QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 28 ta' Settembru, 2023

Numru 6

Rikors Numru 408/20TA

Quay Developments Limited (C-72826)

vs

Ray Vella (K.I. Nru 16959M)

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Ġuramentat tas-Soċjetá Attriċi Quay Developments Limited ippreżentat u maħluf minn Loredana Galea Cilia fl-10 ta' Ġunju 2020 li permezz tiegħu talbet is-segwenti:-

"**Dikjarazzjoni dwar l-Oġġett u l-Fatti tal-Kawża**

1. Illi permezz ta' kuntratt pubbliku datat tlettax (13) ta' Jannar tas-sena elfejn u għoxrin (2020) in atti tan-Nutar Roderick Caruana, is-soċjeta' attriċi biegħet u ttrasferiet lill-intimat Ray Vella żewġ appartamenti

ossia *penthouses*, mingħajr numru uffiċjali jew isem iżda internament innumerati bin-numru ħdax (11) u tnax (12) rispettivament, li jinsabu fis-sitt sular ta' blokk mingħajr numru jew isem, iżda li jinsab fi Triq Cameron, il-Gżira;

2. Illi d-diċitura użata fl-ewwel parti tal-kuntratt pubbliku suċitat tippresoponi li kienet qed jiġu trasferiti wkoll l-arja u l-bjut sovrastanti *ż-żewġ* appartamenti ossia *penthouses de quo agitur*, b'dan li fil-parti deskrittiva fejn qed jiġu identifikati l-*penthouses* jingħad proprju li dawn kienu qed jiġu trasferiti 'with their airspace included';

3. Illi minkejja dan qatt ma kienet l-intenzjoni tal-kontraenti li l-bjut u l-arja in kwistjon jiġu trasferiti u akkwistati bħala parti mill-oġġett mertu tal-kuntratt pubbliku in kwistjoni;

4. Illi fil-fatt aktar il-quddiem fl-istess kuntratt pubbliku l-kontraenti qablu fuq dispożizzjonijiet li ma jistgħu jħallu ebda dubbju li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li l-bjut u l-arja sovrastanti l-*penthouses* kienu ser jinżammu mill-kumpanija rikorrenti venditriċi u mhux jiġu trasferiti lill-intimat;

5. Illi dan qiegħed jingħad *inter alia* billi permezz tal-istess kuntratt ġie kostitwit servitu praedali ta' dritt ta' użu favur il-*penthouses* verso l-partijiet komuni tal-blokk – b'dan li ġew espressament esklużi l-bjut u l-arja sovrastanti minn tali servitu'. Fil-fatt fuq il-kuntratt jingħad proprju li d-dritt ta' użu kien qed jiġi kostitwit 'excluding the roof and airspace of the Block which do not constitute part of the Common parts.'

6. Illi bl-istess mod fuq l-istess kuntratt il-kumpannija venditriċi rikorrenti żammet ukoll il-jedd li tbiegħ u titrasferixxi l-arja lil terzi hija stess, filwaqt li rriżervat ukoll għaliha nfisha, dawk il-jeddijiet kollha meħtieġa sabiex tkun tista' tizviluppa l-arja in kwistjoni aktar il-quddiem – tant li l-intimat saħansitra ngħata *right of first refusal* fuq l-eventwali akkwist tal-arja! U il-kuntratt jingħad *inter alia* proprju hekk:

   'Subject to what is being agreed later on between the parties, the Vendors shall have the right to transfer the roof and airspace of the Block to third parties and in such case all rights and obligations of the Vendors arising from this agreement, whether real or personal, shall be enjoyed or assumed by the Vendor's successor in title'.

7. Illi l-inklużjoni tal-bjut u l-arja fil-parti deskrittiva tal-immobbli mertu tal-kuntratt saret b'mod erronju u qatt ma keient l-intenzjoni tal-partijiet li l-arja sovrastanti l-*penthouses* tkun inkluża bħala parti mill-bejgħ mertu tal-kuntratt, u dan hekk kif ser jirriżulta ampjament mit-trattazzjoni tal-proċeduri;

8. Illi fil-fatt l-arja in kwistjoni kienet ġiet espressament eskluża fil-konvenju datat 26 ta' Lulju, 2016, kif estiż nhar is-7 ta' Frar, 2019, u li kien jippreċedi l-kuntratt pubbliku in kwistjoni;

9. Illi di piu tant huwa minnu li qatt ma kienet l-intenzjoni tal-partijiet li jinkludu l-bjut u l-arja fit-trasferiment, li l-prezz pattwit baqa' ma żdiedtx fuq l-att finali minn dak oriġinarjament maqbul fuq il-konvenju, u dan minkejja li fuq l-att finali jidher li qed tiġi trasferita l-arja oltre l-*penthouses*;

10. Illi l-intenzjoni tal-partijiet li jittrasferixxu u jakkwistaw rispettivament biss iż-żewġ appartamenti ossia *penthouses* tirriżulta wkoll minn korrispondenza ampja li ppreċediet il-pubblikazzjoni tal-kuntratt;

11. Illi bl-istess mod il-fatt li kienu biss il-*penthouses* l-oġġett tal-bejgħ jirriżulta wkoll mill-fatt li l-APS Bank plc li kellu drittijiet ipotekarji fuq il-blokk kollu, ċeda biss id-drittijiet tiegħu fir-rigward tal-*penthouses* iżda mhux ukoll fir-rigward tal-arja, u dan naturalment għax kienu biss il-*penthouses* li kienu ser jiġu trasferiti lil terzi – ossia lill-intimat;

12. Illi għaldaqstant l-imsemmi kuntratt pubbliku għandu jiġi korrett in kwantu jirreferi għat-trasferiment tal-bjut u l-arja sovrastanti l-*penthouses* u dan stante illi ma kienet qatt l-intenzjoni tal-partijiet li l-istess ikunu parti mit-trasferiment u/jew stante li l-imsemmija bjut u arja ġew inklużi fl-att pubbliku b'mod erronju;

13. Illi tali fatti huma personalment magħrufa għas-soċjeta' rikorrenti u r-rappreżentanti legali u ġiuridiċi tagħha;

Raġuni għat-Talbiet f'dawn il-Proċeduri

14. Illi għalkemm is-soċjeta' rikorrenti interpellat lill-intimat, u dan *inter alia* permezz ta' ittra uffiċjali bin-numru 562/2020, huwa baqa' inadempjenti;

15. Illi għalhekk is-soċjeta' rikorrenti ma kellha ebda għażla oħra għajr li tirrikorri għal dawn il-proċeduri sabiex titlob il-korrezzjoni tal-kuntratt pubbliku datat tlettax (13) ta' Jannar tas-sena elfejn u għoxrin (2020) in atti tan-Nutar Roderick Caruana u dan billi tiġi kanċellata kwalsiasi referenza għat-trasferiment tal-bjut u l-arja sovrastanti l-*penthouses* fil-kuntratt imsemmi;

Talbiet

Jgħid għalhekk l-intimat, għaliex m'ghandiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni oħra neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi kif ukoll għal dawk kollha li jistgħu jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri:

i. Tiddeċiedi u tiddikjara li ma kenitx l-intenzjoni tal-kontraenti partijiet li jiġu trasferiti l-bjut u l-arja sovrastanti ż-żewġ appartamenti ossia *penthouses*, li għandhom in-numru ħdax (11) u tnax (12) rispettivament, fis-sitt livell tal-blokk mingħajr numru jew isem, li jinsab

fi Triq Cameron, il-Gżira permezz tal-kuntratt pubbliku datat tlettax (13) ta' Jannar tas-sena elfejn u għoxrin (2020) in atti tan-Nutar Roderick Caruana u/jew li tali trasferiment seħħ bi żball;

ii. Tiddeċiedi u tiddikjara għalhekk li għandha ssir korrezzjoni tal-kuntratt pubbliku datat tlettax (13) ta' Jannar tas-sena elfejn u għoxrin (2020) in atti tan-Nutar Roderick Caruana, in kwantu dan m'għandux jibqa' jirreferi għat-trasferiment tal-bjut u l-arja sovrastanti ż-żewġ appartamenti ossia *penthouses*, li għandhom in-numru ħdax (11) u tnax (12) rispettivament, fis-sitt livell tal-blokk mingħajr numru jew isem, li jinsab fi Triq Cameron, il-Gżira;

iii. Konsegwentement, tordna il-korrezzjoni tal-istess kuntratt pubbliku datat tlettax (13) ta' Jannar tas-sena elfejn u għoxrin (2020) in atti tan-Nutar Roderick Caruana fis-sens li titneħħa kull riferenza għall-bejgħ u trasferiment tal-bjut u l-arja sovrastanti iż-żewġ appartamenti ossia *penthouses*, li għandhom in-numri ħdax (11) u tnax (12) rispettivament, fis-sitt livell tal-blokk mingħajr numru jew isem, li jinsab fi Triq Cameron, il-Gżira, u għalhekk tordna wkoll lill-intimat jaddivjeni għall-istess kuntratt korrettorju;

iv. Tinnomina nutar pubbliku sabiex jilqa', jirrediġi u jippubblika l-att pubbliku relattiv ta' korrezzjoni kif fuq mitlub u għal dan il-għan tipprefiġġi data, lok u ħin illi fihom għandu jiġi pubblikat l-att pubbliku relattiv; u

v. Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-intimat l-eventwali kontumaċja tiegħu fuq l-att pubbliku ta' korrezzjoni.

Bl-ispejjeż kollha, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali bin-numru 562/2020, kontra l-intimat li qiegħed sa minn isssa jiġi nġunt in subizzjoni, u b'riżerva għal kull azzjoni oħra spettanti lis-soċjeta' rikorrenti skont il-Liġi."

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-Konvenuti Ray Vella preżentata u maħlufa minnu fil-31 ta' Lulju 2020 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

"**Il-Fatti:**

1) Illi l-fatti kif dikjarati mis-socjeta rikorrenti fl-ewwel paragrafu tar-rikors guramentat taghha huma kkonfermati izda jigi pprecizat illi l-fondi mixtrija mill-esponenti gew deskritti fil-kuntratt tal-akkwist relattiv bhala penthouses u mhux bhala appartamenti *ossia* penthouses u dan billi anke id-deskrizzjoni moghtija f'dan il-kuntratt dwar il-blokk bini li minnu jifformaw parti tali fondi taghmel distinzjoni bejn il-livelli li huma okkupati minn appartamenti u l-ahhar livell fejn jinsabu z-zewg penthouses mertu tal-kawza odjerna;

2) Illi fir-rigward tat-tieni paragrafu tar-rikors guramentat l-esponenti josserva kif l-istess socjeta rikorrenti qed taghraf illi f'dik il-parti tal-att pubbliku li hija ssejhilha l-parti deskrittiva, jinghad proprju li l-penthouses gew trasferiti bl-arja taghhom inkluza fit-trasferiment, izda l-esponent jippreciza li tali parti tal-att m'hijiex sempliciment il-parti deskrittiva izda hija l-parti dikjaratorja ta' dak li qed jigi trasferit u l-kliem li ntuza f'din il-parti ma jaghtix lok ghal presuposizzjonijiet izda huwa car kristall;

3) Illi l-fatti kif dikjarati mis-socjeta rikorrenti fit-tielet u r-raba paragrafu tar-rikors guramentat u ripetuti sa certu punt fis-seba u tnax il-paragrafu tal-istess huma kontestati billi l-intenzjoni tal-partijiet fuq il-kuntratt in kwistjoni kienet espressament dik illi l-arja tal-penthouses tigi trasferita flimkien mal-istess penthouses – dan kien punt li gie diskuss u maqbul bejn il-partijiet matul il-pubblikazzjoni tal-kuntratt in kwistjon u l-kliem miktub fil-parti dikjaratorja jirrifletti proprju dak li qablu dwaru l-partijiet u cioe jirrifletti l-volonta' kontrattwali taghhom sabiex b'hekk l-esponent jiddikjara kategorikament li ma sar l-ebda zball meta inkiteb tali kliem;

4) Illi bhala fatt ghalhekk, ir-rapprezentanti tas-socjeta rikorrenti kienu ben konxji ta' l-oggett li kien qieghed jigi trasferit dakinhar tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt u m'huwiex permess mil-ligi li parti wahda unilateralment ikollha ripensament u tippretendi ghalhekk li ghamlet zball sabiex tiggustifika korrezzjoni li permezz taghha tkun qed tbiddel il-kunens moghti minnha konxjament u liberalment. L-argumenti migjuba mis-socjeta rikorrneti permezz tal-paragrafi hamsa u sitta tar-rikors guramentat taghha huma merament paraventu ghal tali ripensament u lanqas biss jirriflettu korrettement il-fatti relattivi ghall-kaz odjern billi fost affarijiet ohrajn: l-esponent ma kienx jenhtieglu jottjeni dritt ta' uzu fuq l-arja in kwistjoni billi huwa akkwista tali arja u bhala sid tal-istess jista' jaghmel uzu shih minnha *qua* sid;

5) Illi dwar il-fatti kif dikjarati fit-tmienja u disa paragrafu, filwaqt li l-esponent jerga jirrepeti li dakinhar tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv il-komparenti kollha kienu ben konxji minn dak li kien qieghed jigi pattwit sija in kwantu l-immobbli li kien qieghed jigi trasferit kif ukoll il-prezz patwit ghal tali trasferiment, josserva illi l-oggett mertu tal-konvenju datat 26 ta' Lulju, 2016 ma kienux iz-zewg penthouses numerati 11 u 12 li jinsabu fis-seba livell ta' bini (*sixth floor*) u l-arja relattiva taghhom li effettivament gew trasferiti favur l-esponent fuq l-att finali, izda zewg appartamenti li kienu jgibu n-numri 9 u 10 deskritti bhala li jinsabu fis-sitt livel ta' bini (*fifth floor*);

6) Illi dwar il-korrispondenza msemmija mis-socjeta rikorrenti fl-ghaxar paragrafu tar-rikors guramentat izda li ma gietx minnha inkluza fil-lista tad-dokumenti taghha (anke jekk f'dan il-paragrafu hemm referenza ghal *footnote* li taghti l-impressjoni li ser tirreferi ghal tali korrispondenza bhala dokument anness mar-rikors izda li ma tirrizulta minn ebda parti tar-rikors guramentat), huwa minn li bejn il-partijiet in kwistjoni, izda certament li dawn ma jaghtux prova ta' dak li sar matul il-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv proprju billi huma antecedenti ghal tali pubblikazzjoni;

7) Illi f'dan l-istadju, dwar il-fatti dikjarati fil-hdax il-paragrafu tar-rikors guramentat, l-esponent josserva biss illi l-volonta u l-att ta' terzi m'hux parti fuq il-kuntratt mertu tal-kawza odjerna m'ghandhomx jinfluwixxi bl-ebda mod fuq dak li bhala fatt gie diskuss u maqbul bejn il-partijiet matul il-pubblikazzjoni tal-kuntratt in kwistjoni;

8) Illi dakinhar tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment l-esponent inghata c-cwievet relattivi ghall-penthouses izda ma nghatax ic-cwievet relattivi ghall-bieb ta' barra tal-blokk bini li minnu jiffurmaw parti l-penthouses, lanqas ma nghata c-cwievet relattivi ghall-*hatch* li taghti access ghall-bejt sovrastanti l-penthouses u lanqas ic-cwievet relattivi ghall-*letterboxes* relattivi ghall-penthouses. Meta l-esponent rega talab ghal dawn ic-cwievet kemm verbalment kif ukoll bil-miktub huwa nghata c-cwievet kollha hlief dawk relattivi ghall-*hatch* u kien ghalhekk illi huwa talab ufficjalment ghal tali cwievet fl-ittra ufficjali tieghu tal-11 ta' Marzu, 2020 u li issa qed jinterponi kontro-talba kontestwalment ma' din ir-risposta;

<u>Eccezzjonijiet</u>

Ghaldaqstant in vista tas-suespost l-intimat ghandu s-segwenti eccezzjonijiet xi jressaq kontra t-talbiet tas-socjeta rikorrenti:

1. Preliminarjament illi r-rikors promotur huwa null u nvalidu stante illi ma hux sufficjentement car x'tip ta' azzjoni qed tigi ntentata;

2. Dejjem in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghas-suespost in-nullita tal-azzjoni tenut kont illi l-ewwel talba hija neboluza ghax tista' tikkontjeni pluralita' ta' azzjonijiet li m'humiex kompatibbli, possibilment dik a tenur tal-Artikolu 1003 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta fejn tiprospetta li din l-Onorabbli Qorti ghandha tezamina x'kienet l-intensjoni tal-partijiet, jew dik a tenur tal-Artikolu 974 tal-istess Kap. 16 fejn tallega li t-trasferiment sehh bi zball, liema artikolu fil-fatt gie citat

mis-socjeta rikorrenti fl-ittra ufficjali taghha annessa mar-rikors promotur;

3. Dejjem in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghal dak suespost, f'kaz illi l-azzjoni ntentata mis-socjeta' rikorrenti hija dik a tenur tal-artikolu 974 allura l-kawza kif intavolata hija monka peress illi r-rimedju mitlub mis-socjeta rikorrenti ma jinkwadra ruhhu fil-parametri ta' din it-tip ta' azzjoni;

4. Illi minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, dak li gie pattwit bejn il-kontendenti huwa car kristallin u ma jaghtix lok ghal ebda nterpretazzjoni u lanqas kien frott ta' zball u kwindi t-talbiet tas-socjeta rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha;

5. Illi t-talbiet tas-socjeta rikorrenti huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt;

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz."

Rat li l-Konvenut prevala ruħu mit-talbiet attriċi u ppreżenta kontro-talba kontestwalment mar-risposta ġuramentata li permezz tagħha ssottometta s-segwenti talbiet rikonvenzjonali:-

"(1) Illi l-kontendenti ffirmaw bejniethom kuntratt ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Dottor Roderick Caruana li jgib id-data tat-13 ta' Jannar tas-sena 2020 permezz ta' liema s-socjeta rikorrenti rikonvenzjonata ttrasferiet favur l-esponent:-

"the two adjacent penthouses without official number and without name but internally numbered eleven (11) and twelve (12) respectively, hereinafter on this deed to be referred to as the "Penthouses", both lying on the sixth floor level with their airspace included but with their underlying levels excluded as they both overlie property of the Vendor Company or its successors in title, and both forming part of the abovementioned block without official number and yet unnamed, hereinafter referred to as "the Block" in Triq Cameron, Gzira";

(2) Illi l-arja sovrastanti għall-fuq imsemmija penthouses taccedi ghaliha minn *hatch*/fetha fis-saqaf tat-tromba tat-tarag tal-fuq imsemmi blokk bini li tinghalaq b'cavetta;

(3) Illi dakinhar li gie ppubblikat il-fuq imsemmi kuntratt ta' trasferiment ir-rapprezentanti tas-socjeta rikorrenti rikonvenzjonata naqsu milli jghaddu favur l-esponent ic-cwievet ta' dana l-*hatch* u wkoll ic-cwievet relattivi ghall-bieb ta' barra tal-blokk bini li minnu jiffurmaw parti l-penthouses u dawk tal-*letterboxes* relattivi ghall-penthouses;

(4) Illi filwaqt illi s-socjeta rikorrenti ghaddiet lill-esponenti ic-cwievet tal-bieb ta' barra tal-blokk u wkoll dawk tal-*letterboxes*, hija rrifjutat li tghaddilu c-cwievet tal-*hatch* u dan a bazi tal-pretensjonijiet li hija ressqet il-quddiem permezz tal-kawza odjerna;

(5) Illi ghalkemm l-esponent talab lis-socjeta rikorrenti rikonvenzjonata, kemm verbalment kif ukoll bil-miktub anke permezz ta' ittra ufficjali datata 11 ta' Marzu, 2020 (document 'A'), sabiex huwa jinghata c-cwievet ghall-fuq imsemmija *hatch*, qua proprjetarju tal-arja tal-penthouses, hija baqghet inadempjenti u b'hekk huwa qed jigi mcahhad mill-pussess tal-arja minnu mixtrija;

(6) Illi ghaldaqstant kellha ssir din il-kontro-talba sabiex wara li jigu trattati u decizi t-talbiet tas-socjeta rikorrenti li ghandhom jigu michuda kontra taghha bl-ispejjez, ghandu jigi kkonfermat ukoll il-jedd tal-esponent li jinghata l-pussess tal-arja sovrastanti l-penthouses billi jinghataw lilu c-cwievet tal-hatch li taghti access ghal tali arja;

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u ghal dawk kollha li jirrizultaw fil-kors tal-kawza, l-intimat rikonvenzjonant jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni, ordni u provvediment opportun, joghgobha:

1. Tiddikjara li l-intimat rikonvenzjonant, bhala proprjetarju tal-arja tal-penthouses li gew trasferiti lilu permezz tal-kuntratt ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Dottor Roderick Caruana li jgib id-data tat-13 ta' Jannar tas-sena 2020, ghandu jinghata minn ghand is-socjeta rikorrenti rikonvenzjonata pussess ghall-arja sovrastanti l-penthouses minnu mixtrija bl-imsemmi kuntratt; u

2. Tordna lis-socjeta rikorrenti rikonvenzjonata tghaddi favur l-esponent rikonvenzjonant il-pussess tal-arja sovrastanti l-penthouses billi tghaddi f'idejh ic-cwievet tal-*hatch* li mit-tromba tat-tarag tal-blokk bini minghajr isem jew numru ufficjali li jinsab fi Triq Cameron, fil-Gzira (li minnu jiffurmaw parti l-fuq imsemmija penthouses mixtrija mill-intimat rikonvenzjonant), taghti ghall-arja ta' dawn l-istess penthouses;

3. Tiffissa zmien li fih is-socjeta' rikorrenti rikonvenzjonata ghandha tottempera ruhha ma dak ordnat permezz tat-tieni talba rikonvenzjonali u fin-nuqqas tawtorizza lill-intimat rikonvenzjonant ibiddel is-serratura tal-hatch aktar il-fuq imsemmija.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta rikorrenti rikonvenzjonata, inkluz dawk tal-ittra ufficjali bin-numru 949/2020, li r-rapprezentanti taghha huma minn issa ngunti in subizzjoni."

Rat ir-risposta tas-soċjetá Rikorrenti għall-azzjoni rikonvenzjonali tal-konvenut preżentata u maħlufa min Loredana Galea Cilia fil-25 ta' Awwissu 2020, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

"Illi t-talbiet rikonvenzjonali promossi mir-rikonvenzjonant huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom għar-raġunijet segwenti u għal dawk kollha li jistgħu jirriżultaw mit-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri.

1. Illi mhux minnu li permezz ta' kuntratt pubbliku datat tlettax (13) ta' Jannar tas-sena elfejn u għoxrin (2020) in atti tan-Nutar Roderick Caruana, l-eċċipjenti rikonvenzjonata biegħet u ttrasferiet lir-rikonvenzjonant l-arja sovrastanti ż-żewġ appartamenti ossia *penthouses*, mingħajr numru uffiċjali jew isem iżda internament innumerati bin-numri ħdax (11) u tnax (12) rispettivament, li jinsabu fis-sitt sular ta' blokk mingħajr numru jew isem, iżda li jinsab fi Triq Cameron, il-Gżira.

2. Illi minkejja li f'parti waħda biss tal-kuntratt pubbliku, saret referenza għall-arja in kwistjoni, qatt ma kienet l-intenzjoni tal-kontraenti li l-bjut u l-arja relattiv jiġu trasferiti u akkwistati bħala parti mill-oġġett mertu tal-kuntratt pubbliku in kwistjoni.

3. Illi dan tant hu minnu li l-preżenti eċċipjenti ntavolat proċeduri ġudizzjarji fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u li mhux ser jiġu ripetuti hawn a skans ta' ripetizzjoni pero li ssir ampja referenza għalihom, talbet *inter alia* dikjarazzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti li ma kenitx l-intenzjoni tal-kontraenti partijiet li jiġu trasferiti l-bjut u l-arja in kwistjoni u/jew li tali trasferiment seħħ bi żball u li, konsegwentement, kellhom isiru l-korrezzjonijiet opportuni tal-kuntratt pubbliku datat tlettax (13) ta' Jannar ta-sena elfejn u għoxrin (2020) in atti tan-Nutar Roderick Caruana, in kwantu dan m'għandux jibqa' jirreferi għat-trasferiment tal-bjut u l-arja in kwistjoni.

4. Illi kien għalhekk li dakinhar stess li ġie ppublikat l-att in kwistjoni l-eċċipjenti mal-ewwel naqset milli tgħaddi ċ-ċwievet relattivi għall-*hatch* li minnha taċċedi għall-bjut u l-arja in kwistjoni.

5. Illi r-rikonvenzjonant m'għandu ebda jedd ta' proprjeta' u/jew pussess fuq l-arja u l-bjut relattivi hekk kif minnu reklamant f'dawn il-proċeduri.

6. Illi mingħajr preġudizzju għal dak s'issa eċċepit, ir-rikonvenzjonant jeħtieġlu f'kull każ li jipprova, in virtu tal-Artikoli 558, 559 u 562 tal-Kodiċi ta' Organizazzjoni u l-Proċedura Ċivili, Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta, dak minnu pretiż.

7. Illi tali fatti huma personalment magħrufa għas-soċjeta' rikorrenti u r-rappreżentanti legali u ġiuridiċi tagħha.

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-Liġi.

Bl-ispejjeż kollha, kontra r-rikonvenzjonant li qiegħed sa minn issa jiġi nġunt in subizzjoni, u b'riżerva għal kull azzjoni oħra spettanti lis-soċjeta' rikonvenzjonata skont il-liġi."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tat-30 ta' Mejju 2023 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

<u>**Punti ta' fatti**</u>

1. Din l-azzjoni tirrigwarda l-frażi "*with their airspace included*" fil-kuntratt datat 13 ta' Jannar 2020 (a' fol 215) bil-mod kif ġej:

"*By virtue of this deed, the Vendor company as duly represented* [is-soċjetá Attriċi], *presently sells, transfers and conveys unto the Purchaser* [il-Konvenut] *who presently accepts, purchases and acquires, the two*

adjacent penthouses without official number and without name but internally numbered ELEVEN (11) and TWELVE (12) respectively, hereinafter on this deed to b referred to as the "Penthouses", both lying on the sixth floor level <u>*with their airspace included*</u> *but with their underlying levels excluded as they both overlie property of the Vendor Company or its successors in title, and both forming opart of the abovementioned block without an official number and yet unnamed hereinafter referred to as "the Block: in Triq Cameron Gzira.*"

2. Permezz ta' din l-azzjoni, s-Soċjetá Attrici qed titlob lil din il-Qorti tordna il-korrezzjoni ta' dan il-kuntratt billi titneħħa tali deskrizzjoni, ossia "*li titneħħa kull riferenza għall-bejgħ u trasferiment tal-bjut u l-arja sovrastanti ż-żewġ appartamenti ossia penthouses, li għandhom in-numri ħdax (11) u tnax (12) rispettivament, fis-sitt livell tal-blokk mingħajr numru jew isem, li jinsab fi Triq Cameron, il-Gżira*" (ara talba 2 u 3). Dan wara dikjarazzjoni li "*ma kienetx l-intenzjoni tal-kontraenti partijiet li jiġu trasferiti bil-bjut u l-arja sovrastanti ż-żewġ appartamenti*" imsemmija (ara talba 1).

3. Qabel ma ġiet preżentata minnha din l-azzjoni, is-Soċjetá Attriċi interpellat lill-konvenut, permezz ta' Ittra Uffiċjali preżentata fis-17 ta' Frar 2020, "*sabiex immedjatament tersaq u taddivjeni sabiex isiru dawk l-atti kollha meħtieġa skont il-liġi li huma konsegwenzjali għal żball fuq is-sustanza nfisha tal-proprjetá li tidher qed tinbiegħ fl-att pubbliku fuq imsemmi.*" Dan "*billi jinkludi bħala parti mill-bejgħ, l-arja ta' fuq l-*

appartamenti, meta l-bejgħ tal-istess arja kien ġie eskluż espressament fil-konvenju billi din qatt ma kienet oġġett ta' dan il-bejgħ. Dan il-fatt jirriżulta wkoll minn diversi dokumenti oħra. Konsegwentement jikkonkorru l-elementi meħtieġa mill-art. 974 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta." (ara ittra uffiċjali a' fol 39).

4. Jidher li b'ittra uffiċjali preżentata fil-11 ta' Marzu 2020 (a' fol 306 a' tergo), l-istess intimat irrespinġa t-talbiet tas-Soċjetá Attriċi "*bħala kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt*". Dan għal raġunijiet hemm imsemmija.

5. Bl-azzjoni rikonvenzjonali minnu esperita l-intimat rikonvenzjonant inverżament qed jitlob lil din il-Qorti tiddikjara u tordna li s-Soċjetá Attriċi rikonvenzjonata tgħati lill-intimat rikonvenzjonant, bħala proprjetarju tal-arja tal-penthouses trasferiti lilu permezz tal-kuntratt tat-13 ta' Jannar 2020, pussess għall-istess arja. Dan billi tgħaddi f'idejh iċ-ċwievet tal-hatch li tagħti għall-arja in kwistjoni.

<u>Punti ta' Liġi</u>

6. Il-konsiderazzjonijiet legali marbutin ma azzjoni bħal din ġew ikkunsidrati mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ta' **Torres Co. Ltd et vs L-Għajn Construction Company Limited et mogħtija fit-28 ta' April 2017**, kwotata miż-żewġ partijiet fin-noti rispettivi tagħhom.

7. B'differenza minn dak erronjament sottomess mis-Soċjetá Attriċi fil-paragrafu 44 tan-nota tagħha (a' fol 328), f'din is-Sentenza il-Qorti tal-Appell ma rrevokatx il-konklużjonijiet tal-ewwel Qorti iżda kkonfermathom. Dan wara li qieset is-segwenti:

"*Huwa minnu li l-ewwel Qorti ticcita gurisprudenza estenziva dwar l-interpretazzjoni tal-kuntratti, partikolarment l-Artikolu 1002 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta), li jistabilixxi li m'hemmx lok ghal interpretazzjoni meta s-sens tal-kliem hu car, il-principji ta' "contra scriptum non est argumentum", kif ukoll li f'materja ta' kuntratt l-ftehim hu ligi bejn il-partijiet a tenur tal-Artikolu 992 tal-Kodici Civili, ossia pacta sunt servanda. Izda donnhom l-istess socjetajiet appellanti jittraskuraw li l-istess Qorti ticcita wkoll s-segwenti:*

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

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

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

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

…

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

Sussegwentement, l-ewwel Qorti ghaddiet biex tikkonkludi illi:

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

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

Tabilhaqq din il-Qorti, bhal dik ta' qabilha, hija tal-fehma li meta tqis kollox, jirrizultalha li permezz tal-kuntratt tal-4 ta' Marzu, 1992, kienet trasferita l-arja tal-Blokk 2. ...

Il-fatt li sussegwentement, sitt ijiem biss wara l-ewwel kuntratt, is-socjetá Ideal Constructions Limited regghet ittrasferiet l-arja, din id-darba lil Terres Co. Ltd. fl-10 ta' Marzu, 1992, dan ma kienx possibli ladarba jirrizulta li l-arja kienet lahqet giet trasferita permezz tal-ewwel kuntratt tal-4 ta' Marzu, 1992, favur l-Ghajn Construction Company Limited, u dan in konsonanza mal-principju nemo dat quod non habet. Dan il-fatt fih innifsu, jikkwalifika bhala avveniment li sehh wara l-ewwel kuntratt, li jehtieg jigi nvestit peress

li ghandu bhala konsegwenza kwistjoni li ma kenitx preveduta u li hemm bzonn tigi determinata. Dan huwa kaz specifiku fejn jinhtieg li tigi mistharrga l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu parti fil-kuntratt, kif tirrizulta mill-kumpless tal-konvenzjonijiet.

F'dan il-kuntest issir referenza ghal numru ta' sentenzi li jispjegaw proprju dawn il-principji saljenti f'materja ta' interpretazzjoni tal-kuntratti. Il-Qorti tal-Appell Kummercjali, fil-kawza fl-ismijiet ***Albert Brincat v. Anthony Saliba*** *deciza fl-14 ta' Novembru, 1983, osservat li jistghu jigu prodotti provi orali biex jigu elucidati punti oskuri ta' kitba, jew ghall-impunjazzjoni ta' kitba (dan dejjem sa fejn il-kliem uzat fil-konvenzjoni ma jkunx car). Hekk ukoll din il-Qorti, fis-sentenza taghha tat-13 ta' Frar, 1950, fil-kawza fl-ismijiet* ***Onor. Edgar Cuschieri O.B.E. noe v. Perit Gustavo R. Vincenti****, qalet hekk:-*

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

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

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

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

"Meta l-kliem tal-att huma cari l-interpretu ghandu joqghod ghal dan il-kliem u mhux jirrikorri ghal kongetturi (Vol. XXXVI.i.191) Skont kif osservat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza Sciberras Trigona vs Aneico deciza fis-6 ta' Ottubru 1883 'quando le parole dell'atto sono chiare si deve stare alla lettera dell'atto' ……. ***pero' fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom moghti li jiswa imma hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti l-kliem is-sens ordinarju tieghu, fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti, li ghandu joqghod. Jekk ghall-gudikant id-dicitura wzata ma tistax ma twassalx oggettivament ghall-sens car u univoku hu dan is-sens illi ghandu jfisser il-volonta' 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."*** *(enfasi mizjuda minn din il-Qorti).*"

Dan it-tagħlim tal-Qorti jidher li huwa ukoll konformi ma' dak li jgħidu l-awturi fuq il-materja:

"*Quando poi i termini del contratto sono equivoci o ambigui. Oscuri, in certi o dubbiosi, debbono nella interpretazione seguirsi queste norme:* (u fost oħrajn jsemmu dan li ġej). *Le Clausole dei contratti debbono interpretarsi le une per mezzo delle altre: attribuendo a ciascuna il senso che risulta dall'atto intero. Del pari per qualificare un atto, non deve aversi riguardo isolatamente ai diversi patti e clausole, ma debbono prendersi nel loro complesso"* (**Emidio-Pacifici Manzoni Istituzioni di Diritto Civile Italiano , Vol.V, 2nd Ed, pg 131**)

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

8. Qabel ma tgħaddi biex tapplika dan l-insenjament għall-mertu tal-azzjoni odjerna, din il-Qorti sejra tqis l-ewwel tlett eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-Konvenut.

9. Permezz tal-ewwel żewġ eċċezzjonijiet, il-Konvenut qed jissolleva n-nullitá tal-azzjoni billi "*ma hux sufficjentement ċar x'tip ta' azzjoni qed tiġi ntentata*". Dan minħabba "*illi l-ewwel talba hija neboluża għax tista' tikkontjeni pluralitá ta' azzjonijiet li m'humiex kompatibbli, possibilment dik a tenur tal-Artikolu 1003 tal-kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta fejn tiprospetta li din l-Qonorabbli Qorti għandha teżamina x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet, jew dik a tenur tal-Artikolu 974 tal-istess Kap. 16 fejn tallega li t-trasferiment*

seħħ bi żball, liema artikolu fil-fatt ġie ċitat mis-soċjetá rikorrenti fl-ittra uffiċjali tagħha annessa mar-rikors promotur".

10. Kif ġie tajjeb ritenut, "*l-każijiet li fihom l-eċċezzjoni tan-nullita' ta' atti ġudizzjarji jistgħu jingħataw huma dawk imsemmija fis-sub-artikolu (1) tal-artikolu 789 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;*

Illi l-erba' (4) ċirkostanzi msemmija f'dak l-artikolu huma tassattivi, fis-sens li biex dik l-eċċezzjoni ta' nullita' ta' att ġudizzjarju tirnexxi, trid bilfors taqa' taħt il-parametri ta' xi waħda mill-imsemmija ċirkostanzi;

Illi, minbarra dan, bis-saħħa tal-bidliet li saru fil-liġi bl-Att XXIV tal-1995, l-eċċezzjoni ma tirnexxix lanqas (fejn mhix imsejsa fuq il-ħruġ tal-att ġudizzjarju minn qorti li mhix kompetenti) jekk in-nuqqas jew ksur ikunu jistgħu jissewwew taħt kull disposizzjoni oħra tal-ligi. Tifsira tajba ta' din id-disposizzjoni, flimkien ma' l-isfond li fih il-leġislatur wera li ried iqegħdha, hija mogħtija f'sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet ***Salvino Busuttil et vs Agostino Baldacchino*** *(28.1.1998 (Kollez.Vol: LXXXII.ii.30);*

Illi, f'dan il-każ, il-liġi qegħda tagħmel riferenza għall-bidliet illi jistgħu jsiru f'att ġudizzjarju bis-saħħa tal-artikolu 175 tal-Kapitolu 12, ukoll kif mibdul fl-1995;

Illi l-liġi tipprovdi ukoll li att ġudizzjarju, magħmul bis-saħħa ta' att null jew li ġej minn att null, huwa null ukoll (art. 98 tal-Kap 12);

Illi għalkemm l-imħarrkin ma semmewx taħt liema sub-inċiż tal-artikolu 789 qegħdin iressqu l-eċċezzjoni tagħhom taħt esami, huma jsemmu n-nullita' tal-Att ta` Ċitazzjoni, u dan billi din in-nullita' toħroġ minħabba li l-atturi qegħdin iressqu f'kawża waħda żewġ azzjonijiet ġudizzjarji ta' natura għal kollox differenti l-waħda mill-oħra. Minn dak li semgħet il-Qorti waqt it-trattazzjoni u minn dak li ngħad Iżjed 'il fuq, din l-eċċezzjoni jidher li hija għalhekk imsejsa fuq il-paragrafi (ċ) u/jew (d) tas-sub-inċiż (1) tal-artikolu 789 tal-Kap 12;

Illi, kif ingħad f'għadd ta' deċizjonijiet tal-Qrati tagħna, id-distinzjoni bejn nullita' mtellgħa taħt il-paragrafu (ċ) u dik taħt il-paragrafu (d) tas-sub-artikolu (1) tal-artikolu 789, tikkonsisti fil-fatt li, f'tat-tieni, l-att ġudizzjarju jkun milqut minn nuqqas ta' partikolarita' essenzjali meħtieġa mil-liġi, u mhux "sempliċi" ksur tal-forma preskritta (Ara per ezempju, P.A.C.S.: 4.11.1988 fil-kawza fl-ismijiet ***Carmelo Galea vs Pawlu Cuschieri****);*

Illi l-liġi, tippreskrivi, fost l-oħrajn, li ċ-ċitazzjoni għandu jkun fiha tifsir ċar u sewwa tal-oġġett u r-raġuni tat-talba (art. 156 (1) (a) tal-Kap 12). Marbut ma' dan ir-rekwiżit, hemm il-prinċipju li l-parti mħarrka trid tingħata l-fakolta' li tkun tista' tiddefendi kif jixraq lilha nnifisha mill-pretensjoni ta' min iħarrikha;

Illi huwa sewwasew dwar din id-disposizzjoni li wieħed isib għadd ta' deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna li jfissru l-limiti tagħha fid-dawl tal-eċċezzjoni

tan-nullita' tal-Att taċ-ċitazzjoni minħabba n-nuqqas ta' ħarsien tal-liġi. Ħafna minn dawn id-deċiżjonijiet ingħataw minħabba li jkun ġie allegat li t-talba kienet inċerta, x'aktarx sintesi ta' jeddijiet li kull wieħed minnhom jagħti lok għal azzjoni distinta u separata. ***Għal xi zmien, il-forma tal-att ġudizzjarju kienet issaltan, imma, biż-żmien u b'interventi tal-leġislatur, issawret it-tejorija magħrufa bħala tal-ekwipollenti li nisslet il-prinċipju li m'hijiex meħtieġa ebda għamla espressa għall-proposizzjoni tal-azzjoni*** *(P.A.: 9.3.1965 fil-kawza fl-ismijiet* ***M. Muscat noe vs Dr. J. Cassar et noe*** *(Kollez. Vol: XLIX.ii.809) u s-sentenzi hemm imsemmija);*

Illi, għalhekk, ċitazzjoni m'għandhiex tiġi mwaqqgħa għajr għal raġunijiet gravi *(App. Ċiv. 20.2.1935 fil-kawza fl-ismijiet* ***R. Merola pro. et vs S. Caruso*** *(Kollez. Vol: XXIX.i.106).* ***Madankollu, biex ċitazzjoni jista' jingħad li għandha kawżali ċara biżżejjed jeħtieġ li jirrisulta rapport ta' rabta raġonevoli bejn il-premessi u t-talba nnifisha mmirata lejn il-persuna mħarrka. Jekk in-nuqqas ta' kjarezza jkun ta' għamla u kwalita' tali li jċaħħad b'mod serju lill-imħarrek mid-difiża tiegħu, iċ-ċitazzjoni għandha tiġi mwaqqgħa*** *(App. Ċiv. 22.5.1967 fil-kawza fl-ismijiet* ***E. Scicluna vs M. Xuereb et*** *(Kollez. Vol: LI.i.299);*

Illi ngħad ukoll li fejn ma jkunx hemm kontradizzjoni għall-aħħar bejn il-premessi u t-talbiet jew bejn it-talbiet innifishom, il-Qrati għandhom iqisu b'ċirkospezzjoni eċċezzjoni ta' nullita' ta' att ġudizzjarju. Biex att

ta' ċitazzjoni jgħaddi mill-prova tal-validita' huwa biżżejjed li t-talba tkun imfassla b'mod tali li l-persuna mħarrka tifhem l-intenzjoni ta' min ħarrikha *(P.A.: 14.2.1967 fil-kawza fl-ismijiet* ***J.G. Coleiro vs Dr. J. Ellul*** *(Kollez. Vol:LI.ii.779);*

Illi 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 *(App. Ċiv. 7.3.1958 fil-kawza fl-ismijiet* ***J. Tabone vs J. DeFlavia*** *(Kollez. Vol:XLII.i.87).* ***B'dan il-mod, jekk id-difett fit-tfassila tal-att li bih tkun inbdiet il-kawża ma jġibx preġudizzju serju lill-parti mħarrka, allura l-proċedura tkun tista' tiġi salvata basta dan ma jaffettwax is-sustanza tal-azzjoni jew tal-eċċezzjonijiet*** *(P.A.: 24.6.1961 fil-kawza fl-ismijiet* ***Falzon vs Spiteri et*** *(Kollez. Vol:XLVIII.ii.);*

Illi issa xieraq li wieħed jara jekk tinħoloqx nullita' fejn żewġ talbiet ġuridikament distinti jitressqu f'kawża waħda u sa liema limitu jista' jsir dan bla ma jkun qiegħed jinkiser dak li tipprovdi l-liġi fl-artikolu 156 (1)(a) tal-Kodiċi tal-Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili (App.:12.5.1998 fil-kawza fl-ismijiet ***M. Attard noe vs R. Galea****). Mill-kliem innifsu tal-imsemmi artikolu, joħroġ illi* ***(i) l-attur għandu jidentifika l-oġġett tal-kawża billi jiddikjara r-raġuni għala jkun qiegħed jitlob dak l-oġġett; (ii) dak l-oġġett u dik ir-raġuni jridu jkunu mfissrin ċar u sewwa; (iii) t-talba jew it-talbiet ikunu marbutin mar-raġuni(jiet) kif premess fl-att ta`-ċitazzjoni; u (iv) li dawn l-elementi għandhom jirriżultaw mill-att ġudizzjarju nnifsu u***

mhux minn xi kjarifika li tista' ssir dwarhom waqt is-smigħ tal-kawża *(App.:30.3.1998 fil-kawza fl-ismijiet* ***R. Bezzina vs A. Galea****)*". (**Angelo Fenech et vs Pawlu Grech et**, Qorti Ċivili Prim' Awla, 24 ta' Settembru 2001) (emfażi ta' din il-Qorti).

11. Applikat dawn il-kunsiderazzjonijiet legali għal każ odjern, il-Qorti mill-ewwel tirrileva li ma hemm l-ebda nebolożita reklamata mill-Intimat fl-ewwel talba Attriċi. Minn qari anke superfiċjali ta' din it-talba kif marbuta mal-premessi qabilha, joħroġ evidenti li l-istess hija unikament, espressament u espliċitament immirata għal dikjarazzjoni li t-trasferiment tal-arja in kwistjoni hija frott ta' żball inkwantu ma taqbilx ma' l-intenzjoni tal-partijiet kollha.

12. Fil-fatt ir-rimedju eżerċitat mis-soċjetá Attriċi permezz tat-talbiet sussegwenti ma huwiex dak mogħti a tenur tal-artikolu 976, ossia r-rexissjoni tal-kuntratt jew parti minnu minħabba żball "*fuq is-sustanza nfisha tal-ħaġa li tkun l-oġġett tal-ftehim*", iżda għal-korrezzjoni tal-istess. Kif irrikonoxxa l-istess intimat fit-tielet eċċezzjoni sollevata minnu, dan "[i]*r-rimedju mitub mis-soċjetá rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri ta' din it-tip ta' azzjoni*" a tenur tal-artikolu 974. Dan appuntu għaliex l-azzjoni hija esklussivament inkwadrata fuq l-interpretazzjoni tal-kuntratt skont l-intenzjoni tal-partijiet abbażi tal-artikolu 1003 et seq tal-Kap. 16.

13. Ladarba l-oġġett tal-kawża u tat-talbiet fir-rikors ġuramentat huma mfissrin ċar u sewwa kif ukoll huma raġonevolment marbuta mal-premessi

skont id-dettami tal-artikolu 516 tal-Kap. 12, ma seta' ġie rekat ebda preġudizzju serju lill-intimat bil-mod ikkunsidrat fis-sentenza appena ċitata. Tant l-intimat fehem sewwa l-intenzjoni wara t-talbiet postulati fir-rikors ġuramentat li, kif sewwa ssottomettiet is-soċjetá Attriċi, "*mhux biss ressaq eċċezzjonijiet dettaljati u li jindirizzaw il-mertu tal-azzjoni iżda talli kien biżżejjed konsapevoli tal-azzjoni li anki ħassu komdu biżżejjed li jintavola kontro-talba.*" (ara nota a' fol 319 para 26). Isegwi għalhekk li ċ-ċirkostanzi tassattivament komminati fl-artikolu 789 tal-istess kap ma jissussistux. Għaldaqstant l-eċċezzjonijiet ta' nullitá sollevati mill-Intimat ma jistgħux jirnexxu.

14. Kif ġie espress fis-sentenza appena ċitata, huwa "*prinċipju ġenerali li n-natura u l-indoli tal-azzjoni għandhom jiġu misluta mit-termini tal-att li bih ikunu nbdew il-proċeduri*" u mhux mit-termini tal-ittra uffiċċjali u/jew ta' dak sottomess mis-soċjetá Attriċi fin-nota preżentata minnha. Huwa għalhekk irrilevanti x'artikolu ġie ċitat fl-ittra uffiċjali preżentata mis-soċjetá Attriċi, jew x'ġie sottomess minnha fin-nota tagħha. Dan għaliex fid-determinazjoni tal-azzjoni esperita quddiema, "*Qorti għandha toqgħod biss fuq il-kawżali u t-talba dedotta, u xejn iżjed (**Vol. XXXIX P I p 243**). Li jfisser li l-Qorti għandha fl-għoti tas-sentenza tagħha toqgħod rigorosament fil-limiti tal-kontestazzjoni, u entro it-termini taċ-ċitazzjoni u ta' l-eċċezzjonijiet*" (**Godwin Azzopardi v. Paul Azzopardi**, Qorti Ċivili Prim' Awla, 31 ta' Jannar 2003).

15. Il-Qorti sejra għalhekk tiċħad l-ewwel tlett eċċezzjonijiet preliminari tal-intimat u tgħaddi biex tikkonsidra l-mertu.

16. Ġie sottomess mis-Soċjetá Attriċi li l-kuntratt datat 13 ta' Jannar 2020 fih klawżoli "*relattivi għal imposizzjoni ta' servitu fuq l-arja, l-jedd tal-ewwel rifjut għall-akkwist futur tal-arja u oħrajn*" "*li huma għal kollox kontradittorji u kontro-sens*" mal-frażi "*with their airspace included*" hemm impostata (ara nota a' fol 332 para 51 u fol 333 para 57 sa 63).

17. Is-Soċjetá Attriċi venditriċi tibda billi ssemmi prinċipalment il-klawżola a' fol 218 a tergo li biha hija żammet il-jedd li titrasferixxi l-bjut u l-arja favur terzi persuni:

"*Subject to what is being agreed later on between the parties, the Vendors shall have the right to transfer the roof and airspace of the Block to third parties and in such case all rights and obligations of the Vendors arising from this agreement, whether real or personal, shall be enjoyed or assumed by the Vendors successor in title.*"

18. Il-Qorti taqbel ma dak sottomess mis-Soċjetá Attiċi venditriċi li din il-klawżola hija diametrikament opposta u "*għal kollox kontrosens*" mal-frażi "*with their airspace included*" fl-istess kuntratt.

19. Mill-banda l-oħra l-bqija tal-klawżoli deskritti mis-Soċjetá Attriċi bħala kunfliġġenti, ma humiex hekk tabilħaqq.

20. L-esklużjoni espressa tal-bjut u l-arja mill-klawżola li biha ġie kostitwit servitu praedjali ta' dritt ta' użu ta' partijiet komuni tal-blokk favur il-penthouses (a' fol 216 tieni paragrafu), ma turi l-ebda "*distinzjoni bejn is-sid tal-appartamenti u s-sid tal-bjut u l-arja*" (ara nota para 62 a' fol 333). Servitù ma hijiex intiża biex tiddetermina/tiddistingwi jedd ta' proprjetá minn oħra iżda biex tistabilixxi jedd għall-vantaġġ ta' fond fuq fond ta' ħaddieħor għall-iskop imtenni fl-artikolu 400 tal-Kap. 16.

21. Lanqas is-servitù praedjali kostitwit fil-klawżola sussegwenti fuq il-bejt tal-penthouses, qua l-fondi servjenti, għall-vantaġġ ta' l-appartamenti sottostanti, qua l-fondi dominanti, ma "*jirrifletti il-fatt li l-esponent* [intimat], *bħala sid tal-arja, ma kellux għalfejn jingħata drittijiet fuq il-bejt billi huwa setgħa jagħmel li jrid bi ħwejġu*" hekk kif qed jittenta jissottometti l-konvenut kompratur (ara nota a' fol 10). Tali drittijiet ingħataw lill-fondi sottostanti qua l-fondi dominanti. Il-konvenut ma setgħax jingħata tali drittijiet mhux għax qed jiġi b'xi mod rikonoxxut bħala sid tal-arja, iżda għax ma huwiex sid tal-fondi dominanti iżda tal-fondi servjenti, ossia l-penthouses. Jiġi ribadit li ebda parti ma tista' tinqeda b'servitù biex tittenta tiddetermina favuriha titolu fuq l-arja in kwistjoni. Kif ġia ingħad, ma huwiex dak l-iskop ta' servitù kif imfisser fl-artikolu 400 tal-Kap. 16.

22. Fil-paragrafu 51 tan-nota tagħha (a' fol 332), is-soċjetá Attriċi venditriċi tinkludi wkoll bħala klawżola kunfliġġenti l-jedd tal-ewwel rifjut għall-akkwist futur tal-arja. Jirriżulta iżda li ma hemm l-ebda klawżola li

tgħati dan il-jedd fil-kuntratt tat-13 ta' Jannar 2002. Dan il-fatt madanakollu xejn ma jfisser li klawżola bħal din ma kienetx meħtieġa "*għaliex huwa* [l-konvenut] *kien qed isir sid tal-arja*" kif qed jissottometti l-istess konvenut (nota fol 10 para vii). Ċertament ma kienx fl-interess tas-Soċjeta' Attriċi venditriċi, qua dik li żammet espressament il-jedd li titrasferixxi l-bjut u l-arja favur terzi persuni bil-klawżola imsemmija fuq ċitata, li tinsisti għal konferiment ta' dan id-dritt ta' rifjut fuq l-Intimat qua sid tal-penthouses.

23. Fl-isfond ta' skiet totali fil-bqija tal-pattijiet kollha tal-kuntratt rigward is-sid intiż tal-arja, joħroġ ċar li l-frażi "*with their airspace included*", xejn ma taqbel ma' dak li kellhom fi ħsiebom il-partijiet kollha kif jidher mill-patt li bih is-soċjetá Attriċi venditriċi żammet il-jedd li titrasferixxi l-bjut u l-arja favur terzi persuni. Huwa għaldaqstant evidenti li, a tenur tal-artikolu 1003 tal-Kap. 16, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet.

24. Jirrizulta nkontestat li l-intenzjoni tal-kovenut dejjem kienet dik li jakkwista wkoll l-arja ta' fuq il-penthouses (ara xhieda ta' Jean Calleja ex aġent tar-Remax a' fol 146 et seq u 298 et seq, affidavit tal-Konvenut a' fol 304). Jemergi iżda u daqstant ieħor inkontestat, li l-intenzjoni tal-partijiet kienet dejjem li l-arja tiġi eskluża mit-trasferiment.

25. Dan jirriżulta ċar primarjament mill-Konvenju nnifsu, datat 7 ta' Frar 2019 (a' fol 97) u 26 ta' Lulju 2016 (a' fol 28). Il-fatt innifsu li fiż-żmien tal-Konvenju l-penthouses kienu ħa jinbnew sular inqas, billi l-permess dak iż-żmien ma kienx jagħti għal iktar, ma kienx ixekkel lis-Soċjetá Avenditriċi li

titrasferixxi wkoll l-arja sovrastanti li kieku hekk riedet. Dan iżda ma riditux kif hekk joħroġ mill-Konvenju fejn hemm speċifikatament miftiehem "... *however excluding the air space of the Block which do not constitute part of the common parts*" (a' fol 29). Wara saret estensjoni tal-istess konvenju fis-7 ta' Frar, 2017 fejn għal darba ikkonfermaw li l-propjeta' kienet ser tiġi trasferita "without it's overlying air space" (a' fol 37). L-intenzjoni tas-Soċjetá Attriċi venditriċi kienet għalhekk dik li żżomm għaliha l-arja sovrastanti l-penthouses. Dan jirriżulta wkoll minn provi dokumentali oħra bħal bord resolution (a' fol 102 u a' fol 10), waivers tal-bank. F'dan id-dokument saħansitra hemm speċifikat "without overlying airspace" (a' fol 157 u 164) u l-korrispondenza mal-aġent tar-Remax (a' fol 239). Mhux hekk biss, iżda f'din il-korrispondenza elettronika li bagħat Jean Calleja tar-Remax lill-konvenut datata 25 ta' Lulju 2016, dan qallu speċifikament hekk: "*Owner is willing to write on POS that you will have right of first right of refusal on the air space to"* (a' fol 242)

26. Il-kwistjoni li għandha tiġi determinata minn din il-Qorti hija għalhekk jekk din l-intenzjoni tas-soċjetá Attriċi venditriċi li ma tbiegħx l-arja ġietx mibdula f'xi mument qabel l-iffirmar tal-Kuntratt. Li tali intenzjoni ġiet mibdula ma ġietx pruvata b'mod pożittiv. Dan billi ma tirriżulta min ebda provi dokumentali preżentati in atti. In-Nutar li ppubblika l-kuntratt wkoll ikkonferma min-naħa tiegħu li fil-file relattiv ma sab l-ebda emenda li turi bidla fl-intenzjoni tas-Soċjetá Attriċi venditriċi rigward it-trasferiment tal-arja (ara xhieda a' fol 208 a tergo u 209).

27. Il-Qorti lanqas ma tista ssib konfort f'dak li qal in-Nutar in kwantu għal-mistoqsija li saritlu rigward is-servizzi dakinhar li ġie ffirmat il-kuntratt. Dan għaliex huwa naqas milli jikkonferma b'mod ċar id-diċitura użata u s-sens tal-mistoqsija. Anzi oskura kollox tefa' dell ta' dubju bi frażijiet bħal "naħseb", "ma niftakarx eżatt", "fl-opinjoni tiegħi" u "ma niftakarx bl-amment" (ara xhieda Nutar a' fol 212).

28. Tabilħaqq, ma hemm xejn fuqhiex il-Qorti tista tistrieħ ħlief il-verżjoni tal-konvenut kompratur. Din iżda ma tistax waħidha titqies bħala suffiċjenti sabiex taċċerta li l-intenzjoni tal-Soċjetá Attriċi venditriċi rigward it-trasferiment tal-arja inbidlet tabilħaqq. Dan mhux biss għaliex hija kontradetta mis-Soċjetá Attriċi venditriċi (ara xhieda Perit Reuben Sciortino a' fol 74, Edward Agius a' fol 81, Michael Galea a' fol 86 u Loredana Galea Cilia a' fol 92) iżda wkoll għax l-istess verżjoni tal-konvenut xerrej ma hijiex konsistenti: filwaqt li fit-tielet paragrafu tar-risposta tiegħu (a' fol 57) l-Intimat iddikjara li t-trasferiment tal-arja tal-penhouses "*kien punt li ġie diskuss u maqbul bejn il-partijiet <u>matul il-pubblikazzjoni tal-kuntatt in kwistjoni</u>*", fl-affidavit minnu preżentat wara li sema' l-provi kollha, huwa ddikjara li t-trasferiment tal-arja ġiet mitkellma wara li sar il-konvenju: "*<u>Wara li sar il-konvenju</u> kien sar xi kliem bejnietna kemm dwar il-finishings u wkoll dwar l-arja. Konna nnegozjajna mill-ġdid fuq il-prezz u wasalna għas-somma ta' €398,140 li fil-fatt tniżlet fil-kuntratt finali li sar bejnietna. It-tnaqqis fil-prezz ma kienx biss minħabba fil-fatt li kont se nagħmel il-*

finishings jiena minflok ma jagħmluhom Quay, iżda anke peress illi kienu ser ibiegħuli l-arja wkoll." Pero' Jean Calleja, rappresentant ta' Remax jixhed li "*At a point ried jixtri l-airspaces pero' l-owners , id-developers, <u>qatt ma riedu jibieghuhom</u>. Ghax ovvjament kienu fuq pjanta u jista' jkun li fil-futur, waqt li ghadhom fil-pjanta, jistghu jaghtu ghal sular iehor ... igfieiri ma kien jaqblilhom li jbieghu l-air space dak iz-zmien*" (Emfażi ta' din il-Qorti a' fol 147).

29. Issa l-Qorti ma tistax tifhem kif kien hemm tnaqqis fil-prezz, meta kienu ser jitrasferulu ukoll l-arja, meta l-logika tgħidlek li jekk qatt għandu jkun hemm żieda fil-prezz minħabba dan il-fatt. Għalhekk b'din il-kontradizzjoni, huwa diffiċli jitwemmen li l-finishings kienu jiswew tant li, bl-arja inkluża, l-prezz xorta waħda naqas u mhux żdied. Fil-fatt jagħmel sens ħafna dak li xehed il-Perit Reuben Sciortino wieħed mid-Diretturi tas-Soċjeta' Attriċi meta qal:

"*Pero' jekk ovvjament imxew fuq struzzjonijiet taghna bhala tibdil, zgur ma kienitx istruzzjoni taghna biex indahhlu l-air space ghax jiena naf li l-air space hemmhekk tiswa l-flus ghalhekk ma taghmilx sens li jiena attwalment innaqqas minn prezz, minflok attwalment innaqqaslu l-prezz u inzidlu l-air space*" (a' fol 79 tergo u ara ukoll xhieda ta' Loredana Galea Cilia a' fol 95).

30. Il-Qorti temmen li r-riduzzjoni ingħatat għall-finishings u mhux għaliex żdiedet ukoll l-arja (ara xhieda ta' Michael Galea a' fol 89). In-nutar jixhed li meta ċempel lill-konvenut u qallu li s-Soċjeta' Attriċi riedet tikkorreġi

l-iżball fuq l-arja dan wieġbu "jiena dejjem tkellimt fuq l-arja!" (a' fol 210) meta l-provi fattwali li għandha din il-Qorti juru mod ieħor.

31. Magħdud ma' dan kollu, li kieku l-intenzjoni tas-Soċjetá Attriċi venditriċi tassew tbidlet f'waħda favur it-trasferiment tal-arja, ma kienetx sejra toqgħod lura milli dakinhar tal-kuntratt tipprovdi iċ-ċwievet tal-bieb ta' barra tal-blokk flimkien maċ-ċwievet tal-penthouses.

32. Il-fatt li s-Soċjeta' Attriċi baqgħet iżżomm iċ-ċwievet u biex jitlobhom, il-konvenut qagħad jistenna ssirlu l-Kawża ukoll hija indikazzjoni li l-arja ma kienitx inkluża. Il-Qorti ssibha diffiċli biex temmen, li li kieku l-arja ġiet trasferita ukoll, il-konvenut ma kienx jitlob iċ-ċwievet dak in-nhar tal-kuntratt stess jew talinqas ma jmurx għalihom fil-jiem ta' wara. Minn meta sar il-kuntratt sakemm saret il-Kawża għaddew ben ħames xhur u minn imkien ma jirriżulta li tul dan iż-żmien, qatt xi darba talab dawn iċ-ċwievet! Dan ma għamlux għaliex ma ridx iqanqal trab, altrimenti kieku talabha u ma tawilhux, xi xorta ta' proċeduri żgur kien jagħmel kontra d-Diretturi tas-Soċjeta' konvenuta (ara xhieda ta' PS 2110 Maria Scicluna a' fol 204).

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddeċiedi u tiddikjara li ma kenitx l-intenzjoni tal-partijiet li jiġu trasferiti l-bjut u l-arja sovrastanti ż-żewġ appartamenti

ossia *penthouses*, li għandhom in-numru ħdax (11) u tnax (12) rispettivament, fis-sitt livell tal-blokk mingħajr numru jew isem, li jinsab fi Triq Cameron, il-Gżira permezz tal-kuntratt pubbliku datat tlettax (13) ta' Jannar tas-sena elfejn u għoxrin (2020) in atti tan-Nutar Roderick Caruana;

Tilqa' t-tieni talba attriċi billi tiddeċiedi u tiddikjara li għandha ssir korrezzjoni tal-kuntratt pubbliku datat tlettax (13) ta' Jannar tas-sena elfejn u għoxrin (2020) in atti tan-Nutar Roderick Caruana, in kwantu dan m'għandux jibqa' jirreferi għat-trasferiment tal-bjut u l-arja sovrastanti ż-żewġ appartamenti ossia *penthouses*, li għandhom in-numru ħdax (11) u tnax (12) rispettivament, fis-sitt livell tal-blokk mingħajr numru jew isem, li jinsab fi Triq Cameron, il-Gżira;

Tilqa' t-tielet talba attriċi billi tordna l-korrezzjoni tal-istess kuntratt pubbliku datat tlettax (13) ta' Jannar tas-sena elfejn u għoxrin (2020) in atti tan-Nutar Roderick Caruana fis-sens li titneħħa kull riferenza għall-bejgħ u trasferiment tal-bjut u l-arja sovrastanti iż-żewġ appartamenti ossia *penthouses*, li għandhom in-numri ħdax (11) u tnax (12) rispettivament, fis-sitt livell tal-blokk mingħajr numru jew isem, li jinsab fi Triq Cameron, il-Gżira, u għalhekk tordna wkoll lill-konvenut jaddivjeni għall-istess kuntratt korrettorju.

Tilqa' r-raba talba attriċi u tinnomina n-nutar pubbliku lin-nutar Myriam Spiteri Debono sabiex fil-15 ta' Novembru 2023 fil-11.00 am ġewwa l-Qrati

tal-Ġustizzja l-Belt Valletta fit-tieni sular ħdejn il-Kamra tal-Avukati tilqa', tirrediġi u tippubblika l-att pubbliku relattiv ta' korrezzjoni kif fuq ordnat.

Tilqa' l-ħames talba attriċi u tinnomina lil Dr. Alex Scerri Herrera bħala kuratur deputat sabiex jirrappreżentaw lill-konvenut fl-eventwali kontumaċja tiegħu fuq l-att pubbliku ta' korrezzjoni.

Tiċħad it-talbiet rikonvenzjonali.

Spejjeż kollha ta' din il-kawża għandhom jiġu sopportati mill-konvenut.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur