (ii) li l-konvenuti huma marbuta bil-pattijiet u kundizzjonijiet li jinsabu fl-istess konvenju, inkluż li jersqu għall-att finali.

12. Il-konvenuti, da parti tagħhom wieġbu għall-pretensjonijiet attriċi billi (I) fl-ewwel lok ikkontestaw il-validità tal-konvenju in kwantu huwa monk mill-formalitajiet meħtieġa fil-liġi; (II) ma jaqblux li l-konvenju huwa wieħed validu u viġenti peress li l-applikazzjoni li saret mill-atturi u l-permess li nħareġ mill-MEPA ma jirriflettux dak ikkontemplat fil-konvenju, *stante* li l-atturi qarrqu bil-konvenuti meta talbu u nħarġilhom permess għall-iżvilupp ta' erba' (4) appartamenti u *penthouse* b'numru ta' garaxxijiet sottoposti, minflok tliet (3) appartamenti u *penthouse* b'numru ta' garaxxijiet sottoposti, kif jirriżulta mill-pjanta annessa mal-imsemmi konvenju; (III) il-konvenju mhuwiex validu wkoll għar-raġuni li jirriżulta telf sostanzjali mill-*footprint* tal-proprjetà kif riżultanti mill-konvenju, li mhux aċċettabbli għalihom; (IV) il-pretensjoni tal-atturi li l-appartament "żejjed"

jappartjeni lilhom u mhux lill-konvenuti ser iwassal għal *unjustified enrichment* finanzjarju favur l-atturi a skapitu tal-konvenuti u (V) minkejja li huma ppruvaw jaslu fi ftehim mal-atturi, dawn baqgħu ntransiġenti u aġixxew unikament fl-interess tagħhom bħala kuntratturi u spekulaturi, u jekk ma jintlaqgħux l-eċċezzjonijiet tagħhom, jistennew li jkunu kkompensati b'mod xieraq in konnessjoni mal-appartament "żejjed".

13. L-istess konvenuti ressqo kontrotalba fil-konfront tal-atturi li permezz tagħha talbu: (A) li l-konvenju tad-9 ta' Ġunju, 2015, li daħlu fih il-partijiet huwa null għall-effetti kollha tal-liġi; (B) li konsegwentement il-konvenuti mhumiex marbuta bl-istess konvenju; (C) li jiġi dikjarat li l-iżvilupp kif approvat mill-MEPA għandu jwassal sabiex l-appartament "żejjed" jappartjeni lilhom; (D) alternattivament li jiġi likwidat il-valur tal-appartament "iż-żejjed", kif ukoll tal-*footprint* mitlufa; u (E) li l-atturi Schembri jiġu kkundannati jħallsu lill-konvenuti rikonvenzjonanti l-valur hekk likwidat.

14. L-atturi rikonvenzjonati wieġbu għall-kontrotalba mressqa mill-konvenuti billi eċċepew: (a) mhux minnu li l-partijiet ftiehem li l-fond in diżamina kellu jitwaqqa' u jkun żviluppat fi tliet appartamenti u *penthouse* kif jingħad fit-talba rikonvenzjonali, peress li l-konvenju ma jagħmel l-ebda limitazzjoni għan-numru ta' sulari u appartamenti li setgħu jiġu żviluppati; (b) huwa prinċipju assodat li wegħda ta' trasferiment jew akkwist ta'

immobbli irid isir bl-iskritt u għaldaqstant huma t-termini u l-kundizzjonijiet maqbula bil-miktub li huma viġenti bejn il-partijiet; (c) huma pprezentaw l-applikazzjoni għall-iżvilupp sitt xhur biss wara l-konvenju u dan meta l-konvenju ma kienx jipprovdi terminu li fih kellha ssir l-applikazzjoni għall-iżvilupp, iżda jistipula biss terminu li fih kellhom jitlestew ix-xogħlijiet; (d) li huma ma kellhom ebda obbligu jikkonsultaw mal-konvenuti rikonvenzjonanti rigward id-disinn u l-pjanti tal-iżvilupp; (e) it-tnaqqis fil-*footprint* tal-proprjetà ma kienx imputabbli lill-esponenti, iżda kien riżultat dirett tal-bidliet fil-*policies* tal-Awtorità tal-Ippjanar, tant li huma wkoll ġew milquta bihom, iżda fi kwalunkwe każ, il-konvenju ma jsemmi l-ebda *footprint*; (f) l-iżvilupp kif approvat bl-ebda mod mhux ser jimmina d-drittijiet tal-konvenuti, peress li l-arja tal-blokk bini (tal-*penthouse*) ser tibqa' ntatta; (g) il-pjanti li ġew annessi mal-konvenju limitament għall-fini tal-identifikazzjoni tal-garaxxijiet u ma setgħux jintużaw mill-konvenuti sabiex jevadu l-obbligi tagħhom naxxenti mill-konvenju; (h) li l-pretensjoni tal-konvenuti li l-konvenju huwa monk u konsegwentement null hija żbaljata, peress li mhuwiex meħtieġ li fil-konvenju ssir riferenza għal prokura bħala prova ta' awtorizzazzjoni u jekk xejn dan kien jintitola lil Alison Schembri u mhux lill-konvenuti, li tannulla l-konvenju in kwistjoni; (i) t-talbiet tal-konvenuti rikonvenzjonanti huma kontradittorji u għalhekk it-talba kif proposta hija nulla, peress li min-naħa qiegħda tintalab dikjarazzjoni tan-nullità tal-konvenju u sussegwentement talba sabiex is-sular "żejjed" jiġi dikjarat tagħhom, liema talbiet ma jstgħux jiġu rikonċiljati; (j) għalhekk it-

talbiet tal-konvenuti fit-talba rikonvenzjonali għandhom jiġu miċċhuda fl-intier tagħhom, bl-ispejjeż.

15. L-Ewwel Qorti ddeċidiet l-kawża billi, filwaqt li ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti konjuġi Busuttil, laqgħet il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom; u ċaħdet it-talbiet tal-atturi fl-azzjoni prinċipali. Mentri filwaqt li laqgħet id-disa' eċċezzjoni tal-atturi rikonvenzjonati, ċaħdet il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom; u laqgħet l-ewwel żewġ talbiet tal-konvenuti rikonvenzjonanti, filwaqt li astjeniet milli tiegħu konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tat-talbiet tagħhom.

16. L-atturi fhassewhom aggravati bis-sentenza tal-Ewwel Qorti u għalhekk interponew appell minnha. L-appell tagħhom jissejjes fuq erba' aggravji li huma:

- L-ewwel aggravju huwa li l-Ewwel Qorti għamlet apprezzament fhażin tal-provi, peress li mhux minnu li huma aġixxew in *mala fede*;
- It-tieni aggravju huwa li t-teżi tagħhom kienet sostnuta minn xhieda indipendenti;

- It-tielet aggravju huwa li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ddeċidiet li l-pjanta kienet torbot lill-partijiet fin-numru ta' sulari li kellhom jinbnew;

- L-añhar aggravju jitratta l-prinċipju ta' *pacta sunt servanda*, fis-sens li l-kliem tal-konvenju kien ċar u jrid jiġi onorat.

17. Il-konvenuti appellati, filwaqt li jwieġbu għall-aggravji ndividwali mressqa mill-atturi, jissollevaw in-nullità tal-appell, peress li għalkemm fl-añhar tal-appell tagħhom, l-atturi jitolbu wkoll li din il-Qorti tiċhad il-kontrotalbiet tal-konvenuti, l-aggravji tal-atturi ma jindirizzawx il-kontrotalban nifisha li tressqet minnhom, iżda llimitaw ruħhom għal dak li ġie deċiż fir-rigward tal-eċċezzjonijiet tagħhom fir-rigward tat-talbiet attriċi, kwindi ladarba dak deċiż fil-kontrotalba ma ġiex appellat, l-appell huwa monk u fuq dan il-punt biss, għandu jiġi miċhud.

18. Jibda billi jiġi trattat dan l-añhar punt sollevat mill-konvenuti appellati, li jitratta n-nullità tal-appell. Jiġi osservat li dan il-punt ta' nullità mqanqal mill-konvenuti ma jistax jintlaqa' u dan għar-raġuni li għalkemm huwa minnu li l-atturi appellanti jillimitaw ir-referenza tagħhom għall-appell mill-kontrotalba fil-parti finali tal-appell tagħhom, fil-verità jitqies li t-talba prinċipali tal-atturi li l-konvenju jiġi dikjarat validu u dik tal-konvenuti fil-kontrotalba li l-konvenju jiġi dikjarat null huma ż-żewġ faċċati

tal-istess munita u għalhekk l-aggravji relattivi għall-azzjoni tal-atturi jorbtu sewwa sew ma' dak deciż mill-Ewwel Qorti fir-rigward tal-kontrotalba. Tant hu hekk, li l-Ewwel Qorti għalkemm dañlet fil-mertu tal-eċċezzjoni preliminari mressqa mill-atturi rikonvenzjonati, fil-bqija tad-deciżjoni tagħha għamlet referenza għal dak deciż fir-rigward tat-talba prinċipali, qabel ma ddeċidiet it-talbiet rikonvenzjonali. Għalhekk l-ilment tal-konvenuti appellati dwar in-nullità tal-appell, ma jimmeritax li jiġi milqugħ.

19. Trattat dan il-punt, imiss li jiġi eżaminat l-ewwel aggravju tal-atturi appellanti, dak li l-Ewwel Qorti għamlet apprezzament ħażin tal-provi, peress li mhux minnu li huma aġixxew in *mala fede*. Jibda billi jiġi osservat li, meta l-appellanti jikkontestaw l-apprezzament tal-provi mill-Ewwel Qorti, ingħad kemm-il darba li r-regola hi li din il-Qorti ma tid-disturbax l-apprezzament tal-fatti magħmul minn Qorti tal-ewwel grad, jekk mhux f'ċirkostanzi eċċezzjonali, jew meta jintwera li dak l-apprezzament ikun wieħed irragonevoli, jew jinsab kontradett mill-fatti riżultanti mill-proċess. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Jannar, 2018, fil-kawża fl-ismijiet **Josephine Agius v. Piju Theuma**). Madankollu, huwa minnu wkoll li "*l-Qorti tal-Appell għandha awtonomija sħiħa fl-apprezzament tal-fatti u għandha kull setgħa tinterpretar l-fatti mod ieħor minn kif tkun fehmithom qorti tal-ewwel grad. Huwa minnu illi fejn tidhol kredibilità ta' xhieda li l-ewwel qorti tkun semgħet viva voce*

*qorti ta' reviżjoni ma hijjex sejra faċilment tiddisturba l-apprezzament li tkun għamlet l-ewwel qorti, u lanqas ma taqleb il-konklużjoni tal-ewwel qorti meta din tkun għażlet bejn żewġ possibiltajiet ta' interpretazzjoni ta' fatt li t-tnejn ikunu plawsibbli. Madankollu, il-Qorti tal-Appell għandha s-setgħa tikkorreġi kull apprezzament ta' fatt li jidhrilha li jkun żbaljat irrispettivament mill-gravità tal-iżball. Iżżid tgħid, anzi, li, aktar u aktar f'sistema bħal tagħna fejn jeżisti grad wieħed biss ta' appell, il-Qorti tal-Appell tkun qiegħda tonqos mid-dmir tagħha jekk tabdika mir-responsabilità tagħha li tagħmel apprezzament awtonomu tal-fatti"; - ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tal-14 ta' Diċembru, 2018, fil-kawża fl-ismijiet **Dott. Antoinette Cutajar v. L-Onor. Dr. Joseph Muscat – Prim Ministru et).***

20. B'dawn il-prinċipji f'moħħ din il-Qorti, sar eżami mill-ġdid tal-atti, fejn irriżulta li l-provi huma mifruxa fuq żewġ kawżi b'mertu simili li mxew separatament, peress li nstemgħu u ġew deċiżi minn ġudikant differenti. Minkejja li din il-Qorti fliet ukoll il-provi li tressqu fl-atti tal-kawża 10/2018, allegat mal-proċess in eżami, mhux ser tesprimi opinjoni fir-rigward tal-kawża l-oħra, kunsidrat li jirriżulta li dik is-sentenza tinsab ukoll appellata. Għalkemm parti mill-ewwel aggravju tal-atturi appellanti huwa li l-Ewwel Qorti f'din il-kawża, ibbażat id-deċiżjoni tagħha dwar in-nuqqas ta' *buona fede* tagħhom u kkwotat partijiet mis-sentenza li ngħatat mill-Qorti diversament preseduta fil-kawża 10/2018, u għamlet tagħha dawk il-

konsiderazzjonijiet, minkejja li l-istess kawża tinsab appellata u għadha *sub judice*, jiġi osservat li effettivament dan il-fatt ġie kostatat mill-Ewwel Qorti, fis-sentenza appellata in eżami, taħt il-premessi magħmula minnha. Izda, l-Ewwel Qorti f'din il-kawża, għaddiet sabiex għamlet il-konsiderazzjonijiet tagħha tal-provi in atti, kif ukoll ittrattat il-provi fil-kuntest tal-punti legali applikabbli, b'mod awtonomu u indipendenti mill-Ewwel Qorti fil-kawża 10/2018. Isegwi li dan l-ilment tal-atturi appellanti ma jregix.

21. Fil-fatt għalkemm l-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata qalet li tikkondividi l-kunsiderazzjonijiet magħmula mill-Qorti fil-każ allegat Rik Ġur 10/18 fir-rigward tal-obbligu tal-atturi li jaġixxu bil-*bona fides*, hija qalet dan, wara li hija waslet għal tliet konklużjonijiet, wara li eżaminat il-provi kollha jiġifieri:

i. “L-atturi, bil-moħbi tal-konvenuti, unilateralment u arbitrarjament, bidlu l-pjanta tal-iżvilupp propost minn kif kien jidher fil-pjanta annessa mal-konvenju u pprezentaw l-applikazzjoni għall-iżvilupp mal-MEPA b'din il-pjanta ġdida li flok żvilupp ta' garaxxijiet fil-basement level, maisonette, żewġ appartamenti u penthouse kif oriġinarjament muri fil-pjanta annessa mal-konvenju, issa kien qed jintalab permess għall-iżvilupp ta' garaxxijiet, maisonette, tlett appartamenti u penthouse.

ii. Minkejja li għaddew diversi xhur bejn il-ħruġ tal-policies il-ġodda tal-MEPA u l-intavolar tal-applikazzjoni mal-MEPA mill-atturi, l-atturi f'ebda ħin ma ndenjaw ruħhom jinfurmaw lill-konvenuti dwar dawn l-iżviluppi.

iii. Mhux talli hekk, talli l-atturi ħallew lill-konvenuti jkomplu għaddejjin għal diversi xhur b'taħdidiet mad-designer li jaħdem fl-uffiċċju tal-perit tal-atturi stess sabiex ifasslu d-disinn intern tal-fondi li kienu ser ikunu proprjeta' tal-konvenuti, liema taħdidiet baqgħu isiru a bażi tal-qisien skont il-pjanta annessa mal-konvenju, sakemm darba

b'kombinazzjoni talbu kopja tal-pjanta tal-faċċata tal-blokk skont kif approvata mill-MEPA u ndunaw li kien ser jiżdied sular mal-blokk bini. Sussegwentement skoprew ukoll li kien ser jonqos il-qies tal-fondi li kienu ser imissu lilhom mill-iżvilupp.”

Wara li din il-Qorti setgħet tikkostata li dawn it-tliet punti magħmula mill-Ewwel Qorti jinsabu korroborati mill-provi in atti, ma ssib xejn x'tiċċensura mill-konklużjoni tal-Ewwel Qorti.

22. Għalkemm mill-provi jirriżulta li l-konvenju bejn il-kontendenti fil-kawża sar fid-9 ta' Ġunju, 2015, u l-bidla fil-*policies* tal-ippjanar applikabbli għas-sit in kwistjoni saru fl-1 ta' Lulju, 2015, mentri d-*development guidelines* daħlu fis-seħħ fit-3 ta' Novembru, 2015, li wasslu sabiex l-atturi daħħlu l-applikazzjoni għall-iżvilupp mal-MEPA fis-7 ta' Diċembru, 2015, fuq il-bażi tal-*policies* il-godda, jibqa' l-fatt li l-atturi m'għarrfux lill-konvenuti bil-bidla li saret. Kwindi lil hinn mill-fatt ta' meta l-atturi saru jafu b'dan il-fatt, l-aġir tagħhom mal-konvenuti kien wieħed nieqes mit-trasparenza tal-iżviluppi li seħħew. Dan wassal sabiex effettivament il-permess tal-bini li ħareġ lill-atturi fil-11 ta' Jannar, 2017, kien għal sular aktar mis-sulari ndikati fil-pjanta annessa mal-konvenju u b'qisien inqas mill-istess sulari ndikati fil-pjanta msemmija. Dan meta tul il-perjodu tal-konvenju, il-konvenuti kienu qegħdin jaħdmu fuq il-*layout* tal-appartament tagħhom, mad-*designer* fi ħdan l-uffiċċju tal-perit tal-atturi, li kien ibbażat fuq il-qisien tal-pjanta annessa mal-konvenju. Kwindi treġi l-konklużjoni tal-Ewwel Qorti dwar in-nuqqas ta' *buona fede* da parti tal-atturi.

23. Din il-Qorti tikkondividi wkoll il-konklużjoni tal-Ewwel Qorti fis-sens li tinsab ukoll konvinta, li qabel ma ġie ffirmat il-konvenju kien hemm diskussjoni bejn il-kontendenti fil-kawża dwar it-tqassim ta' binja fuq livelli ta' sulari, tant li l-pjanta annessa mal-konvenju tidhol fid-dettal tad-diversi sulari tal-iżvilupp propost fl-istadju tal-konvenju jiġifieri *proposed basement, proposed ground, proposed first, proposed second u proposed penthouse* u fil-qisien ta' kull sular. Għalkemm l-appellanti jikkontendu li n-negozju bejn il-kontendenti fil-kawża kien ċar, tajjeb jingħad li meta jkun hemm wegħda ta' bejgħ, jeħtieġ li jkun hemm ċertezza dwar dak li jkun qiegħed jiġi patwit. Il-wegħda ta' bejgħ għandha tikkonsisti fi ftehim fuq kollox, u mhux f'parti biss u f'incertezza fuq parti oħra.

24. Huwa minnu li fil-konvenju la jissemmew in-numru ta' sulari li fuqu kellu jsir l-iżvilupp, la tisemma l-*footprint* tal-proprjetà li kellha tinbena lill-konvenuti in kontrakambju għall-bejgħ tal-proprjetà tagħhom (eskluz l-arja ta' fejn kellha tinbena l-*penthouse* u l-appartament ta' taħtha u żewġ garaxxijiet) u lanqas ġew speċifikati l-filati li fihom kellhom jinbnew l-appartament u l-*penthouse* tal-konvenuti, iżda hija l-fehma tal-Qorti li l-pjanta annessa mal-konvenju hija prova daqstant importanti li ma tistax tiġi injorata, peress li fiha nnifisha, hija indikazzjoni ċara ta' dik li kienet l-intenzjoni tal-partijiet. Tant hu hekk li, Gordon Valentino, *branch manager*

mal-agenzija Remax xehed: “*domna nikkumbattu fuq il-pjanta kif ridniha għax ovvjament is-sur Busuttil joqgħod hemm u għandu ċertu requirements.*” Jekk il-bidla fil-*policies* tal-bini kienet ser iġġib bidla sostanzjali bejn dak li kien maħsub fil-konvenju u dak li għalih ħareġ il-permess tal-bini, r-raġuni tgħidlek li l-att tal-bejgħ finali ma jistax isir kif mitlub mill-atturi. Minkejja li l-appellanti jsostnu li x-xhieda tan-Nutar u tal-aġenti tal-proprjetà jindikaw li t-termini tal-konvenju jirriflettu sew l-intenzjoni tal-partijiet, din il-Qorti mhix konvinta. Dan mhux każ ta’ bidla żgħira, in kwantu żdied sular sħiħ u tnaqqset l-arja tal-appartament u l-*penthouse* b’kejl ta’ 26.88 metru kwadru u żewġ garaxxijiet li kienu jesgħu żewġ karozzi kull wieħed, saru ta’ karozza waħda (ara rapport tal-perit *ex parte* a fol. 35) li bihom kellu jsir il-ħlas lill-konvenuti, in kontrakambju tal-bejgħ tal-proprjetà tagħhom. Kwindi altru li l-konvenuti kellhom jiġu mgħarrfa bil-bidla fil-pjanti konsegwenti għal bidla fil-*policies* u huwa f’dan in-nuqqas tal-atturi li jgħarrfu lill-konvenuti, li qiegħda tiġi riskontrata l-*mala fede* tagħhom.

25. Kuntrarjament għal dak li jingħad mill-appellanti, l-prova tal-*mala fede* saret da parti tal-konvenuti, hekk kif baqgħet mhux kontrastata x-xhieda tal-konvenut li għamlu madwar sitt xhur hu u l-mara jaħdmu mad-*designer* tal-perit tal-atturi, sabiex jiffinalizzaw il-*layout* tal-proprjetà tagħhom, mingħajr ħadd ma qalilhom bil-bidla li seħħet fil-pjanti, qabel ma giet pprezentata lilhom bħala fatt kompjut f’Diċembru, 2015. Altru li

ma jistax jingħad li l-aġir tal-atturi kien wieħed leali lejn il-ftehim u l-fatt li kien hawn li nqala' d-disgwid huwa prova ta' dan. Il-lealtà u l-*buona fede* kienet titlob li l-atturi jgħarrfu lill-konvenuti bil-bidla fil-*policies*, hekk kif saru jafu u mhux iħallu lill-konvenuti fl-għama sabiex jiskopru l-bidliet għall-għarrieda, wara li saret l-applikazzjoni għall-iżvilupp. Il-Qorti mhix tal-fehma li tuża d-diskrezzjoni tagħha sabiex tbiddel dak deċiż mill-Ewwel Qorti f'dan il-kuntest, peress li minkejja li eżaminat mill-ġdid il-provi, waslet għall-istess konkluzjoni. Isegwi li l-ewwel aggravju tal-atturi ma jreġix u ser jiġi miċħud.

26. Imiss li jiġi trattat it-tieni aggravju, dak fejn l-atturi appellanti jikkwotaw estensivament mix-xhieda tan-Nutar Reuben Debono li xehed f'din il-kawża bħala n-nutar li fassal il-konvenju bejn il-kontendenti fil-kawża u ta' Gordon Valentino, *branch manager* u Henry Zammit, *property negotiator*, mal-agenzija Remax, li xehdu fil-kawża li ġgib referenza 10/2018 u t-traskrizzjoni tax-xhieda tagħhom tinsab esebita wkoll fl-atti ta' din il-kawża. Huma jirrivaw li dawn iż-żewġ agenti tal-proprjetà, inizjalment kienu nkarigati mill-konvenut appellat Aldo Busuttill u mhux mill-atturi, kwindi x-xhieda tagħhom kellha titqies indipendenti u konsegwentement hija kredibbli. Għalhekk l-appellanti ma jaqblux mal-kumment li sar mill-Ewwel Qorti, fis-sens li dawn xehdu "*kor wieħed*" jew li x-xhieda tagħhom kienet konsistenti ma' dik tal-atturi kien fatt "*konvenjenti*", iżda din ix-xhieda kellha tingħata l-importanza dovuta,

speċjalment peress li l-ispjegazzjonijiet mogħtija minnhom jirriflettu sew dak miktub fil-konvenju. Jinsistu li l-konvenuti kienu interessati li jsibu żviluppatur li jkun interessat li jiżviluppa r-residenza tagħhom fi blokka u in kontrakambju jibnilhom *penthouse*, bl-arja tagħha u appartament taħt l-istess *penthouse*, u żewġ garaxxijiet, u li kieku l-konvenuti appellati riedu li dan in-negozju jkun *performance based*, huma kienu jesprimu din l-intenzjoni u jniżżluha b'mod ċar fil-konvenju.

27. Din il-Qorti lanqas ma tqis dan l-aggravju bħala wieħed ġustifikat. Jibda billi jingħad li kif ġustament osservat mill-appellati, qajla jista' jingħad li x-xhieda tar-rappreżentanti tal-aġenzija huma newtrali, wara kollox kellhom kull interess li jiġi konkluż l-att finali ta' bejgħ bejn il-kontendenti fil-kawża, sabiex ma jitilfux is-senserija. Inoltre, minkejja li l-Ewwel Qorti qieset ix-xhieda tar-rappreżentanti tal-aġenzija tal-proprjetà, ma qisitx ix-xhieda tagħhom bħala kredibbli. Tabilhaqq qajla jitwemmen meta jingħad minnhom li ma kienx hemm diskussjonijiet dwar il-pjanta annessa mal-kuntratt li fuqha ffirmaw il-partijiet, li tikkonferma dak li qal il-konvenut u cioè li l-iżvilupp maqbul fid-data tal-iffirmar tal-ftehim kien jikkonsisti fil-bini ta' garaxxijiet fil-*basement*, *maisonette*, żewġ appartamenti u *penthouse*. Kwindi l-Ewwel Qorti skartat din ix-xhieda tar-rappreżentanti tal-aġenzija, fuq bażi ta' prova oħra in atti u mhux skartat ix-xhieda tagħhom b'kapriċċ, iżda għaliex tinsab kontradetta minn prova oħra in atti li għandha piż probatorju kbir fil-kawża odjerna.

28. Wara kollox, kif ingħad fis-sentenzi citati mill-Ewwel Qorti: “*pjanta mhix biss aċċessorju għall- kuntratt iżda hija effettivament parti ntegrali mill-kuntratt*”: ara sentenza ta’ din il-Qorti deċiża fil-15 ta’ Marzu 1995, (Kollez. LXXIX.ii.387) fil-kawża fl-ismijiet **Arkitett u Inġinier Ċivili Edwin Calleja v. Gaetano Sammut**). Fil-fatt, il-pjanta annessa mal-kuntratt turi wkoll il-qisien tal-bini fuq kull sular (sal-estent li jingħad mill-konvenuti u allura ssostni l-verżjoni tal-konvenuti), u li tixhed ċertu dettal li juri element ta’ preċiżjoni fil-ħsieb u mhux bħallikieku li giet annessa għall-għarrieda, sempliċement li tidentifika l-garaxxijiet li kienu ser iżommu l-konvenuti, kif donnhom iridu jfissru l-atturi.

29. Fil-fatt, għalkemm huwa minnu li n-nutar eskluda li n-negożju quddiemu kien jinkludi diskussjonijiet dwar il-livelli li fihom kellhom jinbnew l-appartament u l-penthouse li kellhom iżommu għalihom il-konvenuti, minn qari tas-sentenza appellata jirriżulta ċar li l-Ewwel Qorti qieset ix-xhieda tan-nutar tant li għamlet referenza għaliha fis-sens li *“n-nutar Debono stess fix-xhieda tiegħu qal li għalkemm il-pjanta l-iskop kien li tidentifika speċjalment il-garaxxijiet”* hija kellha wkoll l-iskop li tindika *“l-idea ta’ kif ser jiġi żviluppat” il-bini.*” Kwindi dan mhux każ fejn l-Ewwel Qorti naqset milli tapprezza x-xhieda mressqa, iżda minkejja li qieset dik ix-xhieda, sabet li l-istess xhieda tinsab kontradetta bi prova

oħra in atti. Għal darb'oħra din il-Qorti ma tarax li hemm raġuni valida li tbiddel l-apprezzament magħmul mill-Ewwel Qorti.

30. Fir-rigward tat-tielet aggravju, l-atturi appellanti jikkontendu li l-Ewwel Qorti żbaljat meta ddeċidiet li l-pjanta kienet torbot lill-partijiet fin-numru ta' sulari li kellhom jinbnew u li kienet qiegħda toħloq aspettattivi fil-konvenuti appellati, dwar dak li kellu jinbena u tad-dimensjonijiet tal-appartamenti. Mentri jišqu li l-pjanta kienet sempliċement rilevanti għall-fini li jiġu identifikati l-garaxxijiet li kellhom iżommu l-konvenuti. Jingħad mill-appellanti li kieku riedu li l-pjanta fl-intier tagħha tkun parti integrali mill-konvenju li tkun torbot lill-partijiet, huma kienu jispeċifikaw dan fil-konvenju stess u li kieku l-istess pjanta kienet intiża biex torbot lill-partijiet rigward l-iżvilupp sħiħ tal-proprjetà, il-konvenuti kienu ndubbjament jinsistu li din tkun il-pjanta li kellha tiġi sottomessa lill-Awtorità tal-Ippjanar.

31. B'żieda mal-osservazzjonijiet ta' din il-Qorti f'paragrafi 28 u 29 ta' din is-sentenza, għandu jingħad li, hekk kif f'kull kuntratt ta' wegħda ta' bejgħ huwa meħtieġ li jkun hemm ċertezza dwar l-oġġett li jkun ser jinbiegħ, il-pjanta li tkun annessa mal-konvenju toffri ndizju ċar ta' dak li kienet l-intenzjoni tal-partijiet. Tabilhaqq meta l-kontendenti fil-kawża ffirmaw mhux biss il-konvenju, iżda wkoll il-pjanta li hemm annessa miegħu, huwa loġiku li l-konvenuti appellati kellhom aspettattiva li

minkejja li l-iżviluppatur kellu japplika għall-permess, l-iżvilupp kien ser isir fuq il-baži ta' dik il-pjanta, li fi kliem in-Nutar, kienet tagħti idea ta' kif kellu jsir l-iżvilupp, liema idea tniisset mill-*policies* tal-ippjanar, li kienu applikabbli meta sar il-konvenju. Għalkemm l-atturi ma kellhomx kontroll jew rwol fil-bidla tal-*policies*, il-fatt li l-atturi biddlu l-pjanti għall-iżvilupp sabiex jagħmlu użu massimu mill-*policies* il-ġodda fisser li mhux biss kien ser jiżdied sular u allura appartamento "żejjed" li ma kienx maħsub fil-mument tal-konvenju, imma agħar minn hekk, inbidlu l-qisien tal-proprjetà li kellhom iżommu għalihom il-konvenuti u dan bi preġudizzju għad-drittijiet tagħhom fuq il-konvenju. Dan peress li l-atturi, bil-ħruġ tal-permess ma kenux aktar f'pożizzjoni li jagħtu lill-konvenuti dak li kien mwiegħed lihom fuq il-konvenju.

32. Kwindi, apparti l-kwistjoni li l-atturi qegħdin jippretendu estensjoni fl-iżvilupp li kellu jsir unikament għall-benefiċċju tagħhom (meta dan ma kienx maħsub u pattwit fil-mument li sar il-konvenju) seħħet ukoll bidla sostanzjali bejn dak li kien pattwit mal-konvenuti, meta wegħduhom *penthouse*, appartamento u żewġ garaxxijiet ta' ċertu qisien, kif mfassla fil-pjanta annessa mal-konvenju, u dak li issa kien ser jiġi offrut mill-atturi fuq il-kuntratt ta' bejgħ. Għalkemm il-konvenju ma jgħid xejn dwar l-arja tas-sulari u garaxxijiet li kellhom jiġu żviluppati għall-konvenuti jew li l-atturi kienu marbuta li japplikaw għall-permess fuq dik il-pjanta, din il-Qorti taqbel mal-Ewwel Qorti, meta jingħad li l-konvenuti kellhom aspettattiva

leġittima li huma jgawdu b'mod sħiħ il-benefiċċju tal-proprjetà tal-arja msemmija fil-konvenju. Anzi din il-Qorti żżid li l-konvenuti kellhom ukoll aspettattiva leġittima li l-iżvilupp isir, fil-parti l-kbira skont il-pjanta li kienet tiffirma parti essenzjali mill-konvenju pattwit bejn il-kontendenti fil-kawża u mhux li din il-pjanta tkun suġġetta għall-bidliet radikali a detriment ta' dak li kellu jkun l-oġġett tal-proprjetà miżmuma minnhom. Isegwi li dan l-aggravju wkoll ma jregix u ser jiġi miċħud.

33. Jonqos li jiġi trattat l-aħħar aggravju, dak fejn l-atturi jsostnu li fuq il-prinċipju ta' *pacta sunt servanda*, ladarba l-kliem tal-konvenju kien ċar, għandu jiġi onorat u dan skont il-provvediment tal-Artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta). L-appellanti jsostnu li ladarba l-kliem fil-konvenju kien jirrifletti l-intenzjoni tal-partijiet, ma kienx hemm lok li l-Ewwel Qorti tapplika l-prinċipju li jekk is-sens tal-kelma ma taqbilx mal-intenzjoni tal-partijiet, allura tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet (Artikolu 1003 tal-Kodiċi Ċivili). Jagħmlu referenza għall-ġurisprudenza fis-sens li f'materja ta' kuntratti, meta l-kliem fil-kuntratt huwa ċar, ma hemmx lok li l-Qorti tittanta tinterpreta dak li setgħet kienet l-intenzjoni tal-partijiet u l-interpretazzjoni tal-Qorti ssir biss meta mill-kumpless tal-kuntratt, ikun ovvju li l-partijiet ma ridux ifissru dak li jkun inkiteb. Jinsistu li l-kliem fil-konvenju huwa ċar in kwantu jirrifletti l-intenzjoni tal-partijiet u ladarba huma mxew fedelment ma' dak li hemm miktub fil-konvenju, l-Ewwel Qorti kellha tenforza dak li ġie miftiehem bejn il-partijiet.

34. Din il-Qorti ma ssibx li l-appellanti għandhom raġun lanqas f'dan l-añhar aggravju tagħhom. Jiġi ribadit li l-wegħda ta' bejgħ għandha tikkonsisti fi ftehim ċar fuq kollox u mhux f'parti minnha biss u f'incertezza f'parti oħra. Inoltr, meta l-partijiet fi ftehim ma jkunux spjegaw ruħhom b'mod ċar, jew jinqala' xi ħaġa wara li jkun sar il-ftehim, li ma tkunx għet prevista, allura l-Qrati jkunu obbligati li jinterpretaw l-konvenzjoni. (Ara sentenza ta' din il-Qorti tat-13 ta' Frar, 1950, fil-kawża fl-ismijiet **Onor. Edgar Cuschieri O.B.E. v. Perit Gustavo R. Vincenti**). Hekk ukoll, kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Ottubru 1998, fil-kawża fl-ismijiet **Gloria mart Jonathan Beacom et v. L-Arkitett u Inġinier Ċivili Anthony Spiteri Staines**:

“Il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettati u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. Pacta sunt servanda

“Illi l-gurisprudenza nostrali hi kostanti filli rriteniet li ma hiex ammissibbli li prova testimonjali kontra jew in aggjunta għall-kontenut ta' att miktub u hi talvalta ammessa biex tikkjarifika l-intenzjoni tal-partijiet meta din hi espressa b'mod ambigwu”

“Il-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruħhom car jew posterjorment għall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx għet preveduta u li kien hemm bzonn li tigi maqtugħa, u din għandha tigi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher car mill-kumpless tal-konvenzjonijiet”.
(enfasi ta' din il-Qorti)

35. Applikati dawn il-principji għall-każ in eżami, il-fatt li wara li sar il-konvenju nbidlu l-policies tal-ippjanar li wasslu għal bidla ta' sustanza

(tnaqqis tal-arja li kellha tiġi mibnija fil-każ tal-konvenut) f'dak li kien patwit bejn il-kontendenti fil-kawża, kif ukoll bidla li ma kenitx prevedibbli (żieda ta' sular addizzjonali u allura appartament li ma kienx maħsub fil-mument tal-konvenju) bilfors ifisser li jeħtieġ l-intervent tal-Qorti, sabiex tingħata interpretazzjoni tal-intenzjoni tal-partijiet. Żgur li ma jistax jingħad li l-kliem tal-konvenju f'dan ir-rigward kien ċar, meta lanqas biss kienet teżisti l-possibilità li jsir dan is-sular addizzjonali fl-istadju li sar il-konvenju!

36. F'kull każ, din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura f'dak li ngħad mill-Ewwel Qorti, li l-intendiment tal-partijiet li fforma l-baži ta' dak kollu miftiehem u ffirmit bejniethom fil-konvenju tad-9 ta' Ġunju, 2015, u l-pjanta annessa miegħu, kien li wara t-twaqqigħ tad-dar eżistenti kellhom jinbnew, skont il-qisien maqbula fil-pjanta msemmija, garaxxijiet fil-*basement level*, imbagħad mil-livell tat-triq 'il fuq jinbnew erba' sulari li jikkonsistu f'*maisonette*, u appartament li kellhom jiġu trasferiti lill-atturi u appartament u *penthouse* bl-arja tagħha, li jibqgħu tal-konvenuti. Fin-nuqqas ta' ftehim fuq l-appartament "żejjed" fl-istadju tal-konvenju, liema żieda kienet konsegwenti għall-bidla fil-*policies* tal-ippjanar, wara li ġie ffirmit il-konvenju, din il-Qorti mhix tal-fehma li d-diskrezzjoni tagħha għandha tiegħu post dak li suppost ftiehm u l-partijiet fl-istadju tal-konvenju. Għalhekk, filwaqt li ma tara l-ebda raġuni valida li tiddisturba l-apprezzament tal-provi tal-Ewwel Qorti, jew li b'xi mod ieħor tiċċensura l-

interpretazzjoni mogħtija minnha, ser tiċhad ukoll dan l-aħħar aggravju u tikkonferma s-sentenza appellata fis-sħiħ.

Decide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-atturi, billi tiċhad l-istess u tikkonferma fis-sħiħ is-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-10 ta' Diċembru, 2021, fl-ismijiet premessi. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess atturi.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Joseph R. Micallef
Imħallef

Tonio Mallia
Imħallef

Deputat Reġistratur
da