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, 22 ta' Ottubru, 2024.

Numru 14

Rikors numru 68/15/1 BS

Eucharist Gauci, Josephine Gauci, Joseph Gauci

v.

Gregory u Agnes konjugi Grech

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell tal-atturi **Eucharist Gauci, Josephine Gauci u Joseph Gauci [l-atturi jew l-appellanti]** minn sentenza tal-**Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri (Sezzjoni Ġenerali) [l-Ewwel Qorti]** li ċaħdet talba għall-ħlas ta' somma pretiża mill-atturi kontra l-konvenuti **Gregory u Agnes konjuġi Grech (il-konvenuti jew l-**

appellati) fl-isfond ta' ftehim redatt f'kuntratt pubbliku bejn il-partijiet u terzi konsistenti, sidien ta' diversi bċejjeċ ta' art kontigwi, sabiex jiżviluppaw kollox flimkien. L-Ewwel Qorti sabet illi l-atturi kienu qed jinterpretaw ħażin il-ftehim ta' bejn il-partijiet u terzi.

Preliminari.

2. Fl-10 ta' Ġunju, 2008 il-partijiet fil-kawża flimkien ma' oħrajn, ilkoll sidien ta' diversi bċejjeċ ta' art f'Marsalforn, ressqu fuq kuntratt li permezz tiegħu ftehmu li jiżviluppaw flimkien l-artijiet rispettivi tagħhom liema żvilupp kien jinkludi tliet livelli ta' garaxxijiet, livell 1 u livell 2 taħt il-livell tat-triq filwaqt li livell 3 huwa *semi-basement*. Fuq l-ogħla saff ta' garaxxijiet kull parti fuq dak il-kuntratt kellha tibni appartamenti fuq il-biċċa art rispettiva tagħha a spejjeż esklussivi tagħha.

3. Permezz tal-istess kuntratt ġew kostitwiti jeddijiet ta' servitu konsistienti fi dritt ta' mogħdija b'mod partikolari karreġjati tal-karrozzi; kull parti kellha tħammel il-porzjoni art rispettiv tagħha b'dan li għal parti mid-*drive in* indikata fuq pjanta annessa mal-kuntratt l-ispejjeż relattivi kellhom jinqasmu in kwantu għal $^3/_8$ mill-atturi u l-kumplament minn partijiet oħra fuq dak il-kuntratt imma mhux mill-konvenuti. L-ispejjeż kollha konnessi ma' bini u formazzjoni tad-*drive-in* interna u rampi, art u saqaf, inkluż il-bini ta' ħajt sal-ewwel sular, il-*fire escapes* u lifts u turġien

fid-diversi livelli tal-garaxxijiet u xogħol ieħor bħal taħmil u bini ta' ġibjun kellhom jitħallsu *pro rata* bejniethom ikoll skont in-numru ta' garaxxijiet b'dan li l-garaxxijiet ikollhom l-aċċess tagħhom bil-vettura mir-rampi u *drive-in* interni.

4. L-atturi għandhom 42-il garaxx; il-konvenuti 34-il garaxx u l-kumplament tal-partijiet l-oħra.

5. Ta' rilevanza għal din il-kawża hija l-aħħar klawsola fil-kuntratt dwar ix-xogħlijiet li taqra kif ġej:

> "Fl-aħħarnett il-partijiet jintrabtu illi jibnu l-Level One jiġifieri l-lower basement level mill-pponta X sal-ponta Y skont kif indikat fuq l-annessa pjanta markata Dokument 'D' sal-aħħar ta' Diċembru tas-sena elfejn u tmienja (2008) filwaqt illi jibnu mill-ponta Y sal-ponta Z sal-ahhar ta' Ġunju tas-sena elfejn u disgħa (2009). Huma jintrabtu illi jibnu r-rimanenti żewġ livelli u cioe' l-Level Two u l-Level Three sal-aħħar ta' Dicembru tas-sena elfejn u disgħa (2009), u inoltre jobbligaw ruħhom illi ma joħolqux ostakli għall-bini ta' dan il-kumpless ta' garages. Jibqa' espressament miftiehem bejn il-partijiet illi dan il-ftehim għandu jirregola biss il-bini u kostruzzjoni tat-tliet livelli ta' garages. Kull parti imbagħad tkun libera illi tiżviluppa l-arja rispettiva tagħha sovrastanti l-kumpess tal-garages meta u kif trid hi, u a spejjeż tagħha."

6. L-atturi jallegaw li ġew inkarigati mill-partijiet l-oħra fuq dak il-ftehim sabiex jieħdu ħsieb xogħol ta' kostruzzjoni tal-kumpess ta' garaxxijiet kif ukoll il-fornitura ta' materjal meħtieġ inkluż planki.

7. L-atturi jgħidu illi għad għandhom jieħdu mingħand il-konvenuti diversi somom spjegati fil-premessi tal-att promtour b'dan il-mod:

> "4. Illi l-atturi ezegwew xoghlijiet u provdew materjal f'dawk il-partijiet li huma appartenenti unikament lill-konvenuti u li ghalhekk saru unikament a beneficcju taghhom fl-ammont ta' tliet elef tliet mija u tmienja u tletin Ewro u sitta u hamsin centezmu (€3338.56);
>
> 5. Illi in oltre' l-atturi ghamlu xoghlijiet fil-partijiet komuni illi skont dak miftiehem is-sehem tal-konvenuti minnhom jammonta ghal dsatax-il elf mitejn u tmien Ewro u hames centezmi, (€19208.05) li minn dawn l-konvenuti hallsu s-somma ta' sebat elef disa' mija u tlieta u ghoxrin Ewro u tmienja u tmenin centezmu (€7923.88) u ghalhekk fadlilhom ihallsu lill-atturi s-somma ta' hdax-il elf mitejn u erbgha u tmenin Ewro u sbatax-il centezmu (€11284.17);
>
> 6. Illi ghalhekk il-konvenuti huma debituri fil-konfront tal-atturi fis-somma ta' erbatax-il elf sitt mija u tnejn u ghoxrin Ewro u tlieta u sebghin centezmu (€14622.73);"

8. Il-konvenuti jikkontestaw din it-talba. Jgħidu li s-somma ta' €3,246.59 u mhux is-somma ta' €3,338.56 kienet dovuta u din ħallsuha "permezz ta' kumpensazzjoni" ta' flejjes dovuti mill-atturi lill-konvenuti. Dwar l-ammont ta' €11,284.17 jgħidu li dan mhux korrett peress li jallegaw li skont il-kont maħruġ mill-perit tal-proġett, il-Perit Saviour Micallef, il-konvenuti kellhom iħallsu lill-atturi s-somma ta' €22,414.98 filwaqt li l-atturi kellhom iħallsu lill-konvenuti s-somma ta' €14,491.10, u għalhekk iqisu li jonqoshom iħallsu s-somma ta' €7,923.88. Jgħidu li offrew din is-somma lill-atturi, ġiet rifjutata u għalhekk iddepożitawha taħt l-awtorità tal-Qorti. Jgħidu però li huma dejjem lesti li jħallsu kwalunkwe ammont li jirriżulta għadu dovut.

9. B'sentenza tat-3 ta' Lulju, 2020 l-Ewwel Qorti iddeċidiet il-kawża billi ċaħdet it-talbiet attriċi wara li għamlet il-konsiderazzjonijiet segwenti:

"Il-Qorti l-ewwel nett tinnota illi fil-waqt li l-atturi pprezentaw kopja tal-kuntratt iffirmat fl-2008 huma izda naqsu illi jipprezentaw il-pjanti li kienu annessi ma' l-istess kuntratt u li juru l-parti maqbula bejn il-partijiet illi hija komuni.

Mir-rikors guramentat jirrizulta illi lanjanza ta' l-attur hija limitata ghat-tielet livell.

Huwa jittenta li jsahhah l-argument tieghu meta fl-affidavit jafferma li: " ..il-planki hoxnin tal-pied u disgha li Gregory Grech ordna, gab, u pogga u saru biex igawdi huwa stess. Ghaliex minn fuq dawn il-planki ma jghaddux karozzi, però saru b'dik il-hxuna kollha semplicment biex ikunu jistghu jerfghu l-hames (5) sulari ta' appartamenti esklussivament ta' Gregory u Agnes konjugi Grech..."

Fi kliem iehor l-atturi qed isostnu illi huma ma ghandhomx ihallsu ghall-parti komuni tal-livell 3 billi gia la darba fuq il-parti komuni hemm mibni l-appartamenti tal-konvenuti fost l-ohrajn xejn ma hu dovut mill-atturi. Din l-affermazzjoni hija utili meta kkonfrontata mat-tmien paragrafu tar-rikors gurmanentat ta' l-atturi fejn huma jghidu illi qed jaghmlu l-kawza minghajr pregudizzju ghad-dritt tal-hlas taghhom ghall-provvista u tqieghid tal-planki fl-ahhar sular (livell 3) ghax skont huma ma humiex qed jivvantaw ebda pretensjoni ghall-hlas f'dan l-istadju minhabba li skont huma kull parti kellha thallas hi ghall-planki li qed jerfghu l-appartamenti taghha.

Mill-provi u xhieda jirrizulta illi l-binja taht l-appartamenti tikkonsisti fi tliet livelli ta' garaxxijiet. Is-soqfa ta' l-ewwel zewg livelli minn taht huma ta' hxuna ta' disa' (09) pulzieri filwaqt illi l-hxuna tas-saqaf tal-garaxxijiet ta' l-ahhar livell, liema saqaf huwa wkoll l-art illi fuqha nbnew l-appartamenti hija ta' hxuna ta' pied u disgha pulzieri (1`9").

Jirrizulta wkoll illi l-perit inkarigat minn din il-binja kien il-perit Saviour Micallef. Kien hu illi kien ta l-parir illi l-planki tal-livell ta' fuq ikunu ta' hxuna aktar minn dawk illi tpoggew fil-livelli ta' isfel u r-raguni kienet illi dawn il-planki riedu jissorreggu l-binja ta' l-appartamenti.

(...)

Minn naha taghhom l-atturi jsostnu illi huma ma ghandhomx ihallsu tal-hxuna zejda. Mill-argumenti illi gabu l-Qorti fhemet illi fil-livell 1 u 2 l-atturi ma kellhomx problema jhallsu ghax is-saqaf tal-komun kien qed iservi ta' art ghal-livell ta' fuqu u dik l-art kienet komuni sa fejn kienet il-passagg bejn il-garaxxijiet u kulhadd kellu d-dritt ta' access. Fit-tielet livell l-atturi jghidu li kien differenti ghax is-saqaf tat-tielet livell ma kienx ser iservi ta' art bi dritt ta' passagg fuqha ghal kulhadd izda kien ser iservi biss biex jinbnew l-appartamenti tas-sid ta' dik il-bicca art. In sostenn ta' dan l-argument huma nfatti qabbdu lill-Perit Micallef sabiex jerga' johrog kont li fi kliem il-perit:

> "...qalli nkejjel il-planki tad-*drive in* li qed terfa' l-bini u naghmillu stima ta' kemm jiswew, mhux il-planki li hemm, kieku kellhom isiru li ma jifilhux bini, jifilhu garaxx biss bhal ta' tahtu."

Din ix-xhieda hija mportanti stante illi l-atturi matul il-kawza dejjem sostnew illi huma ma ghandhomx ihallsu tal-hxuna zejda. Il-Qorti fehmet ukoll illi hawn tinsorgi l-problema mqajjma mill-atturi illi skont huma ma ghandhomx ihallsu ta' din il-hxuna ghax il-hxuna qed juzaha min bena fuqha u ghalhekk huma ma qed igawdu xejn minnha. Infatti l-Perit Micallef xehed illi d-differenza fil-hxuna bejn il-planki ta' zewg sulari garaxxijiet ta' taht u s-sular ta' fuq kienet necessarja billi tas-sular ta' fuq ried ikun hemm is-sahha necessarja fil-materjal biex jkun jista' jerfa' l-piz tal-appartament li fuqu kienu ser jinbnew. Jirrizulta illi l-atturi ma kellhomx problema fil-livelli l-ohra anzi huma onoraw dak imnizzel fil-kuntratt gia msemmi u cioe' :

> "L-ispejjez kollha konnessi mal-bini u formazzjoni tad-*drive in* interna u rampi cioe' l-art u s–saqaf, u nkluz ukoll l-ispejjez tal-bini tal-hajt sal-ewwel sular [cioe' il-lower basement level] li jrid jinbena ma' proprjetà ta' Rita Refalo, il-fire escape/kaxxa tattarag tal-level one eskluzi l-lifts, is-saqaf u fire escape/kaxxa tat-tarag tal-Level two eskluzi l-lifts u s-saqaf u fire escape/kaxxa tat-tarag tal-Level three eskluzi l-lifts –kollha murija bil-kulur isfar fuq id-dokumenti hawn annessi u mmarkati Dokument "A", "B" u "C" – kif ukoll tal-mghodija ta' katusi u/jew pajpijiet tal-ilma, dawl u servizzi ohra bhal air extractors, il-bibien tal-*drive in*s u t-tahmil u bini tal-gibjun li jinsab f'level one, ghandhom jinqasmu bejn il-partijiet pro rata bejniethom skont innumru ta' garages appartenenti lil kull parti u liema garages ikollhom access taghhom bil-vettura mir-rampi u *drive in* interna"

Dan l-artikolu tal-kuntratt huwa mportanti. Il-Qorti tinnota li skont dan il-ftehim il-partijiet ftiehmu li jhallsu l-ispejjez kollha konnessi mal-bini u formazzjoni ta' l-art u s-saqaf f'kull livell. Ma sar l-ebda accenn ghad-differenza fil-hxuna tas-soqfa fil-livelli differenti. Kif gia nghad aktar 'il fuq l-atturi naqsu illi jipprezentaw il-pjanti li kienu annessi mal-kuntratt. Il-Qorti ghalhekk qed tistrieh fuq ix-xiedha tal-Perit Micallef li spjega li huwa kien iddisinja l-pjanti ta' kif ser jinbnew il-garaxxijiet u kulhadd kien jaf fejn hu l-ispazju komuni u liema huma dawk il-partijiet tal-binja illi ser jitqiesu komuni. Il-Qorti ghalhekk tifhem illi l-progett kulhadd kien jaf kif kien ser isir u l-partijiet ghazlu illi jiffirmaw dak il-ftehim kif redatt. Kien hemm qbil illi l-ispejjez konnessi mal-bini tal-komuni jinqasmu pro rata skont in-numru ta' garaxxijiet illi kull parti kellha ghandha. Barra minn hekk il-Qorti tinnota illi l-attur Eucharist Gauci huwa bniedem tal-mestier u ghalhekk jifhem ezatt l-importanza tal-hxuna tal-planki u liema huma l-partijiet komuni. B'dan l-gharfien dan l-attur iffirma l-kuntratt minghajr rizervi. Gia la darba l-partijiet ghazlu illi jiffirmaw il-kuntratt huma ntrabtu bil-kundizzjonijiet kollha mnizzla f'dik liskrittura u dana a bazi tal-prinċipju pacta sunt servanda.

Fid-dawl ta' dan ma jaghmel ebda sens illi l-atturi jippretendu illi l-Qorti taccetta t-tezi taghhom li huma jonoraw kont mahrug mill-perit fuq

struzzjonijiet taghhom liema kont huwa bbazat fuq sitwazzjoni ipotetika – fi kliem iehor kont fejn il-kejl hu tal-planki ta' pied u disgha izda mahdum fuq hxuna bhal li kienu kienu tad-disa' pulzieri. Kont bhal dan ma ghandux mis-sewwa u ma jirriflettix dak li verament hemm fuq is-sit in kwistjoni kif lanqas ma jirrifletti dak miftiehem bejn il-partijiet u ghalhekk din il-Qorti ser tiskartah.

(...)

Il-Qorti tqis illi l-verzjoni moghtija mill-Perit Micallef f'dan l-affidavit hija mportanti hafna ghax hija moghtija minn persuna teknika u hadd mill-partijiet fil-kawza ma kkontrastaha din il-verzjoni. Tenut kont tal-fatt illi n-nuqqas ta' qbil huwa rigward il-parti komuni fit-tielet livell, il-Qorti tinnota li l-kuntratt ta' l-2008 jidentifika l-ammont ta' garaxxijiet illi kull parti ghandha f'dan il-livell -:

i) L.G. Investments Limited ghandha 10 garaxxijiet;
ii) ii) Konjugi Vella ghandhom 10 garaxxijiet;
iii) iii) Familja Gauci ghandhom 14 garaxxijiet;
iv) Konjugi Grech ghandhom 7 garaxxijiet.

Dan ifisser illi pro rata l-familja Gauci ghandha tohrog l-akbar ammont rigward il-komun fuq dan il-livell. Il-Qorti tinnota izda minkejja illi l-atturi pprezentaw il-kawza fejn qed jitolbu li jithallsu mill-konvenuti madankollu ma pprezentawx il-kontijiet mahruga mill-Perit Micallef. Infatti l-kont illi jissemma' mill-Perit u li jgib id-data 1 ta' Gunju, 2011 ma giex ipprezentat fl-atti.

Mill-banda l-ohra fl-affidavit tieghu l-attur Eucharist Gauci6 jghid illi:

> "Fil-fatt jiena bejn ix-xoghol illi ghamit fil-common parts u x-xoghol li ghamilt lil shabi ndividwalment ghandi niehu aktar minn Paul Sultana. L-ammont ta' xoghol tieghi huwa madwar mija u tlieta u ghoxrin elf ewro (€123,000). Filwaqt illi ta' Sultana huma ta' madwar sebghin elf Ewro (€70,000). Dawn huma valuri approssimattivi."

Ghall-Qorti tali ammonti, izda ma jikkostitwixxux prova sufficjenti sabiex l-atturi jippruvaw il-pretensjoni taghhom. Imkien fil-process ma jirrizulta illi l-atturi pprezentaw xi kont mahrug mill-Perit Saviour Micallef illi jaghti rendikont b'mod dettaljat ta' x'inhu l-ammont dovut minn kull parti u lil min. F'hames snin illi din il-kawza damet ghaddejja l-Qorti thalliet sajma minn prova tant krucjali. Ghalkemm huwa minnu illi kif gia nghad aktar 'il fuq hemm ammont indikat mill-Perit Micallef f'affidavit ipprezentat f'kawza ohra madankollu l-kont innifsu ma giex ipprezentat u ghalhekk il-Qorti thalliet spprovvista minn din il-prova li effettivament tista' sservi ta' muftieh biex tinstab rizoluzzjoni ghall-kwistjoni ta' bejn il-partijiet.

Punt iehor importanti huwa dak illi jghid l-attur fl-affidavt gia msemmi fejn jiddikjara illi "fl-ghola livell fejn kulhadd ha hsieb igib il-planki

tieghu minghand min ried hu u kif ried hu...Dan qed nghidu fuq l-ghola sular li kien ser jerfa' l-appartamenti", u allura skont hu ma ghandux ihallas tal-parti komuni ghax il-hxuna tal-planki mhux qed jinqeda biha hu izda min bena fuq il-planki. Il-Qorti izda taghmel referenza ghal darb ohra ghal dak illi gie miftehem bejn il-partijiet fil-kuntratt ta' l-2008 fejn kien gie miftiehem illi l-art u s-soqfa tal-garaxxijiet fil-partijiet komuni ghandhom jitqiesu bhala komun. Il-Qorti tinnota wkoll illi d-dicitura wzata fil-kuntratt ghall-ewwel zewg livelli ta' komun huwa identiku ghal dak uzat fit-tielet livell u ghalhekk ma hemmx dubju illi l-hsieb kien l-istess. L-atturi ma jistghux jippretendu illi jaccettaw il-kuntratt sa fejn jaqbel lilhom u mbaghad fl-ahhar livell ibiddlu fehmithom.

(...)

Minn dan l-insenjament ghalhekk huwa car illi l-ammont versat mill-konvenuti permezz tad-depozitu gudizzjarju ma jistax jitqies bhala tpacija.

Il-Qorti tinnota wkoll illi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom l-atturi jammettu li hemm diffikultajiet sabiex l-ammont dovut jiġi kkalukulat. Izda mhux hekk biss – din id dikjarazzjoni ta' l-atturi hija mportanti ghax infatti huma ma gabu ebda prova konkerta rigward l-ammont pretiz minnhom. Din il-prova kienet tispetta lilhom gia la darba kienu huma illi ressqu l-kaz quddiem din il-Qorti.

(...)

Fil-kaz odjern l-atturi ressqu l-pretensjonijiet taghhom fuq ammont ta' flus allegatament dovut lilhom mill-konvenuti, u ghalhekk huwa ghal kwantu logiku li riedu jitressqu l-provi kollha mehtiega, inkluz dokumenti u dan sabiex isostnu l-pretensjonijiet taghhom. Huwa prinċipju baziku li min jallega jrid jipprova – qui allegat probat. Ma hux bizzejjed illi l-attur Eucharist Gauci jaghti ammonti li fi kliemi huma "approssimattivi". Tajjeb li jiġi nnutat ukoll li l-obbligu tal-prova ta' fatt jmiss lil min jallegah.

(...)

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, peress li l-kwistjoni in ezami hija purament wahda ta' apprezzament tal-provi, huwa essenzjali li dawn jigu meqjusa bl-akbar reqqa. Mill-ezami tal-provi fil-kaz odjern u fid-dawl ta' l-insenjamenti sopra citati jirrizulta illi l-atturi naqsu illi jressqu prova in sostenn tal-pretensjonijiet taghhom. Anzi kif gia osservat din il-Qorti anki fin-nota ta' sottomissjonijiet huma jiddikjaraw illi l-ammont dovut ma hux likwidat. L-istess jinghad ghall-provi mressqa mill-konvenuti sabiex jirribattu l-pretensjoni ta' l-atturi. Il-kontijiet esebiti huma kontijiet illi ghamlu huma stess u kif gia gie osservat aktar 'il fuq tali dokumenti huma purament soggettivi ghax

saru mill-parti fil-kawza u ghalhekk huma neqsin mill-oggettivita u bbazati fuq l-interess uniku tal-parti li pprezentathom.

Rigward l-argument tal-konvenuti illi l-atturi zbankaw l-ammont minnhom depozitat, il-Qorti taghmel referenza ghall-Artikolu 1173 tal-Kap 16 Kodici ritwali, li depozitu gudizzjarji validament maghmul jiswa daqs pagament. Gie ritenut ukoll illi fit-terminu ta' l-Artikolu 1174 Kodiċi Ċivili tali depozitu m'ghandux l-effetti gia msemmija jekk il-kreditur ma jkunx qabel irrifjuta offerta valida. Sa hawn ma ghandha tinsorgi ebda diffikolta. B'danakollu depozitu gudizzjarju jibqa' dejjem att unilaterali li b'ebda mod ma jirrispekkja l-akkwiexxenza tal-parti l-ohra jew ir-rikonoxximent tat-titolu, sakemm s'intendi dak id-depozitu ma jiġi x irtirat mill-kreditur.

(...)

Fid-dawl ta' dan ghalhekk hija l-fehma tal-Qorti li meta l-atturi zbankaw l-ammont depozitat mill-konvenuti, kienu qed jaccettaw li s-somma depozitata kienet il-hlas ta' dak dovut lilhom u aktar u aktar meta mill-atti ma jirrizultax illi l-izbank sar akkont ta' l-ammont dovut.

Rigward l-ispejjez gudizzjarji, il-Qorti tinnota illi l-konvenuti ddepozitaw is-somma li skonthom kienet dovuta lill-atturi permezz ta cedola pprezentata fir-Registru tal-Qorti nhar il-31 ta' Ottubru, 2013. L-attur Eucharist Gauci imbaghad zbanka l-ammont fl-20 ta' Marzu, 2015 u f'Ottubru, cioe' seba' xhur wara ntavola r-rikors guramentat. Fid-dawl ta' dan il-Qorti tqis illi l-ispejjez ta' din il-kawza ghandhom jigu sopportati mill-atturi u dan in vista tal-fatt illi ma' l-izbank l-atturi kienu qed jaccettaw is-somma hekk depozitata mill-konvenuti."

10. L-atturi ħassewhom aggravati b'dik is-sentenza u minnha interponew appell permezz ta' rikors ippreżentat fit-22 ta' Lulju, 2020 li permezz tiegħu, għar-raġunijiet hemm mogħtija, talbu lil din il-Qorti "... tħassar, tirrevoka u tikkanċella" s-sentenza mogħtija mill-Ewwel Qorti "u minflok tgħaddi biex, previa r-riġett tal-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti, tgħaddi biex tilqa' t-talbiet attriċi kollha, bl-ispejjeż taż-żewġt istanzi kontra l-konvenuti appellati".

11. Il-konvenuti appellati ppreżentaw risposta fil-11 ta' Settembru, 2020 li permezz tagħha, għar-raġunijiet hemm mogħtija, qed jopponu għall-appell tal-atturi.

Ikkunsidrat illi:

12. L-atturi appellanti ressqu tliet aggravji.

13. Permezz tal-ewwel aggravju l-appellanti jgħidu illi l-Ewwel Qorti "fehmet u interpretat ħażin il-kuntratt pubblikat min-Nutar Pubbliku Joanne Cauchi fl-10 ta' Ġunju, 2008, bil-konsegwenza illi attribwit bħala spejjeż komuni nkorsi mill-konvenuti (u kwindi deduċibbli mill-ammont pretiż mill-atturi) spejjeż li ma kienu komuni xejn, u li allura kellhom jiġu sopportati mill-konvenuti." Jgħidu illi a fol. 363, 364 u 365 tal-proċess hemm it-tliet pjanti annessi mal-kuntratt tal-10 ta' Ġunju, 2008 fejn bil-kulur isfar huwa indikat il-"partijiet komuni" li fuqhom ġew kostitwiti servitù ta' aċċess gratuwitu u perpetwu; jgħidu illi kemm l-atturi kif ukoll il-konvenuti għamlu nfiq f'dan il-proġett bl-ispejjeż inkorsi mill-atturi jkunu akbar u bl-intendiment li wara t-tlestija tax-xogħlijiet isiru l-konteġġi u r-rimbors skont il-każ; jgħidu li huma qed jikkontestaw l-ispiża relatata mal-ħxuna tal-planki li tqiegħdu taħt l-appartamenti, "liema planki rriżulta li saru tal-pied u disa' purzieri, kif ukoll tirreferi għall-ħxuna tax-xibka u konkos li mbagħad jitqiegħed fuq dawn il-planki"; jgħidu illi l-planki taż-

żewġ sulari taħt il-livell tat-triq kienu tad-disa' pulzieri peress li tali ħxuna kienet sufficjenti sabiex il-planki jifilħu l-piż tal-vetturi; jgħidu illi din il-ħxuna ġiet neċessarja minħabba li l-konvenuti bnew "appartamenti kellhom piż akbar u għalhekk kienu jeħtieġu planki eħxen u li jiswew aktar flus u l-istess japplika għal konkos u x-xbieki"; jissottomettu illi l-intenzjoni tal-partijiet fuq il-kuntratt kienet illi jipprokuraw il-koperazzjoni ta' xulxin fil-kostruzzjoni ta' kumpless ta' garaxxijiet b'mod omoġenwu u b'mod illi kull parti jkollu jeddijiet fuq il-proprjetà tal-komparenti l-oħra, konsistenti fil-jedd ta' mogħdija; jissottomettu illi l-iskop tal-kuntratt kien jibda u jispiċċa mal-kostruzzjoni tal-kumpless ta' garaxxijiet u d-*drive in* relattiva; jgħidu illi l-bini tal-garaxxijiet individwali ma kienx jirrientra ruħu fil-ftehim tagħhom għaliex kull parti kellha tħallas l-ispiża tal-ġaraxx assenjat lilha. Jgħidu li għalhekk huwa ċar mill-kuntratt illi l-intenzjoni tal-komparenti kienet "il-qsim tal-ispejjeż ta' dawk l-oqsma mill-kumpless tal-garaxxijiet li kienu se jservu għall-użu komuni tagħhom ilkoll". L-appellanti jkomplu jsostnu illi l-aħħar saqaf li kellu jservi bħala bażi għall-kostruzzjoni tal-appartamenti ma kellux jitqies bħala spiża komuni imma spiża li kull parti kellha tieħu ħsieb skont il-pjanijiet tagħha ta' kostruzzjoni fuq il-porzjon proprjetà rispettiva tagħha. Għalhekk isostnu l-appellanti illi "... fejn l-ispiża kellha sservi lil xi wieħed mill-komparenti individwalment, din ma kellhiex titqies bħala spiża komuni, u kellha tiġi sopportata minn dak il-komparent waħdu".

14. Permezz tat-<u>tieni aggravju</u> tagħhom l-atturi jgħidu illi l-ammont pretiż minnhom jirriżulta sal-grad applikabbli fi proċedimenti ċivili. Jilmentaw illi l-Ewwel Qorti ma kellhiex tieħu in konsiderazzjoni il-fatt li huma naqsu milli jippreżentaw il-kontijiet tal-Perit Micallef relattiv għall-ammonti li qed jitolbu mingħand il-konvenuti. Jgħidu illi l-kontijiet tal-Perit Micallef ma humiex kontestati għaliex il-kontestazzjoni tirrigwarda "l-ammonti li l-konvenuti jgħidu li huma dovuti lilhom mill-atturi, u li skont l-istess konvenuti kellhom jiġu paċuti ma' l-ammont dovut minnhom lill-atturi; jgħidu li l-konvenuti "aċċettaw l-ammont li kien dovut lill-atturi" u l-mertu tal-kawża huwa "x'ammont kien dovut lilhom mill-atturi"; jgħidu illi għalhekk kienu l-konvenuti li kellhom l-oneru li jressqu "prova ċara ta' l-ammonti li kienu dovuti lilhom mill-atturi, għaliex l-oneru tal-prova ġie spustat għal fuqhom"; jgħidu illi "l-konvenuti kellhom l-oneru li jippruvaw li l-ammonti indikati minnhom a folio 28 huma tassew dovuti lilhom mill-atturi"; jgħidu illi l-Perit Micallef eskluda li l-kontijiet esebiti mill-konvenuti a fol. 28-29 tal-proċess għamilhom hu u li għalhekk il-konvenuti naqsu milli jressqu prova dwar l-ammonti li huma dovuti lejhom mill-atturi.

15. Permezz tat-<u>tielet aggravju</u> l-atturi appellanti jgħidu illi l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta qieset li l-isbank da parti tagħhom tas-somma depożitata mill-konvenuti ippreġudika l-pożizzjoni tal-atturi. Jgħidu illi d-depożitu l-konvenuti ma għamluhx a saldu ta' kull ma kien dovut minnhom

illl-atturi u li għalhekk l-Ewwel Qorti ma kellhiex tatribixxi dak l-effett lil dak id-depożitu u eventwali żbank.

16. Permezz tar-risposta tagħhom il-konvenuti jilqgħu għal dan l-appell billi <u>fir-rigward tal</u>-<u>ewwel aggravju</u> jgħidu illi l-Ewwel Qorti interpretat korrettement il-kuntratt fuq imsemmi meta qieset illi "l-pretensjonijeit ta' l-atturi ma kienetx ġustifikata għaliex is-soqfa ta' l-ogħla sular tal-garaxxijiet jinqasmu pro rata bejn il-partijiet skont in-numru ta' garaxxijiet appartatnenti ilhom." Jgħidu li huwa proprju dak li stipula l-kuntratt. Jgħidu illi l-ftehim kien illi l-partijiet fuq il-kuntratt iħallsu l-ispejjeż kollha konnessi mal-bini u formazzjoni ta' l-art u s-saqaf f'kull livell. Jargumentaw illi fil-kuntratt ma saret l-ebda referenza għall-ħxuna tas-saqaf jew li kellha ssir distinzjoni bejn is-soqfa tal-ewwel żewġ sulari garaxxijiet u s-saqaf tal-aħħar sular garaxxijiet. Jgħidu illi meta l-Perit Micallef intalab joħroq il-kont tal-ispejjeż tal-partijiet komuni "ħareġ il-kont u qasam *pro rata* kemm kellhom jitħallsu spejjeż mill-partijiet u ma għamel ebda distinzjoni għal dik li hi ħxuna tas-saqaf". Jgħidu illi ma għandu jkun hemm ebda kwistjoni ta' interpretazzjoni peress li d-diċitura tal-klawsola relattiva hija ċara. Jgħidu illi l-kuntratt ma jagħmel l-ebda distinzjoni bejn is-saqaf tal-aħħar sular garaxxijiet u s-soqfa sottostanti. Is-saqaf kellu jittieħed in konsiderazzjoni fil-ħxuna kollha tiegħu li sar. Jgħidu illi l-fatt jekk l-atturi eżebewx il-pjanti annessi mal-ftehim ma hiex rilevanti. Jisħqu illi sabiex il-Qorti tiddeċiedi din il-kwistjoni ma kellhiex ħtieġa tal-pjanti

għaliex il-kuntratt kien dettaljat ħafna. Jgħidu illi fi ftehim ta' din ix-xorta kulħadd kellu jbati xi ftit, uħud aktar minn ħaddieħor però il-ftehim kien imsejjes fuq il-ħsieb li jkun hemm "burden sharing". Jenfasizzaw illi din is-soluzzjoni nstabet fil-formula illi l-ispejjeż tal-partijiet komuni kellhom jiġu diviżi pro rata skont in-numru rispettiv ta' garaxxijiet. Jgħidu illi "Din il-formula ma kellha ebda garanzija li tkun is-soluzzjoni perfetta .... kienet l-formula l-aktar ekwa fejn l-atturi batew aktar minn ħaddieħor il-ħxuna tas-saqaf tat-tielet livell (iżda) gawdew mid-dritt ta' passaġġ li huma ggwadanjaw minn fuq proprjetà ta' terzi".

17. <u>Dwar it-tieni aggravju</u> jgħidu illi dan huwa infondat għall-istess raġunijiet miġjuba kontra l-ewwel aggravju. Jirreferu għax-xhieda tal-konvenuta fejn spjegat fid-dettal l-ammont minnhom reklamati mingħand l-atturi. Jirreferu għall-kontijiet li l-Perit Saviour Micallef irrilaxxja lill-atturi fil-mori tal-kawża skont l-istruzzjonijiet tagħhom. Il-konvenuti jisħqu illi dawn jirrispekjaw biss il-pretensjoni tal-atturi u jissottolinejaw illi l-intenzjoni tal-partijiet hija riflessa fl-ewwel kont li ħareġ il-Perit Micallef.

18. <u>Dwar it-tielet aggravju</u> jgħidu illi huwa minnu li l-isbank tad-depożitu sar mill-atturi bla preġudizzju; imma jgħidu wkoll illi jekk il-konteġġi tagħhom huma korretti l-konvenuti ma baqalhom iħallsu xejn aktar lill-atturi.

Ikkunsidrat;

19. Permezz ta’ dan l-appell l-atturi qegħdin essenzjalment jitolbu lil din il-Qorti illi tissindika l-apprezzament tal-provi magħmul mill-Ewwel Qorti. Fl-ispeċifiku qed jitolbu lil din il-Qorti ssib li l-Ewwel Qorti interpretat ħażin il-ftehim ta’ bejn il-partijiet u terzi.

20. Ma huwa qatt barra minn loku li jiġi puntwalizzat li fejn appellant jattakka l-apprezzament tal-provi li tkun għamlet qorti tal-ewwel grad, hija regola stabbilita illi din il-Qorti ma tiddisturbax l-apprezzament tal-fatti magħmul mill-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata sakemm ma jirriżultawx ċirkostanzi eċċezzjonali, jew meta jintwera li dak l-apprezzament ikun wieħed irraġjonevoli jew jekk jirriżulta illi l-apprezzament tal-fatti huwa kontradett mill-atti. Kif inżamm fis-sentenza **Antoine Spiteri v. Mario Vella et** mogħtija minn din il-Qorti fil-15 ta’ Novembru, 2023:

> “ ... tajjeb li jiġi mfakkar li, din il-Qorti bħala Qorti ta’ reviżjoni ma tiddisturbax faċilment id-diskrezzjoni eżerċitata mill-Ewwel Qorti, sakemm ma tkunx manifestament żbaljata jew għax ikun hemm raġunijiet gravi biżżejjed, bil-konsegwenza li tkun ser titwettaq inġustizzja. Għalkemm din il-Qorti għandha tara u tifli l-valutazzjoni magħmula mill-Ewwel Qorti, m’għandhiex taqbad u twarrabha jekk ma jkunx hemm raġunijiet tabilħaqq serji biex tagħmel dan. Il-funzjoni ta’ reviżjoni li trid tagħmel din il-Qorti ma twassalx bilfors biex twarrab id-diskrezzjoni tal-eżerċizzju tal-apprezzament tal-provi li jkun sar mill-Ewwel Qorti, bħallikieku ma sar xejn. Għall-kuntrarju, jekk jirriżulta li l-apprezzament tal-provi li jkun sar mill-Ewwel Qorti huwa wieħed sostnut mill-provi li jinsabu fl-atti, u li l-konklużjonijiet tas-sentenza appellata jkunu s-sinteżi tar-raġunament mibni fuq dawk il-provi u t-tħaddim xieraq tal-liġi dwarhom, din il-Qorti ma twaqqax dik id-diskrezzjoni. (Ara s-sentenza ta’ din il-Qorti tal-25 ta’ Ottubru, 2023, fl-ismijiet **Citadel Insurance plc v. Shield Services Limited et** u l-ġabra ta’ referenzi għas-sentenzi hemm magħmula).”

21. Illum huwa aċċettat illi fejn jidħol l-apprezzament tal-provi mwettaq minn qorti tal-ewwel istanza, "il-Qorti tal-Appell għandha awtonomija sħiħa fl-apprezzament tal-fatti u għandha kull setgħa tinterpreta l-fatti mod ieħor minn kif tkun fehmithom qorti tal-ewwel grad. Huwa minnu illi fejn tidħol kredibilità ta' xhieda li l-Ewwel Qorti tkun semgħet viva voce qorti ta' reviżjoni ma hijiex sejra 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"(**Dr. Antoinette Cutajar v. l-Onor. Dr Joseph Muscat – Prim Ministru et.** – Qorti tal-Appell – 14 ta' Diċembru, 2018; ara wkoll **Stephen Tanti et. v. Louis Scerri Montalto et.** – Qorti tal-Appell – 8 ta' Ottubru, 2020).

22. Delineati l-parametri li fihom din il-Qorti teżerċita l-funzjoni tagħha ta' qorti tat-tieni grad, ngħaddu mill-ewwel għall-qofol ta' dan l-appell u ċjoè l-interpretazzjoni li għamlet l-Ewwel Qorti tal-kuntratt pubbliku tal-10 ta' Ġunju, 2008 li permezz tiegħu il-partijiet flimkien ma' terzi fthemu kif

jiżviluppaw flimkien diversi bċejjeċ ta' artijiet kontigwi, fejn kull parti kien sid ta' biċċa art, u dan sal-livell tal-garaxxijiet.

23. Il-prinċipji saljenti regolanti l-interpretazzjoni ta' kuntratti huma s-segwenti:

- Bħala punt ta' tluq tajjeb li jiġi sottolineat illi l-prinċipju kardinali li jirregola l-istitut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettat u li hi l-volontà tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali in osservanza tal-massima legali "pacta sunt servanda". Dan wara kollox huwa dak li jipprovdi **Artikolu 992 tal-Kodiċi Ċivili** li l-kuntratti magħmulin skont il-liġi għandhom is-saħħa ta' liġi bejn il-partijiet. (**Gloria Beacon et v. L-Arkitett u Inġinier Ċivili Anthony Spiteri Staines** – Qorti tal-Appell - 5 ta' Ottubru 1998; **Carmelo Bajada noe v. Fr. Saviour Cachia et noe** – Appell Kummerċjali - 16 ta' Lulju, 1973);

- Il-kuntratti għandhom jiġu eżegwiti bil-bona fidi (**artikolu 993 Kodiċi Ċivili**);

- Kontra l-miktub mhumiex ammissibbli provi mhux miktuba – iżda "si ammette la prova testimoniale allo scopo di chiarire le oscurita`, le ambiguita` e le incertezze dell'atto contrattuale per rendere palese

quali sia stata l'intenzione dei contraenti; poiche` in tale caso non si tratterebbe di prova orale in contradizzione od in aggiunta alla prova scritta, ma si tratterebbe invece di prova testimoniale tendente a confermare il contenuto dell'atto scritto ed a dimonstrare la vera intenzione dei contraenti che da quell'atto, senza il sussidio della prova testimoniale, potrebbe risultare oscura od apparire incerta o ambigua." (**Vol XXV pt I p150**).

- Meta l-kliem ta' konvenzjoni meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt hu ċar ma hemmx lok għal interpretazzjoni (**Artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili).** Għaliex tali interpretazzjoni, anke supplita minn xhieda, tista' tingħata biss sabiex teluċida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt inċidentali jew aċċessorju tagħha (**Carmela Borg v. Bartolomeo Xuereb** - Appell Superjuri - 20 ta' Marzu, 1997);. Dan huwa wkoll konformi mal-prinċipju regolanti l-istitut tal-interpretazzjoni tal-kuntratti illi *contra scriptum non est argumentum*. Applikabbli dan il-prinċipju sakemm ma tinġiebx prova li l-kuntratt huwa nieqes minn xi element kostituttiv tiegħu. (**Joseph Grech Sant noe. v. Av Dr Riccardo Farrugia et noe.** – Appell Superjuri - 28 ta' Frar 1997).

- Meta s-sens letterali tal-kelma ma jaqbilx ma' l-intenzjoni tal-partijiet kif tkun tidher ċara mill-pattijiet meħudin flimkien, għandha tipprevali l-intenzjoni – "Issa din ir-regola għandha tigi sewwa

apprezzata u applikata. Irid jirriżulta bla dubju illi s-sens tal-klawsola li tkun jista' biss jiġi interpretat b'mod univoku għax hu ċar. Irid jirriżulta wkoll li dan is-sens ċar tal-kliem ma jkunx jaqbel ma' dak li kellhom f'moħħom il-partijiet kollha u mhux ma' dak biss li xi waħda mill-partijiet kellha f'rasha. U dan irid jidher ċar mill-pattijiet kollha tal-kuntratt meħudin flimkien." (**John Bartolo et v. Alfred Petroni et** – Appell Superjuri - 7 ta' Ottubru, 1997);

- "Fl-applikazzjoni tar-regoli ta' l-interpretazzjoni ma hijiex 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 gie użat mill-kontraenti li għandu jgħodd." (**John Zammit v. Michael Zammit Tabona et noe** – Appell Superjuri - 28 ta' Frar, 1997). Li għandu jorbot huwa t-tifsira tal-kliem fis-sens ordinarju tagħhom kif tirriżulta minn qari oġġettiv tal-konvenzjoni fil-kuntest ta' kif ġie użat mill-kontraenti. Huwa biss meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri u jagħtu lok għall-dubju dwar dak stipulat li tiskatta l-ħtieġa tar-riċerka minn provi oħra lil hinn mit-termini tal-konvenzjoni dwar x'kienet verament l-intenzjoni komuni tal-partijiet (**Nazzareno Vella noe. et. v. Joseph Abela noe. et.** – Appell Superjuri - 14 ta' Jannar, 2002; **Christine Borda et. v. Joseph Borda** - Appell Superjuri - 30 ta' April, 2024).

- Huwa biss f'każ fejn oġġettivament jinħoloq dubju dwar is-sens mogħti lill-konvenzjoni, li l-ġudikant għandu jislet l-intenzjoni tal-partijiet skont kif riflessa fil-konvenzjoni. Fejn il-konvenzjoni hi ċara u fejn il-fatti li jkunu wasslu għaliha, kif ukoll fatti sussegwenti, ma jpoġġux fid-dubju dwar x'kienet verament il-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* (**Antoine Xerri et. v. Bartolomeo Debono et**. – Appell Superjuri - 9 ta' April, 2024; **Rosario Cortis v. Angelo Farrugia et**. – Appell Superjuri - 10 ta' Ottubru, 2023).

24. Meta din il-Qorti eżaminat il-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti dwar l-interpretazzjoni tal-kuntratt in diżamina, ma ssib xejn li tista' tiċċensura. Essenzjalment l-atturi qed jikkontendu illi meta fil-ftehim hemm stipulat il-modalità dwar is-sehem ta' kull parti mill-ispejjeż relattivi għall-partijiet komuni, *pro rata* skont in-numru ta' garaxxijiet li kull parti kienet ser tispiċċa f'idejha, l-ispejjeż tas-saqaf li jiġi fuq l-ogħla livell tal-garaxxijiet ma kellux jittieħed dak li attwalment ġie minfuq imma kellu jitqies ammont li ma jieħux in konsiderazzjoni l-ispiża addizzjonali li tali saqaf kellu jġib fuqu minħabba l-ħxuna addizzjonali tiegħu komparat mas-soqfa sottostanti u dan sabiex ikun jiflaħ l-appartamenti li kellhom jiġu mibnija mid-diversi sidien, f'dan il-każ mill-konvenuti.

25. Saħansitra wara li l-perit tal-proġett irrilaxxja l-kontijiet relattivi għal dan is-saqaf skont l-ispiża attwali tiegħu, fuq insistenza tal-atturi irrilaxxja ċertifikati oħra fejn jingħad li qed jinħarġu kontijiet ta' soqfa **li ma jifilħux il-kostruzzjoni ta' appartamenti fuqhom.**

26. Dan l-aggravju huwa manifestament infondat. Jekk l-atturi kellhom riżervi dwar l-ispiża tat-tielet saqaf messhom tkellmu u oġġezzjonaw fiż-żmien utili. L-atturi kienu jafu li dak is-saqaf kien ser jiġi kostruwit sabiex jinbdew appartamenti fuqu u allura huwa preżunt li kienu jafu illi l-ħxuna tiegħu ser tkun aktar minn dawk sottostanti. Imkien ma jgħidu l-atturi li qabel ġie ffirmat il-kuntratt ma kienux jafu illi s-saqaf in kwistjoni kien ser ikun ta' ħxuna u sodizza akbar mill-oħrajn. U jekk għas-saħħa tal-argument biss, ma kienux jafuh, dan kien tort unikament tagħhom għaliex kellhom kull opportunità li jsiru jafu tali dettal qabel ma ġie ffirmat il-ftehim. Din il-Qorti però, bħal l-Ewwel Qorti qabilha, tqis illi l-interpretazzjoni li qed jagħtu l-atturi lill-klawsola rilevanti għall-ispejjeż marbuta mal-ogħla saqaf tal-kumpless ta' garaxxijiet ma hi bl-ebda mod sufrugata bil-qari tal-kuntratt. L-ebda distinzjoni ma ssir fil-kuntratt bejn l-ispejjeż relattivi għall-kostruzzjoni tal-ogħla saqaf tal-kumpless tal-garaxxijiet u dawk relattivi għall-kostruzzjoni taż-żewġ soqfa *sottostante*. Distinzjoni li mhux biss ma tinstabx fil-kuntratt *de quo agitur* iżda lanqas hemm prova li qabel, waqt

u wara l-iffirmar ta’ dak il-ftehim sar xi diskors konsoni mal-pretensjoni tal-atturi.

27. L-appellanti jgħidu illi l-Ewwel Qorti żbaljat meta qieset illi l-pjanti annessi mal-kuntratt ma ġewx esebiti. Dan huwa minnu għaliex fil-fatt dawn il-pjanti jinstabu fil-proċess. Għandu jingħad però illi mar-rikors promotur l-atturi ippreżentaw kopja tal-kuntratt, imma ma preżentawx kopja tal-pjanti annessi miegħu. Il-pjanti jinstabu fil-proċess mhux b’riħet l-atturi imma għaliex kienu l-konvenuti li eżebewhom permezz tal-affidavit tal-konvenuta Agnes Grech u jinstabu a fol. 363-365.

28. Din il-Qorti għarblet dawn il-pjanti u ma tqisx illi b’xi mod jissufrugaw it-teżi tal-atturi appellanti. Dawn il-pjanti juru bil-kulur isfar liema huma meqjusa l-partijiet komuni kif ukoll fejn il-partijiet reċiprokament kienu qed jakwistaw jeddijiet ta’ mogħdija. L-ebda distinzjoni fuq dawn il-pjanti ma temerġi bejn il-pjanta dwar l-iżvilupp fl-ogħla livell ta’ garaxxijiet (*semi-basement*) u l-pjanta dwar l-iżvilupp fil-livell sottostanti dak ta’ *semi-basement*.

29. Minn eżami tal-kumpless tal-provi jidher ċar illi din it-teorija tal-atturi illi l-ispiża relattiva għall-ogħla saqaf tal-kumpess ta’ garaxxijiet ma kellhiex tkun dik reali imma waħda fittizja jidher li ħarġu biha għall-ewwel darba wara li raw il-kont tal-Perit Micallef dwar il-kontribuzzjoni ta’ kull

parti fuq dak il-ftehim u b'mod partikolari l-ammont li huma kellhom jikkontribwixxu. Issib illi l-atturi ma humiex in *buona fede* meta qed jieħdu din il-pożizzjoni u l-argument tagħhom huwa xprunat biss minn tentativ sabiex iħallsu anqas minn dak minnhom dovut fit-termini tal-ftehim.

30. Kif tajjeb issottometew l-appellati, il-ftehim kien wieħed komprensiv fejn ittieħdu in konsiderazzjoni diversi fatturi magħġunin mal-fatt illi fi ftehim ta' din ix-xorta huwa naturali li wieħed jitlef min-naħa sabiex jigwadanja min-naħa oħra. U hekk ġara f'dan il-każ fejn jidher biċ-ċar minn eżami tal-pjanti fuq imsemmija li dan l-iżvilupp fl-interess ta' kulħadd ma setax isir li kieku ma wasslux għal dak l-akkordju.

31. **Għaldaqstant tiċħad l-ewwel aggravju**.

32. Stabbilit illi l-atturi ma għandhomx raġun bil-mod kif interpretaw il-kuntratt ta' bejn il-partijiet u terzi; isegwi illi l-konteġġi magħmula minnhom sabiex istitwew il-kawża odjerna huma manifestament skorretti. Fir-rikors tal-appell tagħhom l-appellanti jgħidu illi l-ammont minnhom reklamat ġie aċċettat mill-konvenuti skont ma jidher minn dokumenti annessi mar-risposta ġuramentata tagħhom.

33. Din l-asserzjoni ma għandhiex mis-sewwa. Id-dokumenti annessi mar-risposta ġuramentata huma (i) kopja ta' ċedola ta' depożitu tal-31 ta' Ottubru, 2013 li permezz tagħha il-konvenuti iddepożitaw taħt l-Awtorità tal-Qorti s-somma ta' €7,923.88 sabiex "tiġi liberament sbankata mill-intimati wara li dawn iħallu debita riċevuta skont il-liġi",[1] (ii) Dok. A li juri l-ispejjeż imħallsa mill-konvenut Gregory Grech għall-komun ammontanti għal €45,455.99 segwit bil-kalkolu tal-ammont dovut lill-konvenut Gregory Grech mill-attur Karistu Gauci bir-rata ta' 31.82% tas-somma msemmija ta' €45,455.99 li jġib is-somma ta' **€14,491.10;** u (iii) Dok B li juri l-ispejjeż imħallsa mill-attur Karistu Gauci għall-komun ammontanti għal €74,440.36 segwit bil-kalkolu tal-ammont dovut lill-attur Karistu Gauci mill-konvenut Gregory Grech bir-rata ta' 25.75% li jġib is-somma ta' **€22,414.98**. Id-differenza bejn is-somma ta' €22,414.98 u s-somma ta' €14,491.10 hija s-somma li l-konvenuti iddepożitaw taħt l-awtorità tal-qorti u li l-atturi żbankaw mingħajr preġudizzju. Il-kalkoli magħmula mill-konvenuti li eventwalment wasslu għad-depożitu imsemmi huma msejsa fuq il-kontijiet korretti tal-Perit Saviour Micallef u mhux fuq il-kontijiet sussegwentement maħruġa mill-istess perit skont l-interpretazzjoni erronja tal-kuntratt da parti tal-atturi.

34. **Issib għalhekk illi dan it-tieni aggravju huwa wkoll infondat u qed tiċħdu.**

[1] Fol. 26

35. Dwar it-tielet aggravju referibbli għall-konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti illi ma nġabitx prova illi l-iżbank da parti tal-atturi ma sarx bla preġudizzju, jidher li għalkemm għandhom raġun f'dan ir-rigward l-atturi, anke ammess mill-istess konvenuti appellati; jibqa' li l-fatt li l-atturi żbankaw l-ammont depożitat mingħajr preġudizzju għall-pretensjonijiet tagħhom ma għandu l-ebda konsegwenza għall-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti.

36. **Tilqa' għalhekk dan it-tielet aggravju fis-sens appena spjegat**.

Decide.

Għal dawn ir-raġunijiet din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi dan l-appell billi,

Tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata sa fejn kompatibbli mal-konsiderazzjonijiet fuq magħmula.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Robert G. Mangion
Imħallef

Grazio Mercieca
Imħallef

Deputat Reġistratur
da