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, 12 ta' Marzu 2024

Numru 10

Rikors numru 1276/2021 AJD

Patrick Cassar u Geraldine Cassar

v.

Dolores sive Doris Cefai u Nathalie Grech Cumbo

Il-Qorti:

1. Din hija kawża li permezz tagħha, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li hemm żball f'kuntratt li fih huma parti u għalhekk qegħdin jitolbu l-korrezzjoni tiegħu.

2. Il-**fatti** ewlenin li taw lok għal din il-kawża huma dawn:

3. Vittorio Cilia kien sid ta' fond li minnu l-fond mertu ta' din il-kawża kien jifforma parti. Meta miet wirtu ibnu Anġlu Cilia. B'żewġ kuntratti tal-25.06.1930 Anġlu bieh porzjon diviża mill-imsemmija proprjetà lil ċertu Carmelo Camilleri u porzjon diviża oħra lil ibnu Pawlu Cilia. Pawlu Cilia miet fil-1952 u fil-qasma ta' ġidu wara mewtu b'kuntratt tal-15.01.1988 il-post *de quo* ċjoè 57 Sqaq Numru 2, Triq Castro, Naxxar mess lil ibnu John Cilia. John Cilia kellu ħamest ibniet – Violet, Nathalie, Doris, Betty u Geraldine li wirtuh fil-kwota ta' kwint kull waħda. B'kuntratt tat-30 ta' Settembru 2010 Doris u Nathalie (il-konvenuti) biegħu sehemhom indiviż mill-fond *de quo* (2/5) lil oħthom Doris u lil żewġha.

4. Fil-kuntratt tal-1930 li bih Pawlu Cilia akkwista l-fond *de quo* hemm miktub bit-Taljan li kien qiegħed jakkwista:

> *Una porzione distinta del luogo di case posto al Naxaro Strada Castro Vicolo Secondo numero cinquantasette, consistente nella comunione dell'entrata no 57 del cortile, ed una camera con posta per detto cortile, una scala scoperta, che da' per un piccolo terrazzino ed una camera sovrapposta detta camera con finestra pel giardino retroposto a detto stabile di proprieta' altrui e le terrazze di detta comera, Una porzione distinta del luogo di case posto al Naxaro libera da pesi con tutti i suoi diritti e pertinenze*.

5. Fil-kuntratt tad-diviżjoni tal-1988 l-istess fond ġie deskritt hekk bil-Malti:

> *Il-fond li jikkonsisti f'żewġt ikmamar waħda fuq l-oħra formanti parti minn kerrejja u bl-użu komuni tal-entrata, bitħa u taraġ mikxuf li jinsab in-Naxxar, Castro Street, Alley numru tnejn (2) esternament immarkat bin-numru erbgħa (4) liberu u frank tal-valur ta' ħames mija w erbgħin lira Maltija (Lm 540).*

6. Fil-kuntratt tal-akkwist tal-2010 mill-atturi hemm din id-deskrizzjoni bl-Ingliż:

> *The two fifths (2/5ths) undivided share of the tenement consisting of two rooms, one overlying the other, and forming part of a building bearing number four (4), formerly number fifty seven (57) in alley number two (2), Castro Streret, Naxxar, said tenement enjoying in common with the other units in said building the ownership of the entrance, yard and open staircase of the said building, and which upper room has a window overlooking a back garden, belonging in ownership to third parties, free and unencumbered, with all its rights and appurtenances and with vacant possession.*

Fir-rikors ġuramentat tagħhom, l-atturi jsostnu illi l-użu tal-kelma *comunione* kien fis-sens tal-*intier ta',* jew *l-assjem ta'* d-diversi ambjenti deskritti fl-istess kuntratt, u mhux fis-sens ta' komproprjetà. Mill-banda l-oħra, skont il-konvenuti l-kelma *comunione* għandha tiġi interpretata fis-sens konvenzjonali tagħha, jiġifieri ta' assi miżmuma in komun bejn diversi sidien.

7. B'sentenza tat-22 ta' Ġunju 2023, l-Ewwel Qorti tat raġun lill-konvenuti dwar it-tifsira tal-kuntratt, wara li kkunsidrat:

> a. Fl-ewwel lok, huwa fatt magħruf illi l-kelma *'comunione'* hija kelma ta' konvenzjoni, u tintuża' sabiex tirreferi għal stat ta' ko-proprjeta'. Infatti, wieħed jirreferi, *inter alia*, għal *"comunione degli acquisti coniugali"*, *"Il diritto che appartiene al proprietario di un fondo attiguo ad un muro altrui, di acquistare la comunione"*,[1] *"la comunione della proprieta'".*[2] u *"un titolo di comunione"*.[3] L-istess kelma għadha infatti użata anke fit-test Malti – *'komunjoni'* – preċiżament sabiex tirreferi għal sitwazzjoni ta' ko-proprjeta'. Ikkunsidrat dan fid-dawl tal-Artikolu 1002 suċitat, din il-Qorti m'għandhiex dubju illi r-referenza għal *comunione* fil-kuntratt tal-1930 kien qed jirreferi għall-fatt illi l-entrata, il-bitħa u t- taraġ fil-bitħa ma ġewx trasferiti esklussivament lil Paolo Cilia. Li ma kienx hekk, ma kien ikun hemm l-ebda raġuni għalfejn, fil-kuntratt l-ieħor datat ħamsa u għoxrin (25) ta' Ġunju 1930, illi permezz tiegħu Angelo Cilia ttrasferixxa proprjeta' lil Carmelo Camilleri, jerġa' jitniżżel illi kien qed jiġi trasferit *"la comunione dell'entrata segnata col no 63, la comunione del cortile del pozzo d'acqua piovica [...]"*, iżda kien isemmi biss dritt t'aċċess;

[1] ***Giuseppe Cutajar vs Giuseppe Pace***, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 22 ta' Marzu 1957, XLI.ii.941, fejn ġie kwotat il-ġurista Pacifici-Mazzoni

[2] J***ohn Debono et vs Avukat Dr Edwin E. Bonello noe et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 19 ta' Novembru 1966

[3] ***Albanese vs Albanese*****,** 4 ta' Marzu 1872, VI.182.col.2

b. Fit-tieni lok, ir-rikorrenti jġibu prova illi l-familja Decelis, illi hija l-proprjetarja tal-fondi bil-bibien numri 2 u 3, u li għandha wkoll bieb illi jagħti għal fuq il-bitħa, akkwistat *"diritto di servirsi dell'entrata no 3, della conserva d'acqua consistente nei beni di Angelo Cilia e della cisterna esistente nello stesso giardino"*, u dan skont il-kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Emmanuele Pio Debono nhar il-ħmistax (15) ta' Mejju 1932. Dan il-kuntratt ġie għalhekk pubblikat **wara** l-kuntratti illi permezz tagħhom akkwistaw Paolo Cilia u Carmelo Camilleri, iżda xorta waħda ssir refereza f'dan il-kuntratt għall-*'beni di Angelo Cilia'*, b'dana illi l-Qorti għalhekk tifhem illi l-partijiet hekk imsejħa 'komuni' baqgħu jinżammu in komun minn Angelo Cilia, saħansitra anke wara illi akkwistaw Paolo Cilia u Carmelo Camilleri fl-1930;

c. Mingħajr preġudizzju għall-premess, il-fatt illi l-proprjetarji ta' kmamar oħra jgawdu dritt t'aċċess mill-entratura numru 4 u l-bitħa għall-proprjetajiet rispettivi tagħhom, lanqas ifisser, b'mod awtomatiku, illi huma r-rikorrenti illi huma l-proprjetarji tal-partijiet hekk imsejħa 'komuni'. Ma nġabet l-ebda prova illi tista' definittivament tikkonvinċi lil din il-Qorti illi l-entratura u l-bitħa huma effettivament tar-rikorrenti. Infatti, l-kuntratt esebit minn Carmelo Borg mal-affidavit tiegħu jagħmel biss referenza għall-fatt illi l-fond in vendita *"tgħaddi għalih minn proprieta' ta' ħaddieħor"*, bla ma jagħmel referenza għall-identita' tal-proprjetarju/i tal-partijiet komuni;

d. Ir-rikorrent Patrick Cassar jesebixxi ittra illi huwa bagħat lil wieħed mill-proprjetarji l-oħra Borg, sabiex ineħħi xi oġġetti fil-fond numru 4, Sqaq Nru 2, Triq Castro, Naxxar, u jgħid illi l-istess oġġetti tneħħew ftit wara. Madanakollu, f'din l-ittra stess, ir-rikorrent Patrick Cassar jindika illi huwa kien qed jikteb *"għan-nom tas-sidien attwali tal- għorfa li tinsab f'Nru 4, Sqaq Nru 2, Triq Castro, in-Naxxar"*, u mhux għan-nom tas-sidien tal-fond numru 4 fl-interita' tiegħu, inklużi l-partijiet hekk imsejħa 'komuni'. Il-fatt għalhekk illi l-oġġetti tneħħew, ma jistax awtomatikament jinftiehem illi l-istess Borg kien qiegħed jirrikonoxxi lis- *"sidien attwali tal-għorfa"* bħala s-sidien tal-partijiet hekk imsejħa 'komuni' wkoll. Anke jekk għall-grazzja tal-argument l-istess Borg huwa ko-proprjetarju tal-partijiet komuni (fatt illi, għal kull buon fini, jingħad illi ma ġiex pruvat), xorta waħda ma kienx ser ikollu d-dritt illi jingombra l- fond b'oġġetti tiegħu personali mingħajr il-kunsens tal-ko-proprjetarji l-oħra;

42. Finalment, hekk kif tajjeb isostnu l-intimati fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, fil-fehma ta' din il-Qorti, jagħmel aktar sens illi l-entratura u l-bitħa baqgħu miżmuma *in comunione* bejn diversi persuni, speċjalment fid-dawl tal-fatt illi l-proprjetajiet jidher illi kienu oriġinarjament jintużaw bħala kerrejja, kif ġew ukoll hekk deskritti mix-xhieda prodotti fil-mori tal-kawża, cioe kmamar f'post wieħed illi kienu jirrisjedu fihom familji diversi. Forsi l- aħjar prova ta' dan huwa l-*video* illi ġie esebit minn Mark Decelis, illi jispjega b'mod mill-iktar ċar kif inhu mqassam il-fond illi tidħol għalih mill-entratura numru 4, u liema kmamar jappartjenu għall-proprjetarji rispettivi.

8. L-atturi ma qablux mas-sentenza u appellawha. Isostnu d-doljanza tagħhom billi jattakkaw il-mod kif l-Ewwel Qorti interpretat il-kuntratt *de quo*, u jerġgħu jsostnu l-interpretazzjoni tagħhom tal-kuntratt. Jilmentaw li l-ewwel Qorti żbaljat meta aċċettat it-teżi tal-konvenuti li huwa fatt magħruf li l-kelma *comunione* hija kelma ta' konvenzjoni u li tirreferi għal stat ta' komproprjetà. Jgħidu li minn qari tal-kuntratt tal-1930 ma tirriżulta l-ebda komproprjetà ma' terzi; anzi ġara l-oppost billi proprjetà waħda ġiet maqsuma fi tnejn, b'entraturi differenti. Pjuttost dik il-kelma "setgħet tintuża" biex tirrifletti stat fejn terzi kienu jgawdu xi servitù fuq partijiet mill-proprjetà. Isostnu li din l-interpretazzjoni tagħmel sens għaliex minn ħarsa lejn il-konfigurazzjoni tal-proprjetà wieħed bilfors kellu jgħaddi mill-fond *de quo* biex jaċċedi r-razzett ta' wara. Skont l-appellanti, fl-aħjar ipoteżi għall-appellanti, *comunione* tirreferi għall-assjem tal-proprjetà; fl-agħar ipotesi tirreferi għal xi jeddijiet ta' terzi fuq il-proprjetà. Imma żgur mhux komproprjetà tal-intrata, il-bitħa u t-taraġ tal-fond *de quo.* L-Ewwel Qorti ma kellha l-ebda prova ta' xi terz li għandu kwota indiviża tal-imsemmija ambjenti. Ikomplu jissottomettu li dak li jirriżulta mill-atti hu li mill-kuntratt tal-akkwist tal-aventi kawża ta' Decelis fin-1932, u l-kuntratt tal-aventi kawża ta' Borg tan-1955, dawn il-proprjetajiet igawdu rispettivament minn servitujiet fuq il-fond *de quo*, u mhux komproprjetà. Dejjem skont l-appellanti, s-sentenza tal-Ewwel Qorti toħloq konfużjoni għaliex l-attriċi Geraldine Cassar wirtet mingħand missierha *tramite* l-kuntratt tad-diviżjoni tan-1988 l-"użu komuni tal-

intrata" filwaqt id-deskrizzjoni taż-żewġ kwinti l-oħra li akkwistat mingħand ħutha tiġi deskritta bħala "*enjoying in common with the other units in said building the ownership of the entrance*".

Ikkunsidrat:

9. Il-mod l-iktar komuni li bih il-bniedem juri l-ħsibijiet u r-rieda tiegħu hija permezz tal-kliem, bil-fomm jew miktuba. Iżda spiss jiġri li dawn ikunu oskuri, ambigwi jew ekwivoki. U anke jekk ikunu ċari, jistgħu jħallu dubju raġonoveli jekk ikunux fidili mal-intenzjoni ta' min qalhom. Għalhekk il-ħtieġa tal-interpretazzjoni. Li tinterpeta jfisser li ssib it-tifsira li għandha tingħata lill-kliem, lill-frażijiet u lill-espressjonijiet li jkun hemm f'kitba, biex minnha tislet ir-rieda tal-partijiet li fassluha. Fi kliem ieħor, l-interpretazzjoni tikkonsisti fit-tiftix tal-intenzjoni vera tal-partijiet biex tiddetermina s-sens tal-att.

10. Għal raġunijiet ovvji, huwa perikoluż li din titħalla ssir mill-interpretu skont l-opinjoni tiegħu mingħajr ebda rażan. Għalhekk trid tiġi ggwidata mir-regoli li l-għerf dottrinali u leġislattiv jagħtu bħala kriterji direttivi tat-tiftix li jinħtieġ isir biex jiġu ppenetrati l-ħsieb u r-rieda umana.

11. Skont l-Artiklu 1002 tal-Kodiċi Ċivili, "meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma

hemmx lok għal interpretazzjoni".

12. Imbagħad l-Artiklu 1003 jgħid li "Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher ċar mill-pattijiet meħudin kollha flimkien, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet".

13. L-Art. 1002 huwa mislut mill-Pothier, u jħabbar dak li d-dottrina tradizzjonali ssejjaħ *la barriere du verbe*, li tpoġġi limitu speċifiku għall-possibilità tal-interpretazzjoni. Dan jassigura ċerta ċertezza ġuridika. Huwa wkoll rifless tar-regola tad-Dritt Ruman li *cum in verbis nulla ambiguitas est, non debet admitti voluntatis quaestio.*[4] Il-prinċipju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettat u li hi r-rieda tal-kontratturi kif espressa fil-konvenzjoni li għandha tipprevali u trid tiġi rispettata: *pacta sunt servanda.*

14. Meta l-kliem tal-atti huma ċari, l-interpretu għandu joqgħod għal dawn il-kliem u mhux jirrikorri għall-konġetturi: hija pprojbita l-*interpretatio in claris*. Kif jgħallem id-Digesto Italiano:

> Resta sempre tuttavia che il senso letterale delle parole non deve assolutamente essere interrogato se non quando ed in quanto non risulti altrimenti, in modo chiaro, la comune intenzione delle parti contraenti; perciocche`, in sostanza, la parola non e` che un segno del pensiero.[5]

[4] l. 25 § 1,Dig., *de leg.*, tit. III.
[5] Digesto, Vol XIII parte III, Contratto, para. 414, page 309.

Meta huwa hekk, l-imħallef għandu jillimita ruħu għas-sens letterali tal-kliem billi r-rieda komuni tal-partijiet toħroġ b'mod ċert u immedjat mill-espressjonijiet użati, b'mod li l-element letterali jassorbi u jeżawrixxi kull kriterju ieħor tal-interpretazzjoni. Mhijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti għall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom mogħti li jiswa, imma hu l-qari oġġettiv tal-ġudikant li jagħti lill-kliem is-sens ordinarju tiegħu fil-kuntest ta' kif ġie użat mill-kontraenti; dan hu li għandu jgħodd.[6] Il-gurisprudenza tagħna hi kostanti filli rriteniet li bħala regola ġenerali mhix ammissibbli prova testimonjali kontra jew b'żieda għall-kontenut ta' att miktub; eċċezzjonalment hi ammessa biex tiċċara l-intenzjoni tal-partijiet meta din hi espressa b'mod ambigwu.

15. Il-lingwaġġ juri r-rieda tal-kuntrattanti. Is-sens tal-kelma jittieħed skont iċ-ċirkostanzi taż-żmien, tal-post u tal-persuna. Hemm professjonijiet li jużaw kliem speċjali u l-lingwaġġ li jużaw ikun effett tal-influwenza professjonali. Ewlenin fosthom hemm in-nutara pubbliċi. Dawn jużaw, b'konswetudni, ċerti formoli u espressjonijiet, li jitqiesu li għandhom tifsira preċiża li tkun ġejja mid-duttrina u mix-xjenza, u li huwa preżunt li l-partijiet ikunu jafu bihom. Fi kliem il-Qorti tal-Kassazzjoni tal-Belġju:

> *Lorsque une clause est usuelle, c'est-a-dire lorsqu'elle est generalement reconnue applicable dans une region determine ou dans un milieu professionnel determine, la loi presume que les parties ont*

[6] Karmenu Vella v. General Workers' Union 15.09.2015 Prim'Awla.

> *connaisance de cet usage et qu'en ne l'excluant pas de leur contrat, elles manifestent leur volonte`de l'incorporer dans leur contrat*.[7]

L-Artiklu 1003 donnu jgħid il-kontra tal-artiklu 1002: *In conventionibus contrahentium voluntatem potius quam verba spectari placuit.*[8] Dan iżda m'huwiex il-każ. L-Artiklu 1002 japplika meta ma jkun hemm xejn li b'mod ċar u inekwivoku juri intenzjoni komuni tal-partijiet li tkun differenti minn dak li jkun hemm imniżżel fil-kuntratt. Artiklu 1003 japplika meta s-sens letterali ta' xi patt fl-att ma jkunx jaqbel ma' pattijiet oħra tal-istess att, u li għalhekk joħolqu l-bżonn li jiġi indagat x'kellhom f'moħħhom il-partijiet. Mhux minn xhieda, mhux minn skritturi oħrajn jew xi mezz ieħor barrani għall-kuntratt, imma mill-kontenut kollu tal-kuntratt.

16. Ir-rigorożità tal-Artiklu 1003 ġiet imtaffija mill-ġurisprudenza tagħna li tippermetti, b'mod sekondarju, riferenza għal fatti esterni għall-kuntratt, bħall-komportament tal-partijiet wara l-kuntratt, u kuntratti oħrajn relatati mal-kuntratt li jkun qiegħed jiġi interpretat.[9] Ħaġa permissibbli, tenut kont li d-disposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili dwar l-interpretazzjoni tal-kuntratti mhumiex liġi vinkolanti imma normi indikattivi u dimostrattivi; jipprovdu kriterji direttivi bħala mezzi ta' interpretazzjoni, mingħajr ma jneħħu l-

[7] Arrets tal-09.12.1999 tal-Qorti tal-Kassazzjoni tal-Belġju, iċċitati minn Pierre Van Ommeslaghe, Droit des Obligations (liġi Belġjana) Tome Premier, Introduction – Sources des obligations (premiere partie) Bruylant, (2010) paġna 612.
[8] l. 19 Dig. *de V.S.*
[9] ara fost ħafna oħrajn Josephine Bonello v. Kummissarju tal-Art 16.09.1974 Appell Ċivili iċċitata fl-Alfabett tal-Kodiċi Ċivili, tal-kompjant Imħallef Philip Sciberras, taħt il-vuċi "Kuntratt".

libertà tal-ġudikant, li bilfors ikollu jieħu qies taċ-ċirkostanzi speċjali ta' kull każ.[10]

17. Tajjeb li jiġi osservat li kemm fil-Kodiċi Ċivili Taljan il-ġdid tal-1942, kif ukoll wara emendi fil-Kodiċi Ċivili Franċiż fl-1 t'Ottubru 2016, fil-parti dwar l-interpretazzjoni tal-kuntratti ddaħħlu artikli ġodda li aġġornaw xi ftit il-kanoni tal-interpretazzjoni li ġejjin mid-dritt Ruman.

18. Kemm Art. 1362 tal-Kodiċi Ċivili Taljan[11] kif ukoll Art. 1188 tal-Kodiċi Ċivili Franċiż jgħidu li l-Qorti għandha toqgħod fuq l-intenzjoni komuni tal-partijiet pjuttost milli fuq is-sens litterali tal-kuntratt. Art. 1362 jkompli jgħid li biex tiġi stabbilita l-intenzjoni komuni tal-partijiet jinħtieġ jitqies il-komportament komplessiv tagħhom anke wara l-konklużjoni tal-kuntratt. Art 1188 ikompli jgħid li, jekk l-intenzjoni tal-partijiet ma tkunx tista' tiġi identifikata, l-kuntratt jiġi nterpretat fis-sens li kien jagħtih bniedem raġonevoli li jkun fl-istess sitwazzjoni. L-Artiklu 1189 il-ġdid jgħid, barra li parti tal-kuntratt għandha tinqara mal-partijiet l-oħrajn tiegħu, li jekk diversi kuntratti jkunu parti mill-istess operazzjoni, dawn jiġu

[10] Elena Micallef v. Eduardo Ciantar 03.01.1884 Prim'Awla tal-Qorti Ċivili.

[11] 1362: **Intenzione dei contraenti.** Nell'interpretare il contratto si deve indagare quale sia stata la comune intenzione delle parti e non limitarsi al senso letterale delle parole.
Per determinare la comune intenzione delle parti, si deve valutare il loro comportamento complessivo anche posteriore alla conclusione del contratto.

nterpetati skont l-iskop tagħha.[12] Artiklu 1363 tal-Kodiċi Ċivili Taljan jgħid li l-klawżoli tal-kuntratt jiġu nterpretati fid-dawl tal-bqija tal-att.[13]

19. Trid tirriżulta manifesta, u mhux dubjuża l-intenzjoni tal-partijiet differenti mis-sens letterali ta' xi kelma jew frażi li tkun ħarbet b'nuqqas ta' ħsieb.[14] Kif irrimarkat sentenza antika tal-Kassazzjoni ta' Ruma:

> *Ed in siffatto modo si riconciliano i riferiti due testi del diritto latino che sembrano tra loro pugnanti, mentre tali non sono, essendo applicabile il primo quando non ricorrono delle contingenze da far dubitare che gli espliciti termini rispondano al proprio intendimento delle parti; ed il secondo invece quando il senso letterale delle parole di un patto dell'atto non e` conciliabile col tenore degli altri patti dello stesso atto, messi in riscontro tra loro o con altre circostanze, nei modi di legge comprovati, che impongono la interpretazione, che facciano il bisogno d'investigar la mente dei contraenti*.[15]

Hu biss meta l-volontà komuni ma toħroġx b'mod ċert u immedjat mill-espressjonijiet użati, għaliex, forsi, l-espressjonijiet ikunu ambigwi jew insuffiċjenti biex jiddeterminaw ir-rieda negozjali effettiva, illi l-interpretu jista' jfittex x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet.

[12] 1188 nouveau: Il contrat s'interprete d'apres la commune intention des parties plutot qu'en s'arretant au sens litteral de ses termes.
Lorsque cette intention ne peut etre decelee, le contrat s'interprete selon le sens que lui donnerait une personne raisonnable placee dans la meme situation.
1189 nouveau: Toutes les clauses d'un contrat s'interpretent les unes par rapport des autres, en donnant a` chaqune le sens qui respecte la coherence de l'acte tout entier.
Lorsque , dans l'intention commune des parties, pulsiers contrats concourent a`une meme operation, ils s'interpretent en function de celle-ci.
[13] 1363: **Interpretazione complessiva delle clausole.** Le clausole del contratto si interpretano le une per mezzo delle altre, attribuendo a ciascuna il senso che risulta dal complesso dell'atto.

[14] Marchesa Maria vedova Testaferrata Olivier v. Nob. Camilla moglie di Nicola dei Bani Galea 18.06.1889 Prim'Awla.
[15] Cassaz. Roma, 29.12.1893, Banca Nazionale ed altri c. Pacifico: *Legge, 1894, I, 259.*

20. Jista' jkun ukoll li għalkemm il-kliem jew l-espressjonijiet użati jkunu mal-ewwel daqqa t'għajn ċari, jirriżulta minn analiżi interna tal-att li l-partijiet fil-verità riedu jagħtuhom tifsira differenti minn dik tas-soltu u normali; f'dan il-każ iċ-ċarezza hija biss apparenti.

21. Meta ġudikant jidhirlu li għandu jitbiegħed mit-tifsira ordinarja tal-kliem, huwa għandu jiġġustifika, permezz ta' analiżi nterna tal-ftehim interpretat, li l-partijiet riedu jiskartaw is-sens tas-soltu u normali ta' dawn il-kliem, u jiddetermina x'riedu jgħidu tassew il-partijiet u jimmotiva sewwa d-deċiżjoni tiegħu.[16]

> Qualora ritenga di doversi discostare dal contenuto letterale del testo negoziale, dovra` dare esplicitamente conto delle ragione che lo hanno indotto a ritenere le espressioni usate dalle parti ambigue, o comunque insufficienti a determinere l'effettiva volonta` negoziale.[17]

Ma jistax taħt l-iskuża tal-interpretazzjoni, jirrifjuta li jagħti effett għall-ftehim billi jbiddillu l-kontenut; lanqas biex jimponi dak li jifhem li huwa ekwu jew raġonevoli.

Ikkunsidrat:

22. L-Ewwel Qorti bdiet ir-raġunament tagħha billi għamlet riferenza għall-Artiklu 1002. Qieset li fid-dawl tal-użu tal-kelma *comunione* f'għadd

---

16 Pierre Van Ommeslaghe, Droit des Obligations (tal-Belġju) Tome Premier, Introduction – Sources des obligations (premiere partie) Bruylant, 2010 paġna 601.

17 Qorti tal-Kassazzjoni Taljana C.87/07.

ta' istituti differenti mil-leġislatur, ma jista' jkun hemm l-ebda dubju li din il-kelma tirreferi għal stat ta' komproprjetà`; li hija kelma ta' konvenzjoni u li bla dubju kien f'dan is-sens li ntużat fil-kuntratt *de quo.*

23. Din il-Qorti żżid tgħid li f'dak iż-żmien li sar il-kuntratt tan-1930, it-tifsira msemmija ma kinitx biss waħda teknika użata mil-leġislatur u mill-prattikanti tal-professjoni legali, imma wkoll waħda użata fil-lingwaġġ komuni mir-raġel tat-triq. Tant li dizzjunarju tal-epoka jiddefeniha bħala:

> Il partecipare che fanno o posson fare piu` persone alle stesse cose, od agli stessi atti; l'avere checchessia in comune con altri.

U jfisser il-kelma *comune* bħala:

> Che appartiene o puo` appartenere a piu` d'uno, a molti o a tutti; ed altresi`, di cui piu` d'uno o tutti usano o hanno il diritto di usare.[18]

Id-dizzjunarju huwa Taljan iżda t-tifsira li jagħti tapplika għal Malta li dak iż-żmien kienet taħt l-influwenza tal-kultura Taljana – tant li l-kuntratti kienu jsiru bl-ilsien Taljan li kien waħda mill-ilsna uffiċjali ta' pajjiżna.

25. Fil-fehma ta' din il-Qorti, ġaladarba l-Ewwel Qorti ddeċidiet li l-kelma *comunione* kienet ċara, bl-applikazzjoni tal-Artiklu 1002, ma kienx hemm lok għall-interpetazzjoni u kellha tieqaf hemm.

---

[18] Pietro Fanfani, Vocabolario della Lingua Italiana, 4a ed. Firenze, 1902.

26. B'danakollu, l-Ewwel Qorti kompliet billi interpretat il-kelma *comunione* abbażi tal-kuntratt li sar fl-istess ġurnata tal-kuntratt fejn intużat (25 ta' Ġunju 1930) kif ukoll kuntratti sussegwenti dwar proprjetajiet kontinwi li kellhom aċċess għall-proprjeta *de quo.* Ċjoè marret *oltre* d-direttiva tal-Artiklu 1003 li tillimita ruħha għal tqabbil ma' partijiet oħra tal-istess kuntratt (prova interna) u rrikorriet għal provi esterni għall-kuntratt.

Ikkunsidrat:

27. Fir-rikors tal-appell tagħhom, l-appellanti jibdew billi jiċħdu s-sewwa magħruf dwar it-tifsira letterali tal-kelma *comunione,* u jirrepetu t-tifsira li jagħżlu li jagħtuha huma bħala ġabra ta' ambjenti. Imbagħad, wara li jagħmlu riferenza għall-kuntratti ta' terzi li tagħmel riferenza għalihom l-Ewwel Qorti, jissoktaw billi jikkonkludu li l-kelma *comunione* "setgħet tintuża" (kliem l-appellanti stess f'paragrafu 23 tar-rikors tal-appell) ukoll biex tindika xi jeddijiet li kien hemm terzi kellhom xi jeddijiet ta' servitù fuq dawk il-partijiet tal-fond *de quo.* Din it-tieni tifsira alternattiva ma kinitx inkluża fil-premessi tar-rikors ġuramentat u għalhekk ma tistax tiġi nkluża f'dan l-istadju tal-kawża. Barra minn hekk tikxef dubju mill-appellanti nfushom dwar x'kienet l-intenzjoni tal-kuntratturi.

28. Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-appellanti ma ġabux prova ċara u inekwivoka li n-nutar li ppubblika l-kuntratt tal-1930 uża din il-kelma b'din

it-tifsira differenti minn tas-soltu.

29. Barra minn hekk, l-appellanti jagħtu żewġ tifsiriet alternattivi għall-kelma *comunione.* Li jfisser li ma jafux u wisq inqas ġabu xi prova ċara u inekwivoka ta' x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet fuq il-kuntratt tal-1930. Tant li jsejħu dawn iż-żewġ interpretazzjonijiet alternattivi bħala "ipoteżijiet" (*recte*: ipotesijiet)[19]. Kif fuq muri, skont id-dottrina u l-ġurisprudenza, biex wieħed jiddiskosta ruħu mit-tifsira naturali u letterali li tkun imniżżla fi ftehim, u iktar u iktar f'kuntratt redatt min Nutar pubbliku, irid juri bi provi ċari u inekwivoċi x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet. Żgur li ma jissodisfax dan il-grad għoli u rigoruż ta' prova, ġustament meħtieġa biex twaqqa' r-rieda komuni espressa minn partijiet f'kuntratt pubbliku, il-preżentazzjoni ta' żewġ alternattivi ta' x'*setgħet* kienet l-intenzjoni tal-partijiet.

30. Id-dizzjunarji Ngliżi jiddefenixxu "*hypothesis*" bħala "*a <u>proposition</u> made as a basis for <u>reasoning</u>, without any assumption of its truth*". Skont il-Miklem Malti, *ipotesi* tfisser "ħsieb, argument li jsir bħala supposizzjoni (kieku sta' jkun hekk) biex jinbena, jitwaqqaf, raġunament dwar xi ħaġa; bażi, sies, milqugħ biss biex wieħed jibda raġunar loġiku (bla ħtieġa li dak li jingħad ikun minnu)". Ipotesi mhix mibnija fuq prova, imma fuq supposizzjoni.

---

[19] Ara paragrafu 25 tar-rikors tal-appell.

31. Fl-aħħarnett, l-eżerċizzju ta' interpretazzjoni huwa att ta' podesta` mħolli fid-diskrezzjoni tal-Ewwel Qorti, li din il-Qorti m'għandhiex tiddisturba jekk mhux għal raġunijiet gravi, bħal meta din il-Qorti ssib li l-loġika ma setgħetx twassal lill-Ewwel Qorti għall-konklużjoni li tkun waslet għaliha. Ċirkostanza li żgur ma teżistix fil-każ preżenti.

32. L-aggravji tal-appellanti ma jistħoqilhomx jintlaqgħu.

Decide

33. Għal dawn il-motivi l-Qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. Spejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi mill-ewwel Qorti; spejjeż ta' dan l-appell a karigu tal-appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Robert G. Mangion
Imħallef

Grazio Mercieca
Imħallef

Deputat Reġistratur
ss