



**QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

Illum 27 ta' Gunju, 2023

Rikors Guramentat Nru: 1270/2018 AF

DeMi Properties Limited (C-40871)

VS

**Mary Colette Rizzo u zewgha William Rizzo u binthom
Krista Rizzo**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tas-soċjetà rikorrenti DeMi Properties Limited, li permezz tiegħu wara li gie premess illi:

Il-konvenuta Mary Colette Rizzo kienet proprjetarja ta' mezzanin sovrappost għal beni ta' terzi, bl-arja libera tiegħu, bl-isem 'Luke', fi Triq Sliema, Gżira; il-konjuġi Rizzo xtaqu jżviluppaw tali proprjetà, u għalhekk fis-sena 2013 ftehm u mas-soċjetà attriċi sabiex tali proprjetà tiġi parzjalment demolita u tinbena mill-ġdid, billi l-konjuġi Rizzo joħorġu l-proprjetà, is-soċjetà attriċi tiffinanzja x-xogħlijiet sija ta' l-iżvilupp u sija tal-*finishing* tal-komun u ta' l-appartamenti kollha riżultanti, u billi tali appartamenti jinqasmu ugwalment bejn il-konjuġi Rizzo fuq naħa u s-soċjetà attriċi min-naħa l-oħra.

Mill-verifiki rriżulta li setgħu jinbnew tliet sulari addizzjonali li wieħed minnhom kellu jkun *penthouse*, b'mod illi kull naħa setgħet toħroġ żewġ appartamenti mill-iżvilupp; u fuq tali bażi l-konjuġi Rizzo u s-soċjetà daħlu f'konvenju (Dok.DP1) fejn il-konjuġi Rizzo wiegħdu li jittrasferixxu a favur is-soċjetà attriċi l-mezzanin eżistenti (*1st floor*) flimkien ma' l-arja fejn kellu jiġi żviluppat ir-raba' sular (*3rd floor*) u sehem indiviż mill-partijiet komuni, filwaqt illi l-vendituri kellhom jithallsu permezz tax-xogħlijiet ta' żvilupp u ta' *finishing* ta' l-arja tat-tielet sular (*2nd floor*), ta' l-arja tal-*penthouse*, li kellhom jibqgħu għandhom, u tal-komun, inkluż lift, li kellu jkun indiviż; rigward il-possibilità ta' bini fil-futur ta' sulari addizzjonali, għalkemm il-partijiet ma sabu l-ebda diffikultà li l-arja sovrapposta għall-*penthouse* tibqa' tappartjeni lill-vendituri, il-partijiet stipulaw projbizzjoni assoluta vinkolanti fuq il-partijiet kollha sabiex ma jsir l-ebda żvilupp ulterjuri u saħansitra "ma jkunux jistgħu jagħmlu tibdiliet strutturali fl-immobbli" mingħajr ftehim bejn iż-żewġ naħat (l-aħħar paragrafu tar-raba' paġna ta' Dok.DP1), u dan sija sabiex il-partijiet jeżegwixxu kwalunkwe żvilupp futur bi qbil bejniethom u sija sabiex kull parti tkun tista' taċċerta ruħha li

kwalunkwe xogħol strutturali intrapriż min-naħa l-oħra ma jkunx ta' preġudizzju għas-saħħa tal-bini.

Wara li s-soċjetà attriċi ottjeniet il-permessi neċessarji għall-bini tat-tliet sulari addizzjonali kif miftiehem, u meta x-xogħlijiet li kellhom isiru mis-soċjetà attriċi waslu sal-punt stipulat bejn il-partijiet għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali, il-konjuġi Rizzo u s-soċjetà attriċi resqu għall-kuntratt finali (Dok.DP2) nhar id-19 ta' Novembru 2014; is-Sinjura Rizzo dehret bħala venditriċi waħedha b'dan illi żewġha deher ukoll biex ta l-kunsens tiegħu; l-istipulazzjoni li l-partijiet ma jkunux jistgħu jagħmlu tibdiliet strutturali fl-immobbli giet inkorporata fil-kuntratt bħala para.9(iii), u l-para.9(v) jagħmilha ċara li tali stipulazzjoni torbot lis-suċċessuri fit-titlu tal-partijiet.

Sussegwentement, is-soċjetà attriċi bieghet sija l-appartament tat-tieni sular u sija l-appartament tar-raba' sular lil ċertu Alastair Xerri (Dok.DP3 u 4), b'dan illi żammet għaliha l-proprjetà tas-sehem indiviż tal-partijiet komuni, u żammet ukoll id-dritt (fil-konfront tax-xerrej tagħha) illi tibni sulari addizzjonali fuq l-arja tal-blokka mingħajr il-bżonn tal-kunsens ta' tali xerrej.

Reċentement, is-soċjetà attriċi saret taf li bint il-konjuġi Rizzo, il-konvenuta Krista Rizzo, applikat ma' l-awtoritajiet kompetenti sabiex testendi l-*penthouse*, sabiex tibni *penthouse* ġdida fuq l-arja tal-*penthouse* preċedenti, u sabiex testendi vertikalment sija t-tromba tat-taraġ u sija l-*lift shaft*; hija għamlet tali applikazzjoni bħala *title-holder*, għalkemm l-esponenti mhijiex edotta dwar it-titolu li hija tivvanta; hija ottjeniet tali permessi u pproċediet bil-bini, tant illi meta s-soċjetà attriċi ppruvat twaqqaf ix-xogħlijiet bil-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni fl-istess ismijiet, numru 1790/18MCH, id-difiża prinċipali ta' l-intimati kienet fis-sens illi x-xogħlijiet ta' natura strutturali laħqu tlestew (ara digriet finali datat 19 ta' Novembru 2018, anness bħala Dok.DP5); għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-konvenuti, mingħajr il-kunsens tas-soċjetà attriċi, u bi ksur tal-paragrafu disgħa (9) subinċiż tlieta (iii)

tal-kuntratt iffirmit bejn is-soċjetà attriċi u l-konjuġi Rizzo nhar id-19 ta' Novembru 2014 fl-atti tan-Nutar Jean Carl Debono (Dok.DP2), wettqu tibdil strutturali fl-immobbli lllum magħruf bħala 'The Crest', qabel 'Luke', Triq Tas-Sliema, Gżira;

2. Tiddikjara li l-konvenuti illegalment u abbużivament u mingħajr il-kunsens tas-soċjetà attriċi, biddlu l-konfigurazzjoni tal-partijiet komuni li tagħhom is-soċjetà attriċi hija komproprietarja, kif ukoll qabbdu katusi u/jew pajpijiet mas-sistema komuni;
3. Tordna lill-konvenuti, solidalment, sabiex a spejjeż tagħhom u fi żmien qasir u perentorju jregġgħu lura t-tibdil strutturali u x-xogħlijiet fuq indikati u ddikjarati ai termini ta' l-ewwel żewġ talbiet, u dan taħt is-sorveljanza ta' perit ġudizzjarju maħtur għal dan l-iskop; u fin-nuqqas tal-konvenuti li josservaw it-terminu prefiss lilhom, tawtorizza lis-soċjetà attriċi sabiex teżegwixxi tali xogħlijiet hi a spejjeż tal-konvenuti, liema xogħlijiet għandhom jiġu ċertifikati u ntaxxati mill-istess perit ġudizzjarju nominand; u
4. B'mod kumulattiv jew alternattiv għat-tielet talba, tiddikjara li d-drittijiet tas-soċjetà attriċi ġew leżi, tillikwida l-kumpens dovut lis-soċjetà attriċi bħala riżultat ta' tali ksur, u tordna lill-konvenuti solidalment sabiex iħallsu tali kumpens kif likwidat.

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali, bir-riżerva ta' kull azzjoni ulterjuri fil-liġi, u bl-ingunzjoni tal-konvenuti minn issa in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta maħlufa tal-intimati Mary Colette Rizzo u zewgħa William Rizzo u binthom Krista Rizzo, li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Preliminarjament Krista Rizzo mhijiex il-legittima kontradittur u konsegwentement għandha tigi liberata mill-oservanza tal-

gudizzju u dan peress hija ma hijiex proprjetarja tal-fond maghruf bhala "The Crest" qabel maghruf bhala "Luke" Triq ta' Sliema, Gzira filwaqt illi l-konvenuti May Colette Rizzo u William Rizzo huma l-proprjetarji tal-appartamenti numru 2 u 4 u l-penthouse internament mmarkata bin-numru 5, f'The Crest, Triq ta' Sliema, Gzira.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez u dan stante illi fil-kuntratt bejn il-partijiet fl-atti tan-nutar Dr. Jean Carl Debono datat 19 ta' Novmebru 2014- il-konjugi Rizzo zammew bhala proprjetà taghhom l-arja relattiva tal-istess blokka u ghalhekk huma kellhom kull dritt illi jizviluppaw l-istess arja skond il-ligi.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost mhux biss il-konvenuta Mary Colette Rizzo zammet bhala proprjetà l-arja relattiva tal-istess blokka izda l-partijiet fl-ebda hin ma ftehm u qablu illi l-konvenuti kienu b'xi mod limitati jew ma kellhomx id-dritt illi jibnu l-arja relattiva u dan kif ser jigi muri waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjetà attrici ma kellha l-ebda dritt illi tirrizerva ghalha nnifisha li tibni sular addizzjonali fuq l-arja tal-blokka fil-kuntratti ta' bejgh indikati bhala Dok. DP3 u DP4 annessi mar-rikors guramentat u dan stante illi hija ma ghandha l-ebda drittijiet fuq l-arja tal-imsemmija blokka liema drittijiet jappartjenu unikament lill-konvenuti b'hekk din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjetà attrici ma hijiex korretta fl-applikazzjoni ta' paragrafu 9iii in rigward tal-kuntratt tal-bejgh anness mar-rikors guramentat u mmarkat bhala Dok. DP2 liema restrizzjoni tapplika biss fil-konfront tal-appartamenti trasferiti lis-socjetà attrici u bl-ebda mod ma tillimita d-drittijiet tal-konvenuti in rigward l-arja tla-blokka li hija proprjetà esklussiva tal-konvenuti konjugi Rizzo.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-estensjoni tal-partijiet komuni saret skond il-ligi u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu mihchuda bl-ispejjez.

Mingħajr pregudizzju għas-suespost, ġia la darba l-konvenuti żviluppaw l-arja proprjetà tagħhom skond il-ligi għalhekk it-tielet talba għandha tigi miċhuda u dan peress illi din l-Onorabbli Qorti ma għandhiex tordna illi l-konvenuti irregaw lura t-tibdil strutturali u x-xogħolijiet relattivi. Illi jsegwi ukoll illi s-socjetà attrici ma hijjex dovuta l-ebda kumpens u b'hekk ir-raba talba għandha wkoll tigi miċhuda minn din l-Onorabbli Qorti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra s-socjetà attrici li minn issa hija ngunta in subizzjoni.

Rat illi fl-udjenza tas-16 ta' Mejju 2019 il-Qorti ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-mandat t'inibizzjoni numru 1790/18MCH fl-ismijiet Demi Properties Limited vs Mary Colette Rizzo et.

Semgħet ix-xhieda.

Semgħet it-trattazzjoni finali tas-socjetà rikorrenti.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-intimati.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawża s-socjetà rikorrenti qegħda tfittex illi tikseb dikjarazzjoni fis-sens illi l-intimati wettqu tibdil strutturali u biddlu l-konfigurazzjoni tal-binja fl-indirizz 'Luke', Triq Sliema, Gżira, u dan mingħajr il-kunsens u l-awtorizzazzjoni tagħha u bi ksur tal-ftehim kif rifless fil-kuntratt tad-19 ta' Novembru 2014 fl-atti tan-Nutar Jean Carl Debono. Konsegwentement qegħda titlob lill-Qorti tordna lill-intimati sabiex jirripristinaw il-binja għall-istat ta' kif kienet qabel żviluppaw sular addizzjonali kif ukoll sabiex tillikwida somma bħala kumpens u tikkundanna lill-intimati għall-ħlas tal-ammont likwidat.

L-intimati wiegħbu billi sollevaw għadd ta' eccezzjonijiet fil-mertu kif ukoll eċċepew li l-intimata Krista Rizzo mhijiex legittima kontradittriċi għat-talbiet tas-socjetà rikorrenti. Fil-mertu ġie eċċepit illi ai termini tal-kuntratt tad-19 ta' Novembru 2014 l-

intimati Rizzo żammew ferm id-drittijiet tagħhom ta' proprjetà fuq l-arja kollha tal-blokk bl-iskop ben preċiż illi eventwalment jiżviluppaw din l-arja favur l-unika binthom. Jgħidu għalhekk illi ma jirriżulta ebda ftehim fis-sens illi r-rikorrenti kellha takkonsentixxi għal tali żvilupp jew li dan kellu jsir bi sħab. In vista ta' dan eċċepew illi r-rikorrenti la għandha drittijiet fuq l-arja tal-blokka u lanqas ma għanda xi jedd għal kumpens kif tippretendi anki għaliex bl-iżvilupp illi sar waqt illi l-proprjetà giet estiża vertikalment, ma sar ebda tibdil fl-isruttura oriġinali.

Mill-provi jirriżulta illi l-intimati konjuġi Rizzo kienu s-sidien tal-mezzanin bl-isem 'Luke', Triq Sliema, Gżira. F'xi żmien dawn bdew ifittxu kuntrattur li lest jidhol għal negozju magħhom fis-sens illi jwaqqa' l-imsemmi mezzanin u minflok jiżviluppa l-proprjetà fi blokka ta' appartamenti. Is-soċjetà attriċi kienet disposta illi tidhol għal din il-biċċa tax-xogħol tant illi fil-15 ta' Novembru 2013 il-partijiet iffirmaw bejniethom konvenju fejn qablu u ftehm u illi l-intimati ibiegħu u jittrasferixxu favur is-soċjetà rikorrenti l-fond u cioè l-mezzanin inkluż ukoll l-arja li fiha kellu jinbena r-raba' sular mingħajr l-arja tiegħu kif ukoll sehem indiviż mill-partijiet komuni.

B'kuntratt ta' bejgħ u xiri tad-19 ta' Novembru 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Carl Debono, is-soċjetà rikorrenti akkwistat l-arja fuq il-fond imsemmi inkluż ukoll l-arja prospettata li tinbena f'appartament li ser ikun jinsab fit-*third floor level*, ossija fir-raba' sular, eskluż l-arja sottostanti u dik sovrastanti. Fuq l-istess att il-partijiet qablu u ftehm u illi jkunu prekluzi milli jwettqu tibdiliet strutturali.

Il-partijiet qablu li l-iżvilupp tal-binja kellu jsir mis-soċjetà rikorrenti a spejjeż tagħha bil-patt li in kambju u bi tpaċija mal-ispejjeż li tagħmel, ir-rikorrenti tiġi assenjata żewġ appartamenti in piena proprjetà.

Jirriżulta illi s-soċjetà rikorrenti giet assenjata l-appartamenti nternament immarkati numru wieħed (1) u tlieta (3) liema appartamenti ġew mibjugħa mir-rikorrenti lil Alastair Xerri, li mhuwiex parti f'dawn il-proċeduri, permezz ta' żewġ kuntratti datati 13 ta' Marzu 2015 u 29 ta' Mejju 2015 in atti tan-Nutar

Dottor Pierre Cassar. Minn qari ta' dawn iż-żweġ kuntratti ta' bejgħ jirriżulta illi:

"Il-Venditur bħala sid il-bejt u l-arja tal-korp appartamenti qiegħed jirriżerva għalih u għas-suċċessuri fit-titolu tiegħu id-dritt, li jibni aktar sulari fuq il-bejt tal-korp appartamenti, dejjem jekk dan ikun teknikament possibbli."

Adrian Deguara, direttur tas-soċjetà rikorrenti, xehed illi fost l-oħrajn il-partijiet ftehm u illi l-arja ta' fuq il-penthouse tibqa' proprjetà tal-intimati bil-kondizzjoni li ma jsir ebda żvilupp ulterjuri jew tibdiliet strutturali fl-immobbli. Xehed illi dan sar bil-kondizzjoni li kwalsiasi żvilupp li jsir fil-futur kellu jsir bi qbil bejn il-partijiet u sabiex qabel isir l-iżvilupp, jiġi assigurat illi ma tiġix preġudikata s-sigurtà tal-binja. Meta xehed in kontro-eżami Deguara kkonferma li l-arja dejjem baqgħet proprjetà tal-konvenuti.

Xehdu wkoll l-intimati li osservaw li f'kemm żmien ilha s-soċjetà rikorrenti li bieġet l-appartamenti lil Xerri, l-intimati dejjem trattaw ma' Xerri dwar kull kwistjoni li tolqot il-komun tal-blokka. Xehdu li qabel ma ġew esebiti in atti l-kuntratti ta' bejgħ ta' l-appartamenti lil Xerri, l-intimati lanqas kellhom ħjiel li r-rikorrenti kienet bieġet l-appartamenti iżda żammet il-proprjetà tas-sehem tagħha mill-komun. F'dan ir-rigward xehed ukoll Alastair Xerri li kkonferma li filfatt lanqas hu ma kien edott minn dan il-fatt u li kien biss meta naqlgħet il-kwistjoni bejn ir-rikorrenti u l-intimati li sar jaf li ma kellux drittijiet fuq il-komun.

Mix-xhieda tal-intimati Rizzo rriżulta illi r-rikorrenti fl-ebda waqt qatt ma kkontribwiet għall-ispejjeż tal-komun u kull arrangament għar-rigward dejjem sar bejn l-intimati u Xerri. Xehdu għalhekk illi qatt ma kellhom ħjiel li r-rikorrenti ma kinitx għaddiet it-titolu ta' proprjetà tas-sehem ta' nofs indiviż mill-partijiet komuni tant illi meta ġew biex jibnu sular addizzjonali, l-intimati għarrfu b'dan lil Xerri u mhux lis-soċjetà rikorrenti. L-intimati xehdu wkoll illi b'sens ta' rieda tajba biex ikunu korretti fl-aġir tagħhom saħansitra marru ħadu parir għar-rigward mingħand in-Nutar Dottor Jean Karl Debono li rrediġa l-kuntratt ta' bejgħ bejn ir-rikorrenti u l-intimati.

Għalkemm in-Nutar Debono resaq sabiex jixhed f'dawn il-proċeduri huwa xehed illi konsegwenza tat-trapass taż-żmien huwa ma jiftakarx il-fatti.

L-intimati xehdu wkoll illi dejjem kienet l-intenzjoni tagħhom ili jżommu l-proprjetà tal-arja tal-penthouse bil-għan illi jekk joħorġu l-permessi relattivi jżviluppaw din l-arja biex il-proprjetà tintuża minn binthom Krista Rizzo. Fil-fatt, meta nbidlu l-policies tal-bini Krista Rizzo, ukoll intimata f'dawn il-proċeduri, applikat għall-permess tal-bini. Dan is-sular addizzjonali jinsab illum mibni.

Il-Qorti tibda billi tindirizza l-ewwel eċċezzjoni preliminari sollevata mill-intimati. Preliminarjament gie eċċepit illi l-intimata Krista Rizzo mhijiex legittima kontradittriċi għat-talbiet tar-rikorrenti. Jingħad dan għar-raġuni li Krista Rizzo mhijiex il-proprjetarja tal-fond u lanqas ma kienet parti mill-kuntratt tad-19 ta' Novembru 2014. Għalkemm huwa minnu li Krista Rizzo la għandha titolu u lanqas ma kienet firmatarja fuq il-kuntratt tad-19 ta' Novembru 2014, il-Qorti tifhem illi hija giet imsejjha f'din il-kawża għall-fatt illi l-applikazzjoni għall-permess ta' żvilupp saret f'isimha.

Fil-kawża fl-ismijiet Av. Michael Psaila noe vs Joseph Pace et, deciża fit-3 ta' Ottubru 2008, din il-Qorti diversament presjeduta spjegat illi:

"Min jeccepixxi li hu mhux il-legittimu kontradittur jeħtieg illi jipprova li hu ma kienx il-persuna li kellu jirrispondi għat-talba proposta bl-istanza għaliex hu ma kienx daħal f'ebda rapport mar-rikorrent noe jew li m'għadx għandu tali rapport."

Il-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Avukat Antoine Naudi noe vs John Abela Limited, tat-2 ta' Ottubru 2009, qalet ukoll illi:

"Jibda biex jigi kkummentat in linea preliminari illi biex soggett imharrek jew imsejjah fil-gudizzju jitqies li hu legittimu kontradittur, l-ezercizzju fuq daqshekk jinnecessita accertament fuq il-bazi tal-petitum, ossija rrizultat persegwit"

fil-gudizzju mill-attur. In partikulari, il-principju jinvolvi l-ezami tar-rapport guridiku dedott f'dan il-gudizzju."

L-istess Qorti fis-sentenza tagħha fl-ismijiet *Burmarrad Commercials Limited vs Desmond Mizzi et*, deċiża fit-28 ta' Frar 2007 spjegat illi:

"b'relazzjoni guridika wiehed necessarjament jifhem dak l-att jew pluralità t'atti konnessi li jimmiraw għall-produzzjoni t'effetti guridici fl-ambitu tad-drittijiet bejn zewg soggetti jew aktar."

Il-Qorti kompliet hekk:

"Huwa ferm evidenti minn natura u l-kontenut ta' dawn l-aggravji illi dak li jitqies primarju li jigi investigat hi x-xorta ta' relazzjoni guridika bejn il-partijiet in kwantu minnha jrid imbagħad jirrizulta jekk l-appellanti kellux jitqies bhala l-legittimu kontradittur di fronte għas-socjetà attrici."

Fil-każ ta' illum jirrizulta illi Krista Rizzo qatt ma kellha ebda relazzjoni guridika mas-socjetà rikorrenti. Anki jekk huwa minnu li kienet hi li applikat għall-permess tal-bini dan sar bil-piena konsapevolezza u kunsens t'ommha Mary Colette Rizzo li hija s-sid tal-arja li giet żviluppata. Għat-talbiet tar-rikorrenti, dejjem jekk jirrizulta li għandha raġun fil-mertu, għandha twieġeb l-istess Mary Colette Rizzo. Jekk imbagħad Mary Colette Rizzo tara li jkollha xi pretensjoni fil-konfront ta' bintha, din il-kwistjoni trid tiġi ndirizzata bejniethom.

Il-Qorti qegħda għalhekk tilqa' l-ewwel eċċezzjoni, tiddikjara illi l-intimata Krista Rizzo mhix legittima kontradittriċi tar-rikorrenti u tilliberaha mill-osservanza tal-gudizzju.

Fil-mertu il-kwistjoni ddur madwar l-interpretazzjoni tal-kuntratti bil-principju prevalenti jibqa' dak ta' *pacta sunt servanda*. F'dan il-kuntest għandha ssir referenza għall-Artikolu 1002 tal-Kap. 16 liema disposizzjoni taqra hekk:

“Meta l-kliem ta’ konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni.”

Fis-sentenza fl-ismijiet Nazzareno Vella noe. et. vs. Joseph Abela noe. et. deciza fl-14 ta` Jannar 2002, il-Qorti tal-Appell għamlet is-segweni osservazzjoni:

“Meta l-kliem tal-att huma cari l-interpretu għandu joqghod għal dan il-kliem u mhux jirrikorri għall-kongetturi ... Però fl-applikazzjoni tar-regoli ta’ interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti għall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom mogħti li jiswa imma hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jagħti l-kliem is-sens ordinarju tiegħu, fil-kuntest ta’ kif gie uzat mill-kontraenti, li għandu joqghod. Jekk għall-gudikant id-dicitura uzata ma tistax ma twassalx oggettivament għal sens car u univoku hu dan is-sens illi għandu jfisser il-volontà espressa mill-kontraenti fil-konvenzjoni taht ezami. Hu biss meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri li jrid jigi kkunsidrat dawk il-pattijiet li l-kontraenti riedu.”

Fuq l-istess binarju huwa l-insenjament li ngħata fis-sentenza fl-ismijiet Gemma Fenech vs. John Bugeja deciza mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta’ Ottubru 2003 fejn ingħad illi:

“Tajjeb li jigi osservat ukoll qabel kull konsiderazzjoni tal-meritu illi hu pacifiku f’materja ta’ interpretazzjoni ta’ kuntratti illi meta d-dicitura tal-kuntratt tkun wahda cara allura ma huwiex lecitu għall-Qorti li tittanta tintrepretah billi tindahal x’kienet il-motivazzjoni tal-kontraenti meta kkonkludew il-ftehim. Dan kif jinsab rispekkjat ukoll fl-Artikolu 1002 tal-Kap. 16.”

F’din il-kawża l-argument ċentrali tas-soċjetà rikorrenti huwa dak illi fil-ftehim milħuq u sigillat bejn ir-rikorrenti u l-intimati, kien hemm l-intendiment ċar li kull żvilupp li jista’ jsir fil-futur għandu jsir bi sħab u bl-approvazzjoni taż-żewġ partijiet. Is-soċjetà rikorrenti tilmenta dwar il-fatt li meta sar l-iżvilupp addizzjonali mhux talli ma gietx ikkonsultata, talli tħalliet għal kollox barra minn dan il-proġett. Tgħid ukoll illi l-intimati kienu

preklużi milli jagħmlu alterazzjonijiet strutturali mingħajr il-kunsens u l-approvazzjoni tagħha. Tisħaq għalhekk illi la darba kien hemm ksur pależi tal-obbligi kontrattwali hija ntitolata għal riżarċiment ta' kumpens. Fil-kors tat-trattazzjoni finali tagħha ir-rikorrenti stqarret li disposta taċċetta s-somma ta' €60,000 għas-saldu tal-pretensjoni tagħha.

Ir-riżoluzzjoni tal-vertenza tinsab ċertament f'dak illi l-partijiet qablu dwaru u rriflettew iswed fuq l-abjad fil-kuntratt tal-bejgħ.

Primarjament il-Qorti tosserva dak li xehed Adrian Deguara fil-kontro-eżami tiegħu meta qal:

"Nikkonferma li l-arja tal-penthouse kellha tibqa' tal-intimati. L-arja ta' fuq il-penthouse kollha ħa tibqa' tagħhom. ... L-arja hija tas-Sinjuri Rizzo." (a fol. 119 u 120)

Li l-arja ta' fuq il-penthouse baqgħet proprjetà tal-intimati huwa fatt rikonoxxut anki mir-rikorrenti. Stabbilit dan, il-kwistjoni li jmiss tiġi ndirizzata hija t-termini tal-bejgħ kif jirriżultaw mill-kuntratt ta' bejgħ.

Ai termini tal-konvenju tal-15 ta' Novembru 2013 il-partijiet qablu dwar il-bejgħ u x-xiri:

"(i) l-fond ossia l-maisonette bl-isem 'Luke' fi Triq Sliema, Gżira, mingħajr l-arja libera tiegħu ...

(ii) l-arja fuq il-fond 'Luke' fi Triq Sliema, Gżira, ossia l-prospettat third floor level, ossia r-raba' sular, mingħajr l-arja tiegħu 'l fuq ...

(iii) sehem indiviż mill-partijiet komuni."

Il-partijiet qablu wkoll illi *"ma jkunux jistgħu jagħmlu tibdiliet sturturali fl-immobili."*

Ai termini tal-kuntratt tad-19 ta' Novembru 2014 il-partijiet qablu dwar il-bejgħ:

“(2) L-arja fuq il-fond ‘Luke’ fi Triq Sliema, Gżira, liema arja hija prospetta li tinbena f’appartament li ser ikun jinsab fit-third floor level, ossia fir-raba’ sular, esklus l-arja sovrastanti u esklus l-arja sottostanti li fiha huwa prospettat li jinbena appartament li ser ikun jinsab fis-second floor level, ossia tielet sular ...”

Fost il-kondizzjonijiet tal-bejgħ, il-partijiet qablu u ftehm u wkoll illi:

“(iii) Il-partijiet ma jkunux jistgħu jagħmlu tibdiliet strutturali fl-immobbli.

...

(v) Il-faċċati tal-blokk kollu kif wkoll l-aperturi jridu jinżammu uniformi u ma jistgħux jiġu strutturalment alterati. ...”

Minn qari ta’ dawn id-disposizzjonijiet jirriżulta ċar li mkien ma tniżżel xi divjet li l-intimati jiżviluppaw l-arja tal-penthouse jew li tali żvilupp kellu jsir bi sħab mar-rikorrenti. Jekk ir-rikorrenti kellha din l-intenzjoni ben preċiża allura kien messha aċċertat ruħha illi din l-intenzjoni tiġi rispekkjata fil-kuntratt. Dan però ma jirriżultax. Il-Qorti tqis għalhekk illi l-intimati ma kisru ebda obligazzjoni meta żviluppaw l-arja tal-penthouse kif lanqas ma kisru xi obligazzjoni meta ssoktaw bil-proġett tagħhom mingħjar ma kkonsultaw jew involvew lir-rikorrenti fih.

It-tieni parti tal-ilment tar-rikorrenti huwa b’referenza għall-fatt illi l-intimati qablu li ma jsir ebda tibdil strutturali. Il-Qorti fliet bir-reqqa l-kliem użat fil-paragrafu enumerat (v) fuq riportat. Tqis illi din il-klawsola tirreferi speċifikament u esklussivament għall-faċċata tal-blokka ta’ bini żviluppata bil-għan ben preċiż li ma jsirux tibdiliet li jisfregjaw il-faċċata jew li ma jhalluwieq uniformi u konformi mal-permessi tal-bini kif approvati. Imkien f’din il-klawsola ma hemm riferiment għal xi ftehim li ma setgħux isiru tibdiliet strutturali f’partijiet oħra tal-binja. Il-Qorti tqis illi anki jekk jirriżulta li l-intimati għamlu tibdiliet fil-komun biex jestendu din il-parti tal-binja sabiex isservi s-sular addizzjonali u anki jekk għall-grazzja tal-argument wieħed kellu jqis tali

tibdiliet bħala li jinkwadraw fl-ambitu tal-paragrafu (v), jibqa' l-fatt illi tali estensjoni ma biddlitx min-natura tal-komun. Lanqas ma naqqset fil-valur tal-istess. Tqis għalhekk illi lanqas f'dan ir-rigward ma jirriżulta li l-intimati naqsu f'xi wieħed mill-obbligi minnhom assunti fuq il-kuntratt tad-19 ta' Novembru 2014. Il-possibilità tal-izvilupp tal-penthouse kienet ovvja mill-bidu tan-negozju. Għalhekk inzammet il-proprjetà tal-arja. L-estensjoni tal-partijiet komun hija effett ancillari car għal dan.

Għall-fini ta' komplettezza, il-Qorti qieset ukoll il-fatt li saret referenza għal dak illi gie pattwit bejn is-soċjetà rikorrenti u Alastair Xerri fejn is-soċjetà rikorrenti ddikjarat li hija s-sid tal-bejt u l-arja tal-korp ta' appartamenti u li rriżervat għaliha l-jedd ta' żvilupp ulterjuri. Huwa prinċipju ben stabbilit fil-ġurisprudenza nostrana li kuntratt jorbot biss lill-partijiet li ffirmawh. Xi drittijiet irriżervat għaliha r-rikorrenti fil-kuntratt iffirmit bejnha u bejn terzi ċertament li m'għandux ikun ta' preġudizzju għad-drittijiet ta' terzi li huma estraneji għal dak il-ftehim. Għalhekk, żgur illi fil-kuntest ta' dawn il-proċeduri, s-soċjetà rikorrenti ma tistax takkampa l-pretensjoni tagħha fuq termini u kondizzjonijiet illi ntrabet bihom fil-kuntratt ma' terzi aktar u aktar meta dawn il-kundizzjonijiet ma jirriflettux il-ftehim milħuq bejn ir-rikorrenti u l-intimati.

La darba l-Qorti qiegħda ssib illi l-intimati ma kisrux l-obbligi kontrattwali minnhom assunti, u tenut kont tal-fatt illi l-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti huma konsegwenzjali għall-ewwel u t-tieni talba, il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tiċhad il-bqija tat-talbiet kif dedotti.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni u waqt illi tiddikjara lill-intimata Krista Rizzo bħala li mhijiex legittima kontradittriċi għat-talbiet attriċi, tilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju.
2. Tilqa' l-bqija tal-eċċezzjonijiet kif dedotti.

3. Tichad it-talbiet fl-intier tagħhom.

L-ispejjez kollha jithallsu mir-rikorrenti.

IMHALLEF

DEP/REG