



QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis 11 ta' Lulju 2024

Numru 7

Rikors Numru 188/21TA

[1] James Andrew Agius

[2] Paul Attard

vs

Clayton Mizzi u b'digriet tal-14 ta' Diċembru 2021 ġie kjamat fil-kawża William Erik Ahlberg (K.I. 221589A)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' James Andrew Agius u Paul Attard (l-atturi) tat-2 ta' Marzu

2021 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segweni:

1. Illi permezz ta' kuntratt t'akkwist fl-atti tan-Nutar Dottor Vanessa Grech datat 14 ta' Frar 2011, l-esponenti Paul Attard xtara u akkwista minghand Felix Schembri u Antoinette Schembri l-Appartament li jinsab fit-tieni sular minghajr l-arja libera tiegħu internament immarkat numru wiehed(1) fi blokka ta' tlett appartamenti minghajr numru ufficjali maghruf bhala

Mifsud Court fi Triq San Luqa, Gwardamangia u dan kif jidher mill-kuntratt hawn anness u mmarkat bhala **Dok” A”**;

2. Illi permezz ta` kuntratt ta` akkwist fl-atti tan-Nutar Dottor George Spiteri Debono datat 03 ta` Marzu 2017, l-esponenti James Andrew Aguis akkwista minghand David Mifsud l-Appartament, li jinsab fit-tielet sular internament immarkat numru wiehed (2) fi blokka ta` tlett appartamenti minghajr numru ufficjali maghruf bhala Mifsud Court fi Triq San Luqa, Gwardamangia u dan kif jidher mill-kuntratt hawn anness u mmarkat bhala **Dok”B”** kif debitament korrett permezz ta` Att fl-atti tan-Nutar Dottor Ayrton Buhagiar datat 28 ta` Novembru 2018 hawn Anness u mmarkat bhala **Dok C**;
3. Illi l-esponenti fil-kuntratti tal-akkwist relattivi akkwistaw ukoll is-sehem ta` terz (1/3) kull wiehed indiviz mill-partijiet komuni tal-istess blokk t` appartamenti inkluz id-dritt ta` uzu tal-bejt komuni tal-blokk t` appartamenti;
4. Illi sussegwentament sid l-arja ossija David Mifsud u l-konvenut Clayton Mizzi lahqu ftehim sabiex l-konvenut Clayton Mizzi jixtri u jakkwista l-arja tal-istess blokka. Illi filfatt l-konvenut Clayton Mizzi ghamel kuntatt mal-esponenti fejn talabhom jcedu d-dritt tal-uzu tal-bejt u jittrasferixxu sehem wiehed minn erbgħa (1/4) tal-partijiet komuni tal-istess blokka u dan sabiex ikun jista jizvillupa l-istess arja f` appartement immarkat numru 4 fil-hames sular f` blokka “Mifsud Block 1” fi Triq San Luqa, Gwardamangia u dan skont il-permess bin-numru PA/03939/18;
5. Illi l-esponenti, Micheal Spence u Majella Shella Marry ghamlu l-ftehim relattiv permezz ta` kuntratt rinunzja ta` uzu tal-bejt u bejgh fl-atti tan-Nutar Dr. Ayrton Buhagiar datat 28 ta` Novembru, 2018 hawn Anness bhala **Dok “E”** li permezz tieghu l-esponenti rrinunzjaw għad-dritt tal-uzu tal-bejt u trasferew a favur ossija l-konvenut Clayton Mizzi sehem wiehed minn erbgħa (1/4) tal-partijiet komuni. Illi fl-istess kuntratt David Mifsud ittrasferixxa a favur il-konvenut Clayton Mizzi; *“the roof and overlying airspace of the block without official number named as “Mifsud Court 1 in Saint Luke`s Road Gwardamangia”* liema Arja nbieghet għall-iskop ta` kostruzzjoni ta` appartement bin-numru 4 fil-hames sular f` blokka “Mifsud Block 1” fi Triq San Luqa, Gwardamangia u dan skont il-permess bin-numru PA/03939/18;
6. Illi għalhekk skont il-kuntratt t` akkwist fl-atti tan-Nutar Dottor Ayrton Buhagiar datat 28 ta` Novembru 2018 l-esponenti taw il-kunsens tagħhom illi jirrinunzjaw għad-dritt tal-uzu tal-bejt u jittrasferixxu sehem wiehed minn erbgħa (1/4) tal-partijiet komuni lill-konvenut Clayton Mizzi bl-intiza biss illi jinfetħ bieb iehor tal-appartement interament immarkat numru 4 u bieb iehor li jgħati għal washroom zghira fis-sitt sular u dan kif jidher **mill-pjanta annessa mall-kuntratt hawn indikat**;

7. Illi wara l-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Ayrton Buhagiar il-konvenut kompli jibni l-propjeta tant illi bena l-propjeta fis-sitt sular u minflok il-washroom fil-livell tal-bejt, l-konvenut ghamel binja li kienet intiza bhala penthouse. Illi sussegwentament l-konvenut intavola mal-Awtorita` tal-Ippjanar applikazzjoni ghal sanzjonar bin-numru PA/06654/19 sabiex jissanzjona l-illegalitajiet tieghu u minflok appartament u l-washroom kif maqbul u miftiehem fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Ayrton Buhagiar huwa ghamel duplex apartment.
8. Illi l-esponenti kif raw dan l-agir li huwa kunfingenti ma dak miftiehem fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Ayrton Buhagiar interpellaw lill-konvenut permezz ta` ittra legali datata 17 ta` Lulju 2019 u sussegwentament ittra ufficjali datata 21 Novembru 2019 bin-numru 4617/2019 fejn talbu lill-konvenut sabiex jghalaq il-bieb li jghati fil-livell ta` fuq tad-duplex liema ittri huma hawn immarkati bhala **Dok "F"** u **Dok "G"**;
9. Illi l-konvenut permezz ta` ittra datata 25 ta' Lulju 2019, hawn annessa u mmarkata bhala **Dok "H"**, rrisponda: *"il-klijent tieghi nghata d-dritt jiftah bieb wiehed fil-livell tal-bejt u cioe l-bieb tal-washroom ghal fuq il-partijiet komuni proprju permezz tal-istess kuntratt fl-atti tan-Nutar Ayrton Buhagiar, kif del resto jirrizulta mill-pjanti approvati mal-istess permess tal-izvilpp PA/03939/18 citat fl-imsemmi kuntratt"*;
10. Illi b`hekk l-intimat ghandu biss unit wiehed (ossija duplex) u mhux zewg units (apartament u washroom) accessibli mill-partijiet komuni kif kien originarjament maqbul fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Ayrton Buhagiar u ghalhekk dan it-tieni bieb (li jinsab fit-tieni livell tal-duplex apartament) li jghati ghal fuq il-partijiet komuni ghandu jinghalaq;

GHALDAQSTANT u in vista tas-suespost, l-esponenti umilment jitolbu li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

- (1) TIDDIKJARA illi l-konvenut ghandu biss unit wiehed fir-raba sular tal-bini ossija duplex apartment u mhux zewg units, appartament u washroom, kif miftiehem fil-kuntratt ta` rinunzja ta` uzu tal-bejt u bejgh fl-atti tan-Nutar Dr. Ayrton Buhagiar datat 28 ta` Novembru, 2018;
- (2) Konsegwentament TORDNA l-konvenut sabiex jghalaq l-bieb (duplex apartament) (li jinsab fit-tieni livell tal-duplex apartament) fil-livell tal-bejt u dan okkorendo bin-nomina ta` Periti nominandi;
- (3) TAWTORIZZA lill-atturi li fin-nuqqas li l-konvenut jaghmel ix-xogholijiet rimedjali fiz-zmien prefiss minn din l-Onorabbli Qorti huma jaghmlu x-xogholijiet huma a spejjez tal-konvenut;

Bl-ispejjez inkluz tal-ittra ufficjali datata 21 ta` Novembru 2019 bin-numru 4617/2019 kontra l-konvenut ingunt in subbizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Clayton Mizzi (il-konvenut) tas-27 ta' April

2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwent:

1. Illi b` mod preliminari, l-esponenti m` huwiex il-legittimu kuntradittur in kwantu m` huwiex is-sid ta` proprjeta fil-block ta` appartamenti minghajr numru ufficjali maghruf bhala Mifsud Court, fi Triq San Luqa, Gwardamangia u ghalhekk ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju;
2. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti, ir-rikorrenti ghandhom jindikaw a bazi ta` liema allegat dritt jew drittijiet qeghdin iressqu l-kawza odejrna, u cioe` jekk hux ai termini tal-Att dwar il-Condominia jew *ex contractu* jew mod iehor. L-esponenti jirriserva li jressaq eccezzjonijiet ulterjuri gia la darba l-kjarifika mehtiega;
3. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti, in kwantu l-kawza tidher li titratta dwar partijiet komuni, din kellha titressaq mill-amministratur ghan-nom tal-condomium;
4. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, l-kawza hi irrita u nulla in kwantu ma jirrizultax li saret laqa` tal-condomini tal-block bini in kwistjoni li approvat l-intavolar ta` dawn il-proceduri;
5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fi kwalunkwe kaz il-gudizzju m` huwiex integru in kwantu s-sidien tal-appartament numru tlieta (3) fil-block in kwistjoni m`humieix atturi f` din il-kawza;
6. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, l-ewwel talba rikorrenti mhix cara u ghandha tigi michuda;
7. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u fil-mertu, m`hemm l-ebda servitu, obbligu jew impediment iehor favur ir-rikorrenti rizultani mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Ayrton Buhagiar tat-28 ta` Novembru 2018 li b` xi mod jillimita l-izvilupp fuq l-arja tal-block in kwistjoni bl-isem Mifsud Court, fi Triq San Luqa, Gwardamangia, kif pretiz mir-rikorrenti;
8. Illi r-rinunzja tad-drittijiet fuq il-bejt u l-arja tal-block in kwistjoni da parte tar-rikorrenti u ta` Micheal Spence u Majella Sheila Marry u l-bejgh ta' parti indiviza minn sehemhom mill-partijiet komuni favur l-esponenti, permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Ayrton Buhagiar tat-28 ta` Novembru 2019, ma huma suggeti ghal ebda kundizzjoni jew restrizzjoni fuq l-esponenti jew

I-aventi causa tieghu relattivament ghall-permess tal-izvilupp jew tal-pjanti relattivi, kif allegat mir-rikorrenti;

9. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, fit-tieni parti tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Ayrton Buhagiar tat-28 ta` Novembru 2018, cioe` l-parti relattiva ghall-bejgh u trasferiment tal-arja tal-block in kwistjoni da parte ta` David Mifsud favur l-esponenti, ma hemm l-ebda obbligu jew kundizzjoni fuq l-esponenti, jew l-aventi causa tieghu, li jillimita l-izvilupp li jista jsehh;
10. Illi fit-tieni parti tal-imsemmi kuntratt jinsab paragrafu li jiddiskrivi li l-arja in vendita, *“Is intended for the construction of an apartment which when built will be internally marked number four (4), at fourth floor level, forming part of the unnumbered Block, names “Mifsud Court 1” including one fourth (1/4) undivided share in ownership of the common parts of the said Block from where the said airspace is accessible, free and unencumbered with all its rights and appurtenances. And this in terms of the Full Development Permit issued by the Planning Authority bearing application letter “P” “A” number zero three nine three nine stoke eighteen (PA/03939/18)”*. Illi pero kuntrarjament ghal dak allegat mir-rikorrenti, dan il-paragrafu ma jaghtihom l-ebda jedd jew dritt li jillimitaw l-izvilupp tal-arja gia mibjugha lir-rikorrenti. Jew lill-aventi causa tieghu. Il-Klawsola numru hamsa (5) fit-tieni parti tal-istess kuntratt tipprovdi li *“The Purchaser promises and undertakes in favour of the Second Party, the Third Party and the Fourth Party to construct the Apartment and complete the common parts of the Block in terms of the relative permits issued by the competent Authorities, to a good standard of workmanship and in accordance with the specifications of finishes attached hereto and marked as Document B under the supervision of An Architect with proper adequate and safe access to the Block”* u ghalhekk tali zvilupp m`huwiex limitat ghal dak ai termini tal-premess tal-izvilupp bin-numru PA3939/18 u l-pjanta relattiva izda ta` kwalunkwe permess jew permessi mahruga mill-Awtoritajiet kompetenti, inkluz dawk futuri, u fil-fatt il-klawsola numru hdax (11) fit-tieni parti tal-istess kuntratt tipprovdi li: *“The Purchaser-qua roof owner- reserves in his favour land his successors in title) the right to : (a) construct additional storey/s on the roof of the Block as an integral part of the Block provided this does not cause any damage to the stability of the building and is allowed by the building laws: (d) extend the common parts and services of the Block at his expense to serve also sperate units constructed on the airspace”*.
11. Illi ghalhekk, m`hemm l-ebda qbil jew rabta fuq l-esponenti, jew l-aventi causa tieghu, li jkollu biss appartement u washroom fil-block in kwistjoni, kif pretiz mir-rikorrenti, u kwindi l-ewwel talba rikorrenti ghandha tigi michuda;

12. Illi ghalhekk ukoll, it-tieni talba rikorrenti għall-gheluq tal-bieb li jinsab fil-livell tal-bejt tal-block in kwistjoni għandha tigi michuda;
13. Illi minghajr pregudizzju għall-eccezzjonijiet precedenti, it-tielet talba ma tistax tintlaqa' in kwantu hi indirizzata fir-rigward tal-Bord tal-Arbitragg;
14. Illi minghajr pregudizzju għall-eccezzjonijiet precedenti, d-dokument immarkat "Dok G" mar-rikors gumentat gie mibghut lir-rikorrenti fuq bazi "minghajr pregudizzju" u għalhekk għandu jigi sfilzat mill-atti u r-referenza għall-istess ittra f' paragrafu disgha (9) tar-rikors gumentat għandha tigi ccensurata, b'riserva għad-dritt tal-esponenti li jittiehdu l-passi opportuni fir-rigward tal-istess;
15. Illi għalhekk, it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jigu michuda fl-intier tagħhom, bl-ispejjez;
16. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Rat li l-kjamat in kawża William Erik Ahlberg notifikat kif trid il-ligi baqa' ma għamel ebda risposta gumentata.

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-Kawża.

Qrat u semgħet ix-xhieda li tressqet fil-perkors ta' din il-proċedura.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet.

Rat li l-Kawża tħalliet għallum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

L-Attur Attard akkwista l-appartament numru wieħed fi blokka ta' tlett appartamenti mingħajr numru ufficjali magħruf bħala Mifsud Court, fi Triq San Luqa, G'mangia mingħajr l-arja tiegħu. Dan l-akkwist sar permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Vanessa Grech tal-14 ta' Frar 2011 (a' fol 6). L-attur l-ieħor ukoll akkwista appartament numru 1 fl-istess blokka permezz ta'

kuntratt fl-atti tan-nutar Vanessa Grech tal-14 ta' Frar 2011 (a' fol19). Kull wieħed mill-Atturi kellu ukoll terz indiviz (1/3) tal-partijiet komuni u kif ukoll l-użu tal-bejt komuni.

Sussegwentement il-konvenut akkwista mingħand David Mifsud l-arja tal-istess Blokka. Permezz ta' kuntratt datat 28 ta' Novembru 2018 fl-atti tan-Nutar Ayrton Buħaġiar l-Atturi flimkien mal-propjetarji rispettivi tal-blokka rrinunzjaw għad-dritt tal-użu tal-bejt u trasferew bejniethom a' favur tal-konvenut wieħed minn erbgħa tal-partijiet komuni. F'dan il-kuntratt David Mifsud trasferixxa l-arja ta' fuq il-bejt. Jissemma' ukoll li kellu' jinbena appartament ieħor mill-konvenut skond il-permess numru PA/03939/18. Skond l-Atturi dan kollu sar bl-intiża li jinfetaħ l-apartament immarkat numru 4 u bieb ieħor li jagħti għall-washroom u dan skont pjanta annessa mal-kuntratt (ara a' fol 270).

Ġara li l-konvenut flok bena appartament wieħed b'washroom li ġiet anke sanzjonata bil-permess minflok bena penthouse bil-permess numru PA/06654/19. L-atturi għalhekk interpellaw lill-konvenut sabiex jagħlaq il-bieb li jwassal għal-livell ta' fuq id-duplex filwaqt li l-konvenut sostna li skond il-kuntratt huwa kellu kull dritt fil-liġi li jagħmel din il-kostruzzjoni. Tajjeb ukoll jingħad li sena u nofs qabel ma saret din il-kawża l-konvenut laħaq traserixxa kollox lill-kjamat fil-Kawża.

Punti ta' Liġi

L-azzjoni proposta mill-Atturi hija kjarment dik li min jidhol għall-kuntratt għandu joqgħod għall-obbligi fiħ u li ma jistax jipprova jibdlu unilateralment mingħajr il-kunsens tan-naħa l-oħra jew jekk mhux b'deċiżjoni ta' Qorti. Artikolu 992 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li;

“1) Il-kuntratti magħmula skont il-liġi għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom.

(2) Dawn il-kuntratti ma jistgħux jiġu mħassra ħlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew għal raġunijiet magħrufin mil-liġi.”

Il-Qorti tfakkar li artikolu 992(2) tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li *“il-kuntratti ma jistgħux jiġu mħassra ħlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew għal raġunijiet magħrufin mil-liġi”*. Dan l-artikolu jennunċja prinċipju pedamentali li mingħajru l-Istitut tal-Kuntratt ma jibqax jeżisti. Dan ifisser li kuntratt għandu l-forza ta' liġi bejn il-partijiet għall-kuntratt (Ara **Sentenza tas-26 ta' Ġunju, 2012 tal-Prim' Awla fl-ismijiet Carmelo sive Charles Scerri et - vs -Joseph Sammut et**).

Konsiderazzjonijiet

Dak li trid tara din il-Qorti huwa jekk huwiex minnu, kif jgħidu l-Atturi li l-konvenut għandu biss unit wieħed fir-raba' sular tal-bini ossia duplex apartment u mhux żewġ units, apartament u washroom u dan kif miftiehem fil-kuntratt ta' rinunzja ta' użu tal-bejt u bejgħ skond il-kuntratt fl-atti tanutar Ayrton Buñaġiar tat-28 ta' Novembru 2018 (ara l-ewwel talba Attrici).

Il-Qorti eżaminat b'reqqa l-provi li għandha quddiemha partikolarment il-kuntratt imsemmi u kif ukoll ix-xhieda tal-partijiet.

L-Attur James Andrew Aġius jgħid, li għamel kuntatt mal-Perit tal-konvenut u dan infurmah li ser jibnu appartament wieħed biss. Meta ċċekkja mal-website tal-Awtorita' il-pjanti kienu juru li ħa jinbena appartament wieħed biss u jinfetaħ bieb wieħed biss fil-komun (a' fol 85). Dan jgħid ukoll li "*Jiena u l-propjetarji l-oħrajn irrinunzajna għad-dritt tal-użu tal-bejt u trasferejna sehem wieħed minn erbgħa tal-partijiet komuni lil Clayton Mizzi bl-intiża biss li jinfetaħ bieb ieħor tal-appartament internament immarkat numru (4) u bieb ieħor li jagħti għal washroom żgħira fis-sitt sular.*" (a' fol 86).

L-Attur l-ieħor Paul Attard jgħid, li huma rrinunzjaw għall-arja abbaži tal-permess numru PA/03939/18 (a' fol 92). Huma ffirmaw bl-intiża biss li Clayton Mizzi jiftaħ bieb ieħor tal-appartament internament mmarkat 4 u bieb ieħor li jagħti għal fuq il-bejt (a' tergo 93).

Fid-dawl ta' din ix-xhieda u anke dak premess mill-Atturi, il-Qorti naqqiet b'reqqa l-kuntratt fuq imsemmi biex tipprova ssib dak li jallegaw l-Atturi fost oħrajn, li l-konvenut kiser il-kuntratt għaliex seta' jibni sular wieħed. Minflok sabet il-kuntrarju ta' dak li qed jallegaw għaliex b'mod klamoruż il-kuntratt jistabilixxi s-segwent:

Li "*The roof together with its overlying airspace usque ad ceolum...*" (a' fol 35). Apparti dan, fi klawnsola 11, il-partijiet ftehm li "*The purchaser, qua roof owner, reserves in his favor [and successors in title] the right to: (a)*

construct additional storeys on the roof of the block as an integral part of the block, provided this does not, is allowed by the building laws". (a' fol 39 emfaži tal-Qorti). U aktar 'l quddiem , fl-istess paġna para (d) insibu stipulat, li l-konvenut qua propjetarju tal-arja għandu d-dritt "*to extend the common parts and services of the block at his expense to serve also the separate units constructed on the air space*". (Emfaži tal-Qorti).

Il-kuntratt saħansitra jantiċipa x'jiġri f'każ li l-konvenut jew suċċessuri tiegħu jkunu jridu jibnu appartamenti addizzjonali (ara a' fol 39 u 40). Pero' *dulcis in fundo*, b'hal li kieku dan kollu ma kienx ċar biżżejjed, f'para (i) tal-kuntratt jingħad li l-Atturi flimkien mal-kondomini l-oħrajn "*give their consent to the extent that such to the extent that such consent is required for the construction of additional units on the airspace and to the extension of the common parts and services of the block...*" (Emfaži tal-Qorti).

Fl-aħħar nett klawsola 13 biex kolloxx jintrabat tipprovdi għoqda coff fis-sens "*....the terms and conditions set out in this present deed and which regulate the roof and airspace of the block and the common parts and services of the block are to supersede any and all previous undertakings or agreements, whether written or verbal, that may have been concluded between the parties with regards to the said roof and airspace of the block as well as the common parts and services of the block*" (a' fol 41).

In-nutar jispjega wkoll li l-konvenut żamm id-dritt li juża l-arja ad infinitum fis-sens li jekk għada pitgħada joħroġ permess, ikun jista' jibni sulari aktar

(a' fol 147). Jgħid ukoll li fil-kuntratt ma kien hemm ebda limitazzjoni (a' fol 146). Meta konfrontat li fil-kuntratt ma kien hemm ebda limitazzjoni ta' kemm il-konvenut seta' jibni, Paul Attard jgħid li l-kuntratt kellu jkun mod ieħor (a' fol 138 tergo).

In-Nutar Ayrton Buħaġiar jixhed li kien bgħatilhomm draft tal-kuntratt qabel (a' fol 119 tergo u a' fol 146 tergo). L-Attur James Andrew Aġius jgħid, li qabel ma ffirmaw il-kuntratt huwa kellu abbozz tiegħu u ftit wara jgħid li ma jiftakarx (a' fol 145). Il-Qorti temmen li l-abbozz tassew kien intbagħat lill-Atturi u għalhekk kellhom iż-żmien kollu biex jaqraw il-kundizzjonijiet kollha imsemmija aktar 'l fuq. Min imkien ma jirriżulta li kien hemm xi kundizzjoni li l-konvenut ma setax jibni sulari oħra iżda propjament il-kuntrarju.

L-Atturi bħal donnhom jinsistu li minkejja dak li hemm fil-kuntratt l-intiża kienet li mal-konvenut ma jibniex aktar minn unit wieħed. Iżda f'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għall-prinċipju ta' *contra scriptum testimonium, non scriptum testimonium non feritur*. Dan il-prinċipju huwa marbut ukoll il-prinċipju ta' *pacta sunt servanda*, jiġifieri li l-ftehim bejn il-partijiet jikkostitwixxi liġi kif rifless fl-Artikolu 992(1) tal-Kodiċi Ċivili.

Hekk ukoll, l-Artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li fejn il-kliem ta' att meħud fis-sens skont l-użu tal-kuntratt huwa ċar, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni. F'każ fejn jinħoloq dubju dwar is-sens mogħti lill-konvenzjoni huwa l-gudikant li għandu b'mod oġġettiv jislet l-intenzjoni tal-partijiet skont kif riflessa fl-att in eżami. Għalhekk, fejn il-kontenut tal-

konvenzjoni jkun ċar u fejn il-fatti li jkunu wasslu għal dak il-ftehim, kif ukoll fatti sussegwenti ma jpoġġux fid-dubju l-volontà tal-kontraenti ma jkunx leċitu għall-ġudikant illi jagħti lil dik l-iskrittura tifsira differenti, minn dak liberament espress mill-kontraenti, għaliex il-prinċipju tad-dritt huwa: *in claris non fit interpretatio*.

F'dan is-sens l-awturi josservaw li *“Ma la prova piu’ certa della volonta dei contraenti -, si dita’ e’ nel testo letterale della convenzione. Se questa sia chiara, non ambigua, non equivoca, donde di potra desumere la prova di una volonta diversa, di una intenzione or piu’ o meno stretta nel senso letterale? Le ragioni del contratto, il fatto delle parti, la logica e la legge sono a nostro credere gli argomenti precipui, che possoni somministrare all’interprete la prova chiara di una volonta piu’ estesa o piu’ ristretta del significato letterale”* (Ara **Giorgi, Teoria Delle Obligazioni, Vol IV pg 207-208**).

Għall-Qorti l-kuntratt li fuqu jistrieħu l-Atturi huwa ċar, univoku u determinanti. Mill-brani ċitati aktar ‘l fuq jemerġi ċar x’kienet l-intenzjoni tal-partijiet li jekk kellhom kollox f’moħhom żgur mhux li jipprekludu lill-konvenut li ma jibniex aktar minn sular wieħed.

Deċide

Għaldaqstant il-Qorti qed taqta’ u tiddeċiedi l-kawża **billi tiċhad it-talbiet**

Rik. Nru. 188/21TA

Attriċi bl-ispejjes kontra l-Atturi.

Imħallef Toni Abela

Deputat Registratur