



QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA**

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 16 ta' Jannar, 2024.

Numru 4

Rikors numru 1270/18/1 AF

DeMi Properties Limited (C-40871)

v.

Mary Colette Rizzo, żewġha William Rizzo u binthom Krista Rizzo

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mis-soċjetà attriċi wara li l-Ewwel Qorti laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u ċaħdet it-talbiet sabiex jiġi ddikjarat illi l-konvenuti wettqu tibdil strutturali fl-immobbli magħrufa bħala 'The Crest', li qabel kien j isimha 'Luke', fi Triq tas-Sliema, Gzira, bi ksur tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Jean Carl Debono datat id-19 ta' Novembru 2014 u b'hekk la ġiet ordnata d-demolizzjoni tal-penthouse

u anqas ġie llikwidat kumpens. Is-soċjetà attriċi u l-konjuġi Rizzo wettqu żvilupp, fuq il-proprjetà parafernali ta' Mary Colette Rizzo, u bnew blokka ta' appartamenti u *penthouse*, bl-arja tibqa' ta' Mary Colette Rizzo. Is-soċjetà attriċi wettqet il-konstruzzjoni tal-iżvilupp bħala fias tal-fond u l-arja li ġew trasferiti sabiex isir ix-xogħol u żammet għaliha żewġ appartamenti li hi bieġhet lill-terzi. Hi żammet nofs is-sehem indiviż tal-komun anke wara li bieġhet iż-żewġ appartamenti u tat dritt ta' użu lit-terz tal-istess komun. Ftit snin wara l-konvenuti Rizzo żviluppaw l-arja f' *penthouse* wara li l-*penthouse* eżistenti ġiet estiża bħall-kumplament tal-blokka biex issir apartment taħt il-*penthouse* ġdida. Is-soċjetà attriċi ressqet din l-azzjoni minħabba dan l-iżvilupp għaliex issostni illi l-konvenuti kissru l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Jean Carl Debono, senjatament li ma jista' jsir l-ebda tibdil strutturali fl-immobbli.

Daħla

2. Is-soċjetà attriċi (minn issa 'l quddiem l-appellanta), permezz ta' rikors ġuramentat, talbet lill-Ewwel 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 illum 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 komproprjetarja, kif ukoll qabbdu katusi

u/jew pajpjjiet mas-sistema komuni;

3. Tordna lill-konvenuti, solidament, sabiex a spejjeż tagħhom u fi żmien qasir u perentorju jreġġgħu 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 solidament sabiex iħallsu tali kumpens kif likwidat”.

3. Illi l-appellanta ressqet it-talbiet tagħha abbażi tas-segwenți premissi, hekk kif miġbura fil-qosor mill-Ewwel Qorti:

“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 jiżviluppaw 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 żviluppata ir-raba' sular (3rd floor) u sehem indiviż mill-partijiet komuni, filwaqt illi l-vendituri kellhom jiħallsu 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-aññar 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 b'ħala 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 b'ħala para.9(iii), u l-para.9(v) jagħmilha ċara li tali stipulazzjoni torbot lis-suċċessuri fit-titlu tal-partijiet.

Sussegwentement, is-soċjetà attriċi bieġġet 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 b'ħala 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 b'ħala Dok.DP5); għalhekk kellha ssir din il-kawża”.

4. Illi l-konvenuti (minn issa 'l quddiem l-appellati), ressqu s-segweni eċċezzjonijiet, hekk kif miġbura mill-Ewwel Qorti:

“Preliminarjament Krista Rizzo mhijiex il-legittima kontradittur u konsegwentement ghandha 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.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi ghandhom jigu michuda bl-ispejjeż u dan stante illi fil-kuntratt bejn il-partijiet fl-atti tan-nutar Dr. Jean Carl Debono datat 19 ta' Novmebru 2014- il-konjuġi

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 hijjex 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.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, għa la darba l-konvenuti zviluppaw l-arja proprjetà taghhom skond il-ligi ghalhekk it-tielet talba ghandha tigi michuda u dan peress illi din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex tordna illi l-konvenuti irregaw lura t-tibdil strutturali u x-xogholijiet relattivi. Illi jsegwi ukoll illi s-socjetà attrici ma hijjex dovuta l-ebda kumpens u b'hekk ir-raba talba ghandha wkoll tigi michuda minn din l-Onorabbli Qorti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri”.

5. Illi l-Ewwel Qorti, permezz ta' sentenza mogħtija nhar is-27 ta'

Ġunju 2023, waslet għas-segweni *decide*:

“1. Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni u waqt illi tiddikjara lill-intimata Krista Rizzo b'ħala li mhijjex legittima kontradittrici għat-talbiet attrici, tilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju.

2. Tilqa' l-bqija tal-eċċezzjonijiet kif dedotti.

3. *Tiċġad it-talbiet fl-intier tagħhom*”.

6. Il-Qorti għarblet is-segwenti provi mressqa quddiemha:

“..Ikkunsidrat illi permezz ta’ din il-kawża s-soċjetà 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 wieġbu billi sollevaw għadd ta’ eċċezzjonijiet fil-mertu kif ukoll eċċepew li l-intimata Krista Rizzo mhijiex legittima kontradittriċi għat-talbiet tas-soċjetà 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 ġiet estiża vertikalmment, 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 jidħol 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 tidħol 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 jkun 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 tpaċċja mal-ispejjeż li tagħmel,

ir-rikorrenti tiġi assenjata żewġ appartamenti in piena proprjetà.

Jirrizulta illi s-soċjetà rikorrenti ġiet 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-żewġ kuntratti ta' bejgħ jirrizulta 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 bieqgħet 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 bieqgħet 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 jzommu 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..”

7. L-appellanta ħassitha aggravata mis-sentenza tal-Ewwel Qorti u ressqet appell nhar l-24 ta' Lulju 2023. Il-konvenuti ressqu 'l quddiem ir-risposta tagħhom nhar il-15 ta' Novembru 2023.

8. L- appellanta bbażat l-appell tagħha fuq seba' aggravji: (i) li Krista Rizzo ma kellhiex tiġi lliberata mill-osservanza tal-ġudizzju (**I-Ewwel Aggravju**); (ii) li l-Ewwel Qorti marret kontra d-dettami tal-Artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili (**it-Tieni Aggravju**); (iii) li jekk il-ħsieb tal-partijiet kien li l-konjuġi esponenti Rizzo jibqgħu liberi li jżviluppaw l-arja, dan kellu jiġi ddikjarat (**It-Tielet Aggravju**); (iv) li l-Ewwel Qorti ma kkunsidratx sew dak miftiehem bejn l-appellanta u terzi bħala turija tal-intenzjoni tal-appellanta li żżomm interess reali u ġuridiku (**ir-Raba' Aggravju**); (v) li mhux minnu li l-appellanta ma soffrietx danni u mhux minnu li ma tnaqqasx il-valur tal-partijiet komuni (**il-Ħames Aggravju**); (vi) li l-prinċipju *pacta sunt servanta* jirrikjedi li l-iżvilupp li sar fil-penthouse jitreġġa' lura bid-demolizzjoni tiegħu (**is-Sitt Aggravju**); (vii) li l-konsiderazzjonijiet li għamlet l-Ewwel Qorti ma kellhomx iwasslu sabiex jintlaqgħu l-eċċezzjonijiet kollha, partikolarment 5, 6 u 7, u dan minħabba li ma sarux konsiderazzjonijiet fuq l-istess mill-Ewwel Qorti (**is-Seba' Aggravju**).

Konsiderazzjonijiet Legali

L-Ewwel Aggravju

9. Illi permezz tal-Ewwel Aggravju l-appellanta tilmenta illi l-konvenuta Krista Rizzo ma kellhiex tiġi illiberata mill-osservanza tal-ġudizzju minhabba li kienet hi li ddikjarat mal-awtoritajiet kompetenti li kienet il-proprjetarja ta' l-arja żviluppata li għadha tokkupa sal-lum u li l-appellanta Krista Rizzo kienet konsapevoli tal-obbligi li daħlu fihom il-ġenituri tagħha u konsegwentement l-appellanta għandha l-interess ġuridiku li kull sentenza tkun vinkolanti fil-konfront ta' Krista Rizzo. Iżżid illi għalkemm Krista Rizzo mhux il-proprjetarja tal-immobbli in kwistjoni jidher li tgawdi minn kommodat u li kienet taf bin-negozjati tal-ġenituri tagħha fir-rigward tal-iżvilupp li sar u tagħmel paragun mal-*actio pauliana* u ma każijiet ta' żgumbrament fejn ikun hemm subinkwilinat u fejn azzjoni tiġi mressqa anke kontra terz li fil-konfront tiegħu ma jkunx hemm relazzjoni ġuridika diretta.

10. L-appellati jwieġbu billi jgħidu illi Krista Rizzo ressqet l-applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar bil-kunsens u l-konsapevolezza ta' ommha, l-konvenuta Mary Colette Rizzo, u li Krista Rizzo ma għandhiex relazzjoni ġuridika mal-appellanta. Jisħqu li l-paraguni li saru mal-*actio*

pauliana u l-iżgumbrament huma rrelevanti fil-kawża odjerna. Jgħidu li Krista Rizzo ma tgħix fil-fond in kwistjoni u li skont il-ġurisprudenza biex jiġi stabbilit jekk persuna hix il-legittimu kontradittur għandu jiġi kkonfermat jekk il-konvenut kienx f'negozju ma min qed iressaq il-kawża.

11. L-Ewwel Qorti qieset illi:

“Il-Qorti tibda billi tindirizza l-ewwel eċċezzjoni preliminari sollevata mill-intimati. Preliminarjament gie eċċepit illi l-intimata Krista Rizzo mhijiex legittima kontradittrici 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 ġiet imsejġha 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, deċiża fit-3 ta' Ottubru 2008, din il-Qorti diversament presjeduta spjegat illi:

“Min jeccepixxi li hu mhux il-legittimu kontradittur jeħtieġ 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 jiġi kkummentat in linea preliminari illi biex soggett imharrek jew imsejġah fil-gudizzju jitqies li hu legittimu kontradittur, l-ezercizzju fuq daqshekk jinnessita 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 jiġi 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 ġuridika 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 kontradittrici tar-rikorrenti u tilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju.”

12. Din il-Qorti rat l-argumenti mressqa u l-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti u tqis li ma tistax taqbel mal-Ewwel Qorti. Huwa minnu li bejn l-appellanta u Krista Rizzo ma sar l-ebda negozju jew ftehim. Madankollu mill-provi mressqa jidher li l-involvement ta' Krista Rizzo fl-iżvilupp tal-penthouse, li wassal għal din l-azzjoni, mar oltre mill-preżentazzjoni tal-applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar jew il-ġestjoni tax-xogħol għan-nom tal-ġenituri tagħha. Anzi jidher li kienet hi li infurmat lill-ġenituri tagħha li l-Awtorità tal-Ippjanar kienet ser tippermetti aktar żvilupp b'żieda ta' sulari u li kienet qed titħajjar tiżviluppa l-penthouse għaliha nnifisha. Illi l-fatt li Krista Rizzo aġixxiet bil-kunsens u l-konsapevolezza ta' ommha Mary Colette Rizzo ma jiskulpawx lill-istess Krista Rizzo, anzi juru li Krista Rizzo ma kinitx sempliċiment involuta għan-nom ta' ommha u missierha iżda li bdiet tagħmel dan ix-xogħol għall-interess dirett tagħha; kieku dan ma kienx il-każ, ma kien ikollha bżonn tingħata l-ebda kunsens. Illi kif xehdet in subizzjoni Krista Rizzo

nhar il-15 ta' Jannar 2020:

“...Il-proprjetà fejn bnejt jien illum ghadha tal-mamà. Il-perit kien qalli li biex johrog il-permess ma kellix htiega li jkolli l-proprjetà f'ismi. Jiena pariri hadt minghand in-nutar, l-peritu saru l-avvizi regolarment tal-Planning Authority. Jiena ma kkomunikajt mas-sur Deguara ghaliex jiena ma kontx naf li s-sur Deguara kien ghadu b'xi mod involut. Meta tkellimt ma'Alistair Scerri lanqas hu ma kien jaf li s-sur Deguara ghadu involut. Sirna nafu meta sar il-mandat ta'inibizzjoni. Il-proprjetà tieghi illum hija lesta. Inbniet skond il-permess. Giet estiza l-penthouse originali u saret penthouse fuqha. Illum hija lesta...¹”

U permezz tal-affidavit tagħha²:

“<...5. Fl-2017 kont qed nitkellem mal-ġenituri tiegħi dwar xi tibdiliet fil-policy tal-Planning Authority u li jista' jittella sular ieħor fuq il-penthouse u għidtilhom li tħajjart nibni dan is-sular is-sena ta' wara. Tkellimt ma' xi ħbieb u mal-Perit tiegħi u qaluli biex niċċekja man-Nutar li quddiemu kien sar il-kuntratt ta' bejgħ bejn ommi u DeMi Properties Limited (in-Nutar Dr Jean Carl Debono) qabel ma napplika għall-permessi. Minħabba li dak iż-żmien kont imsiefra u ridt nibda l-proċess, il-ġenituri tiegħi marru jkellmu lin-Nutar umbgħad meta ġejt Malta, mort inkellmu jiena personali. Kemm meta marru jkellmuh il-ġenituri u anke meta mort inkellmu jiena. in-Nutar qalilna li kien kollox sew, li stajt immexxi.

Imma tagħni parir li ninfurmaw lil Alistair Xerri, u hekk għamilna. Min-naħa tiegħu Alistair qalilna sewwa tagħmlu u li kieku kien hu, kien jibni wkoll. Qatt ma semmielna li l-partijiet komuni ma kienux tiegħu jew li kienu zammewhom DeMi Properties Limited.

6. Il-Perit tiegħi applika għall-permess f'ismi avolja l-arja tal-penthouse kienet ta' ommi u l-permess ħareġ fil-bidu tas-sena 2018. Dan huwa proċess normali mal-Planning Authority fis-sens illi sakemm ikun hemm il-kunsens tas-sid, kulħadd jista' japplika għall-permess. Ovjament, jiena applikajt għall-permess bil-kunsens tal-ġenituri tiegħi. Dan qiegħda ngħidu għaliex fl-affidavit tiegħu, Adrian Deguara ġab l-argument li jiena mhux title holder jew li bnejt mingħajr permess. Biex jiġi eliminat kull dubju, qiegħda nannetti ma' dan l-affidavit, kopja tal-permess, immarkat bħala Dok KR1.

7. Hekk kif ħareġ il-permess, bdew ix-xogħlijiet biex jittella' sular ieħor fuq il-penthouse. Meta lestejna mill-bini u kien baqa' biss xi finishes, missieri rċieva telefonata mingħand Adrian Deguara li qallu li ma setax jibni dak is-sular u li kien hemm bżonn il-permess tiegħu. Lil missieri

¹ Fol. 95 et seq.

² Fol. 124 et seq.

għidttu biex jekk jerga' jċempillu Adrian Deguara, jgħidlu jkellem lili imma qatt ma kellimni. Minflok, DeMi Properties Limited bagħtet ittra lill-ġenituri tiegħi fejn qaltilhom li DeMi Properties hija ko-proprjetarja tal-partijiet komuni u li ridna l-kunsens tagħhom għall-iżvilupp. Il-ġenituri tiegħi wiegħbu għal din l-ittra b'ittra oħra mill-Avukat tagħhom u f'it wara, ġejna affaċċjati b'mandat ta' inibizzjoni li ma ntlax. Kopja tal-ittri hawn annessi u mmarkati Dok KR.

8. L-istorja umbgħad kibret u nbidlet għaliex DeMi Properties bdiet tallega li ma setax isir żvilupp ulterjuri mingħajr qbil ma DeMi Properties Limited. Sa fejn naf jiena u milli qrajt fil-kuntratt, ma kien hemm ebda ftehim dwar l-arja tal-penthouse originali jew dwar possibilita' li DeMi Properties Limited jerggħu jitqabbdu jagħmlu xi xogħol għall-ġenituri tiegħi fil-futur. Ommi u missieri dejjem qaluli li DeMi Properties kellha tiegħu ħsieb l-iżvilupp tal-arja tal-mezzanin umbgħad DeMi Properties kellha tifhallas billi tiegħu żewġ appartamenti u l-ġenituri tiegħi kellhom iżommu ż-żewġ appartamenti l-oħra u l-arja tal-penthouse, li kienu qed iżzommuha biex ituha lili fil-futur”.

13. Konsegwentement tqis li Krista Rizzo għandha twieġeb għall-azzjoni odjerna, irrISPettivament minn kif ser jiġi deċiż il-mertu. Illi kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **Simon Estates (Naxxar) Limited (C35740) v. Daniel Farrugia**³:

*“... Bħala daħla, għandu jingħad li l-għan ewlieni wara l-eċċezzjoni tal-leġittimu kontradittur huwa li jiġi żgurat li kull att ġudizzjarju jitressaq kontra l-persuna t-tajba li jmissha twieġeb għall-pretensjonijiet tal-parti l-oħra, u dan għaliex fl-aħħar mill-aħħar il-liġi trid li kull deċiżjoni li tingħata mill-Qorti għandha torbot lil min messu jkun marbut u mhux lil min ma jkollu l-ebda rabta ma' dak il-fatt (Ara Karmenu Mifsud v. Onorevoli Ministru Għall-Infrastruttura, Trasport u Komunikazzjoni et. deċiża minn din il-Qorti fis-7 ta' Jannar, 2020, (App. Ċiv. 1066/2012/1) §34.). Eċċezzjoni ta' din ix-xorta għandha però titressaq b'għaqqal u dan għaliex kulma trid tagħmel il-parti attriċi sabiex twaqqa' eċċezzjoni ta' din l-għamla, huwa li tressaq provi sal-grad ta' mad-daqqa t'għajn ('prima facie), li l-parti mħarrka kienet materjalment parti fil-ġrajjet li tkun qiegħda tgħid li ħolqu r-rabta ġuridika ta' bejniethom, u li twassal biex inħolqu r-rabtiet jew l-effetti fuq il-parti mħarrka li kellha twieġeb għalihom (Ara L-Avukat Dr. James Scicluna noe. v. Il-Ministru għall-Intern, is-Sigurtà Nazzjonali u l-Infurzar tal-Liġi, deċiża minn din il-Qorti fil-25 ta' Mejju, 2023, (App. Ċiv. 22/2022/1) §15. **Tabilhaqq, ġie mfiesser minn din il-Qorti li “kull ma jrid jiġi stabbilit fl-eżami ta' din l-eċċezzjoni huwa jekk il-konvenuti appellanti kinux materjalment***

³ App. Ċiv. Nru 639/11/1– Deċiża 25 ta' Ottubru, 2023.

(u mhux legalment) involuti f'dak li jingħad li seħħ fil-premessi tar-rikors promotur"(*Ara Alexander u Sylvia konjuġi Żammit v. Carmel Mifsud et, deċiża minn din il-Qorti fit-23 ta' Frar, 2022. (App. Ċiv. 1066/2009/1) §15*). L-ewwel pass li għandu jsir sabiex tiġi mistħarrġa eċċezzjoni ta' din ix-xorta huwa għalhekk li ssir referenza għar-rikors mañluf li bih titressaq il-kawża, u b'mod partikolari lejn il-premessi li jfissru l-pretensjonijiet tal-parti attriċi, kif ukoll lejn it-talbiet li juru r-rizultat li l-parti attriċi tkun qiegħda tfitteb li tikseb b'dik il-kawża(*Ara Dieter Achelstetter v. Fish and Fish Limited, deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' Ottubru, 2022, u l-ġurisprudenza hemm imsemmija. (App. Ċiv. 1168/2018/1) §13*);

...

...il-fatt innifsu li din il-Qorti qed tasal għal din il-konklużjoni u ssib li l-imħarrek kellu jitqies bħala l-leġittimu kontradittur għat-talbiet tal-appellanti, m'għandhiex tinftiehem bħala xi forma ta' kundanna kontra l-imħarrek, jew li t-talbiet tal-appellanti huma b'daqshekk biss mistħoqqa (Ara Alexander u Sylvia konjuġi Żammit v. Carmel Mifsud et, deċiża minn din il-Qorti fit-23 ta' Frar, 2022 (App. Ċiv. 1066/2009/1) §36.). *Ħaġa bħal din tista' tiġi biss meqjusa waqt li jiġu mistħarrġa t-talbiet attriċi u dan dejjem fid-dawl tal-eċċezzjonijiet fil-mertu;*"

14. Illi konsegwentement l-Ewwel Aggravju qiegħed jiġi milqugħ.

It-Tieni Aggravju

15. Illi permezz tat-Tieni Aggravju l-appellanta tilmenta li l-Ewwel Qorti marret kontra d-dettami tal-Artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili. Tisħaq illi l-Ewwel Qorti għamlet sewwa illi ċċitat l-istess artikolu madankollu l-Ewwel Qorti marret kontra dan l-istess artikolu meta interpretat klawżola 9(iii) tal-kuntratt fid-dawl ta' dak li kellhom f'moħħhom il-konvenuti konjuġi Rizzo minflok skont it-tifsira ċara u naturali tagħha. Targumenta illi l-klawżola 9(iii), li taqra: "*il-partijiet ma jkunux jistgħu jagħmlu tibdiliet strutturali fl-immobbli*"; għandha diċitura estensiva li tkopri wkoll is-servitù *altius non tollendi*.

16. Tgħid li huwa paċifiku illi bix-xogħol li għamlu l-konvenuti (i) għet estiża l-*penthouse* oriġinali kif mibnija minnha, inbniet faċċata ġdida u għe msaqqaf it-terrazzin ta' quddiem u ta' wara sabiex il-*penthouse* saret appartament u nbriet *penthouse* oħra (ii) tkisser is-saqaf tat-tromba tat-taraġ u saru alterazzjonijiet fl-istess tromba sabiex it-taraġ u l-lift jibqgħu telgħin għall-*penthouse* il-ġdid (iii) tgħabbiet il-blokka ntiera b'sular ieħor (iv) ingħaddew servizzi u nħolqu servitujiet ġodda jew ġew aggravati dawk eżistenti (v) għet alterata l-faċċata tal-blokka. Illi tkompli tgħid illi dan huwa kollu bi ksur tal-klawżola 9(iii).

17. Illi anke li kieku wieħed kellu jipprova jifhem kif l-Ewwel Qorti interpretat din il-klawżola, jsib illi l-Ewwel Qorti tat interpretazzjoni opposta għal dak li kellha tfigher din il-klawżola. Tgħid illi l-projbizzjoni li ma jsirux tibdiliet strutturali u l-projbizzjoni għat-tibdil fil-faċċata huma distinti, u li anke jekk tali estensjoni ma biddlitx in-natura tal-komun dan ma jwassalx għall-konklużjoni li l-estensjoni ma kenitx tikkostitwixxi tibdil strutturali fl-immobbli. Tikkonkludi fuq dan il-punt illi dan huwa każ ċar fejn l-Ewwel Qorti pruvat tħenn għall-konvenuti b'distorsjoni tal-prinċipji ermenewtiċi u bi ħsara tal-parti li qiegħda sempliciment titlob li jiġi rispettata dak miftiehem.

18. L-appellati jwieġbu billi jgħidu illi l-kelma immobbli fil-Klawżola 9(iii)

tagħmel referenza biss għall-bini eżistenti fil-ġurnata tal-iffirmar tal-kuntratt u li ċertament ma hemm l-ebda referenza għall-bini futur u b'hekk ma tistax tirreferi għall-*penthouse* li nbriet u dan kif anke rrikonoxxiet l-Ewwel Qorti meta kkonsidrat illi ma kien hemm l-ebda divjet sabiex tiġi żviluppata l-arja u li jekk l-appellanta kellha l-intenzjoni li dan l-iżvilupp ma jsirx, dan kellu jiġi ddikjarat fil-kuntratt ta' bejgħ. Konsegwentement, fl-assenza tal-prova ta' din l-intenzjoni ma jistax jingħad li ġew miksura l-obbligi pattwiti. Jisħqu illi l-iskop tal-Klawżola ma kienx li ma jsirx żvilupp tal-arja iżda li tiġi ssalvagwardata l-integrità strutturali tal-blokka. Ma kien hemm l-ebda intenzjoni li l-arja mhux ser tiġi żviluppata jew li dan kellu jsir bi sħab mal-appellanta u li dak li qed tittenta tagħmel l-appellanta hija li tagħti interpretazzjoni kif jaqbel lilha. Jgħidu li l-Ewwel Qorti ma wriet l-ebda ħniena iżda sempliċement interpretat il-kuntratt b'mod korrett.

19. L-Ewwel Qorti kkunsidrat illi:

“Fil-mertu il-kwistjoni ddur madwar l-interpretazzjoni tal-kuntratti bil-prinċipju 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-segwent i osservazzjoni:

“Meta l-kliem tal-att huma cari l-interpretu għandu joqgħod 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 joqgħod. 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 deċiża 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 tinterpretah 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 mil'huq 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 prekluzi 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 rizarċiment 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 rriflettwew 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, ossija 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 strutturali fl-immobli.”

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, ossija 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-immobli.

...

(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 mingħajr ma kkonsultaw jew involvew lir-rikorrenti fih. (emfażi miżjuda)

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 żviluppat bil-għan ben preċiż li ma jsirux tibdiliet li jisfreggjaw 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 inżammet il-proprietà tal-arja. L-estensjoni tal-partijiet komun hija effett ancillari car għal dan.

...

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 tiċċad il-bqija tat-talbiet kif dedotti.”

20. Din il-Qorti tqis li dak li qed tfittex l-appellanta minn dan l-aggravju huwa dikjarazzjoni li l-Ewwel Qorti tat interpretazzjoni skoretta tal-Klawżola 9(iii) billi flok interpretat il-kuntratt kif inhu miktub, pruvat tibni l-interpretazzjoni tagħha abbażi ta’ dak li kellhom f’moħħhom il-konvenuti u l-appellanta trid lil din il-Qorti tissostitwixxi l-interpretazzjoni mogħtija mill-Ewwel Qorti, b’interpretazzjoni tagħha. Illi din il-Qorti ser tikkunsidra dan waqt li żżomm f’moħħha s-segweni insenjament:

“tara li bla ma tissostitwixxi l-fehma jew l-apprezzament tagħha tal-fatti mressqa, tqis jekk minn dawk il-provi l-ewwel Qorti setgħetx raġonevolment tasal għall-fehma li tkun waslet għaliha u jekk dik il-fehma hijiex kontradetta mill-provi li hija kellha jew jekk it-tifsir mogħti minnha għal dawk il-provi huwiex tali li persuna raġonevoli ma tasalx biex tagħmlu”⁴

u

“...din il-Qorti tagħraf li bħala regola m’għandhiex tagħmel rivalutazzjoni tal-provi jew ta’ min imissu jitwemmen. F’ċirkostanzi bħal dawn, sakemm l-eżerċizzju tal-apprezzament tal-provi fattwali li jsir mill-ewwel Qorti ma jkunx fid-dieher wieħed irraġonevoli, din il-Qorti ma tindañalx biex tgħid x’kienet taħseb hi jew jekk l-apprezzament magħmul mill-ewwel Qorti kinitx tagħmlu bħalha. Madankollu, huwa minnu wkoll li din il-Qorti (diversament komposta) qalet li

“Il-Qorti tal-Appell għandha awtonomija sħiħa fl-apprezzament tal-fatti u għandha kull setgħa tintrepreta 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’ revizjoni ma hijiex sejra

⁴ George Galea v. Maria Carmela sive Marica Baldwin - App. Ċiv. Nru. 90/14/1 - Deċiża fil-11 ta’ Ottubru, 2022.

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 ...”⁵

21. Tqis illi f'dan l-istadju ma teżisti l-ebda kontestazzjoni illi l-arja tal-blokka hija l-proprjetà tal-konjuġi Rizzo, senjatament ta' Mary Colette Rizzo (dan anke kif xehed id-direttur tal-appellanta⁶), u li l-konjuġi Rizzo ma kellhom l-ebda obbligu li jiżviluppaw l-arja bil-kunsens bi sħab jew mall-appellanta billi l-arja hi proprjetà tagħhom biss. Għalhekk il-Qorti ma taqbilx mal-appellanti li l-Kondizzjoni 9(iii) tinkludi fiha s-servitù *altus non tollendi* li fil-fatt anqas hi msemmija fi Klawzola 4 tal-kuntratt li tiddekrivi s-servitujiet li jgħabbu l-proprjetà. Dak li però jidher li baqa' in disputa huwa effettivament il-pern tal-kawża nnifsuha, u ċjoè, l-interpretazzjoni tal-Klawzola 9(iii) u jekk din il-klawzola tirrestringix l-iżvilupp tal-arja:

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

22. Illi din il-Qorti tqis li sabiex tiġi interpretata Klawzola 9(iii), trid tiġi interpretata l-kelma immobbli. Jidher li fil-kuntratt ta' kompravendità daqqa tiġi utilizzata l-kelma fondi, daqqa immobbli u f'xi daqqiet appartamenti. Din il-Qorti hija tal-fehma illi f'dan il-każ il-kelma immobbli tirreferi għall-appartamenti u *penthouse* li fformaw il-blokka fil-mument

⁵ Nazzareno Cardona sive Leslie v. Massimo Zahra et - App. Ċiv. Nru. 284/06/1 - Deċiża mill-Qorti tal-Appell, fis-16 ta' Dicembru, 2019

⁶ Fol 119 *et seq.*

tal-kuntratt. **Tqis**, illi dak li tipprovdi l-Klawżola 9(iii) mhuwiex li ma jistax isir żvilupp tal-arja iżda li l-immobbli parti mill-fond, jiġifieri l-appartamenti u *penthouse* eżistenti dakinhar tal-kuntratt tad-19 ta' Novembru 2014 fl-atti tan-Nutar Jean Carl Debono⁷, ma setgħux jitbidlu strutturalment. **Konsegwentement, il-bdil tal-penthouse eżistenti f'appartament billi t-terrażin ġie etiż sal-faċċata biex dik li kienet il-penthouse sar appartament biex fuqu tinbena l-penthouse ġdida, jista' jingħad li mar kontra l-kundizzjoni tal-kuntratt stante li sar tibdil strutturali fuq il-penthouse eżistenti.** Magħdud ma' dan il-konvenuti kissru l-kundizzjoni meta tneħħa s-saqaf tat-tromba tat-taraġ u saru alterazzjonijiet fit-tromba biex it-taraġ u l-*lift* jitilgħu sal-penthouse l-ġdida. Għalhekk l-aggravju qed jiġi milqugħ.

It-Tielet Aggravju

23. Dan l-aggravju jkompli, l-appellanta tilmenta illi li kieku l-konjuġi esponenti Rizzo kellhom jibqgħu liberi li jiżviluppaw l-arja, dan kellu jiġi ddikjarat fil-kuntratt, kif dejjem isir f'ċirkostanzi simili u l-konjuġi Rizzo ma kienx ikollhom għalfejn jirrikorru għand in-nutar sabiex jaċċertaw ruħhom jekk setgħux jagħmlu żvilupp. Il-fatt li marru għand in-nutar juri li huma stess ma kinux jafu jekk kellhomx id-dritt li jibnu l-penthouse. Illi l-fatt li taw informazzjoni ħażina lin-Nutar u l-fatt li ma għamlux riċerki juri li

⁷ Fol 20 *et seq.*

wasslu għall-konklużjoni ħażina bl-iskuża li għamlu żball ġenwin. Illi huwa minnu illi l-kuntratt ma kienx jirrikjedi illi l-konjuġi Rizzo jidhlu fi sħab għal kwalunkwe bini addizzjonali, iżda mill-banda l-oħra l-projbizzjoni ta' kwalunkwe tibdil fl-immobbli jinkludi s-servitù ta' *altius non tollendi* bil-konsegwenza li kull estensjoni tirrikjedi l-kunsens taż-żewġ partijiet.

24. Il-konvenuti *qua* appellati jisħqu illi l-aggravju huwa frivolu. Jgħidu li sa mill-bidu nett l-appellati wrew ix-xewqa illi jżommu l-arja u li ma kien hemm l-ebda ftehim li kwalunkwe żvilupp ieħor kien ser isir mas-soċjetà appellanta u li l-kuntratt dan ma jsemmihx. Jgħidu li kuntrarjament għall-dak li qalet is-soċjetà appellanta, il-projbizzjoni ta' kwalunkwe tibdil strutturali ta' immobbli ma jinkludix fih is-servitù ta' *altius non tollendi* u b'hekk il-konsegwenza li qed tallega s-soċjetà appellanta u ċjoè ta' kunsens taż-żewġ partijiet, ma tirriżulta minn imkien. Jisħqu illi li kieku huwa minnu li jeżisti dan il-ftehim dan kien ikun espress. Illi l-partijiet għandhom jimxu ma dak miftiehem u li l-kompitu tal-Qorti huwa illi tagħti effett għall-ftehim u mhux toħloq stipulazzjonijiet ġodda. Jgħidu illi huma kkuntatjaw lin-nutar b'sens ta' responsabbiltà u diligenza u li huma nfurmaw lit-terz li jabita fil-blokka, Alistair Xuereb, anke in vista tal-Att dwar il-Condominia u li ma nfurmawx lis-soċjetà appellanta għaliex ma kienux jafu li żammet l-isjieda ta' nofs sehem indiviż fil-komun.

25. Il-Qorti ma taqbilx mal-appellanta. Tqis illi l-Kodiċi Ċivili,

senjatament l-Artikolu 320, jipprovdi illi: *Il-proprjetà hija l-jedd li wieħed igawdi u li jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu ipprojbit mil-liġi.* Konsegwentement, ma kien hemm l-ebda bżonn li jiġi dikjarat l-interess li seta' kellhom il-konvenuti sabiex jagħmlu żvilupp ulterjuri u dan għaliex it-tgawdija u d-disponiment ta' proprjetà hija inerenti għall-fatt li wieħed għandu dik il-proprjetà. *Semmai* u kuntrarjament għall-dak argumentat mill-appellanta, jekk l-appellanta riedet tipprobjixxi kwalunkwe żvilupp tal-arja u tillimita dik it-tgawdija, dan kellu jiġi ddikjarat fil-kuntratt innifsu. Fuq kollox bħalma ġie kkuntrattat li ma setax isir tibdil strutturali tal-immobbli fil-fond u kif ukoll ġew ikkuntratti servitujiet, kellu jiġi ddikjarat li ma setax isir żvilupp tal-arja.

26. Illi kif diġà ġie kkunsidrat fl-aggravju preċedenti, hija l-fehma ta' din il-Qorti illi ma jistax jiġi inferit li l-partijiet ikkuntrattaw bejniethom is-servitù ta' *altius non tollendi*.

27. Illi fir-rigward tal-kumpliment tal-aggravju, din il-Qorti tqis li mhux siewja u irrelevanti. L-argumenti magħmula li għaliex persuna tirrikorri għall-gwida legali dan huwa evidenti ta' xi tort jew nuqqas tad-dritt; dan speċjalment meta l-appellanta simultanament tikkritika lill-appellati li ma għamlux ir-riċerki b'mod korrett (u li bihom kienu forsi jevitaw problemi legali ta' dan it-tip). Ikkunsidrat dan, l-aggravju qiegħed jiġi miċhud.

Ir-Raba' Aggravju

28. Permezz tar-Raba' Aggravju l-appellanta tilmenta illi l-Ewwel Qorti ma kkunsidratx sew dak miftiehem mat-terz Alistair Xuereb u li dan jirrifletti l-intenzjoni tal-appellanta li żżomm interess reali u ġuridiku fil-blokka in kwistjoni. *Di piu'* kien l-obbligu tal-konvenuti li jaċċertaw ruħhom li l-appellanta kienet għaddiet id-drittijiet kollha lit-terzi. Li t-terz ma oġġezzjonax għall-iżvilupp billi kien obbliga ruħu mal-appellanta li jippermetti tali żvilupp ma jbidel xejn minn dak miftiehem bejn il-partijiet fil-kawża.

29. Il-konvenuti appellati jsostnu illi dak li ġie maqbul mill-appellanta mat-terz Alistair Xuereb, bl-ebda mod ma għandu jimpinġi fuq il-kawża odjerna *stante* li ma għandu l-ebda relevanza. Jerga' jsir aċċenn għall-Att dwar il-Condominia u jisħqu illi l-appellanta ma setgħetx tbiegħ l-appartamenti mill-blokka u żżomm biss is-sehem indiviż tagħha mill-partijiet komuni.

30. Illi l-Ewwel Qorti qalet is-segwenti:

“Għall-fini ta' kompletzza, il-Qorti qieset ukoll il-fatt li saret referenza għal dak illi ġie 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 milfuq bejn ir-rikorrenti u l-intimati".

31. Fir-rigward tal-mertu ta' dan l-aggravju, din il-Qorti tqis illi l-iskop tal-kawża odjerna mhux li din il-Qorti tindaga dak li ġie nnegozjat bejn l-appellanta u terzi, iżda li tindaga l-ftehim ikkuntrattat mill-appellanta u l-konjuġi Rizzo, li ppreċeda l-kuntratti mat-terz u għalhekk kienet x'kienet l-intenżjoni fil-ftehim bejn is-soċjetà attriċi u t-terzi hi irrelevanti għal dak li kien il-ftehim bejn il-partijiet f'din il-kawża. Konsegwentement dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

Il-Ħames u s-Sitt Aggravju

32. Illi permezz tal-Ħames Aggravju l-appellanta tilmenta li mhux minnu li ma sofrietx danni u mhux minnu li ma tnaqqasx il-valur tal-partijiet komuni. Tisħaq illi l-projbizzjoni li jsir żvilupp kien qiegħed joħloq servitù li kellu valur monetarju u la nkissret tali projbizzjoni l-appellanta batiet preġudizzju konsiderevoli. Tisħaq illi l-valur tas-sehem mill-partijiet komuni li kellha s-soċjetà appellanta naqas *stante* li dan jista' jintuża minn aktar nies u *stante* li ngħata d-dritt li jgħaddu s-servizzi sanitarji mingħajr kumpens lill-appellanta.

33. Il-konvenuti *qua* appellati jwieġbu illi l-Klawżola 9(iii) ma jirrestringix

I-żvilupp strutturali b'mod assolut iżda din il-klawżola tirreferi biss għall-immobbli eżistenti. Jisħqu illi ma hemm l-ebda tnaqqis fil-valur tal-partijiet komuni *stante* li ma nbidlitx in-natura tal-komun iżda sempliċiment ġiet estiża. Konsegwentement ma għandhom jiġu likwidati l-ebda danni.

34. Permezz tas-Sitt Aggravju, is-soċjetà appellanta tišhaq illi l-prinċipju ta' *pacta sunt servanda* jirrikjedi illi *stante* li l-iżvilupp jikser dak patwit, l-*penthouse* għandha tiġi demolita. Illi l-appellanta tagħmel referenza għall-kawża *Caruana Dingli et vs Bonello Ghio* (Appell 118/16 u deċiż 12 ta' Lulju 2023), fejn ġie ordnat illi ssir id-demolizzjoni tal-*penthouse*. Illi tišhaq li mingħajr preġudizzju hi tkun disposta taċċetta kumpens fl-ammont ta' sittin elf ewro (€60,000) minflok id-demolizzjoni u dan anke b'referenza għall-kawża fl-ismijiet *Ivan Scicluna et vs Emanuel Xuereb* (Ċit. Nru 786/2005 u deċiż 27 ta' Frar 2007).

35. Il-konvenuti jisħqu illi ma jeżistux iċ-ċirkostanzi estremi sabiex tiġri din id-demolizzjoni u li ċ-ċirkostanzi tal-kawża *Caruana Dingli et vs Bonello Ghio* huma diversi minn dawk odjerni, *stante* li f'dak il-każ l-atturi kellhom dritt ta' użu tal-bejt.

36. Illi kif diġà ġie osservat, huwa minnu illi l-Klawżola 9(iii) kienet tipprojbixxi tibdil strutturali bħalma sar fil-*penthouse* mibdula f'appartament. Madankollu, fir-rigward tal-iżvilupp tal-arja f'*penthouse*, kif

diġà ġie osservat, dan ma kisirx il-ftehim innifisu. B'danakollu kien hemm ksur tal-obbligu kontrattwali u dan għandu l-konsegwenza naturali li l-oġġett jerġa' jiġi ripristinat għal forma oriġinali tiegħu, jekk xejn għal dak li jirrigwarda l-*penthouse* li kienet teżisti fil-mument tal-ftehim biex l-estensjoni li saret titneħħa kif ukoll jitneħħew kull interventi fuq il-bokka tal-*lift* u taraġ.

37. L-appellanta titlob li ssir id-demolizzjoni tal-penthouse fit-tielet talba iżda fir-raba' talba titlob jew li tingħata somma flus flimkien mad-demolizzjoni jew minflokha. Din il-Qorti tqis illi fiċ-ċirkostanzi, la darba s-soċjetà attriċi hi propensa li taċċetta somma ċerta bħala kumpens għal ksur u tiffinunzja għal kull pretensjoni fuq ix-xogħlijiet kollha li saru, tali soluzzjoni tkun dik ġusta meta maqbula mid-demolizzjoni ta' dak kollu kostruwit. Dan jingħad b'aktar konvinzjoni meta is-sid tal-appartamenti mibjugħa ma għandux oġġezzjoni għall-iżvilupp.

38. Konsegwentement qed jintlaqgħu dawn l-aggravji fis-sens li l-konvenuti qed jingħataw l-opzjoni alternattiva tal-ħlas tal-kumpens jew fin-nuqqas id-demolizzjoni ta' dak kollu kostruwit bi ksur tal-Kundizzjoni 9(iii) tal-ftehim bejn il-partijiet.

Is-Seba' Aggravju

39. Illi permezz tas-Seba' Aggravju l-appellanta ssostni illi l-

kunsiderazzjonijiet li għamlet l-Ewwel Qorti, ma kellhomx iwasslu sabiex jintlaqgħu l-eċċezzjonijiet kollha, partikolarment 5,6 u 7 *stante* li ma sarux kunsiderazzjonijiet fuq l-istess u ċjoè:

“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.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, għia la darba l-konvenuti zviluppaw l-arja proprjetà tagħhom skond il-ligi ghalhekk it-tielet talba ghandha tigi michuda u dan peress illi din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex tordna illi l-konvenuti irregaw lura t-tibdil strutturali u x-xogħolijiet relattivi. Illi jsegwi ukoll illi s-socjetà attrici ma hijiex dovuta l-ebda kumpens u b’hekk ir-raba talba ghandha wkoll tigi michuda minn din l-Onorabbli Qorti.”

40. Tishaq illi l-Qorti ma qablitx mal-ħames eċċezzjoni għalkemm din għiet milqugħa u li fir-rigward tal-eċċezzjoni fejn ingħad li l-xogħolijiet saru skont il-permessi, dan anqas ma kellhu jiġi aċċettat *stante* li l-permessi jkunu *subject to third party rights*.

41. Illi l-konvenuti ma jaqblux ma dan u jisħqu illi permezz tal-konsiderazzjonijiet tagħha l-Ewwel Qorti ndirizzat l-eċċezzjonijiet imressqa.

42. F’dan l-istadju din il-Qorti tqis illi dan l-aggravju għie indirizzat fil-

mertu ta' dan l-appell u ma hemmx għalfejn jiġi indirizzat.

Deċide

43. Għal dawn il-motivi il-Qorti tiddisponi mill-appell billi tirrevoka s-sentenza appellata u sa fejn kompatibbli ma' dak deċiż, tilqa' l-appell tas-soċjetà attriċi u filwaqt li tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet attriċi, tilqa' t-tielet u r-raba' talbiet fis-sens hawn deċiż, ċjoè illi l-konvenuti għandhom fi żmien sena mid-data ta' din is-sentenza jħallsu lis-soċjetà attriċi sittin elf ewro (€60,000) bħala kumpens għal vjolazzjoni tal-Kundizzjoni 9(iii) tal-kuntratt tad-19 ta' Novembru 2014 atti Nutar Jean Carl Debono u dan in sodisfazzjon ta' kull pretensjoni tas-soċjetà attriċi fuq ix-xogħlijiet kollha li saru mill-konvenuti fil-blokk ta' appartamenti inkwistjoni.

Fin-nuqqas li jsir dan il-ħlas fiż-żmien ordnat, il-konvenuti għandhom ineħħu t-tibdiliet kollha li saru fil-*penthouse* eżistenti fiż-żmien tal-kuntratt, illum appartamenti kif ukoll kull alterazzjoni fil-bokka tal-*lift* u taraġ u dan fi żmien sitt xhur mill-iskadenza taż-żmien għall-ħlas tal-kumpens, u fin-nuqqas is-soċjetà attriċi jkollha s-setgħa li tagħmel ix-xogħlijiet hi, dan kollu taħt is-superviżjoni tal-perit Elena Borg Costanzi maħtura għal dan l-iskop.

L-ispejjeż tal-kawża kemm dawk tal-Ewwel Qorti u tal-appell jiħallsu mill-

App. Ċiv. 1270/18/1

konvenuti appellati.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Robert G. Mangion
Imħallef

Grazio Mercieca
Imħallef

Deputat Reġistratur
da