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, 26 ta' Novembru, 2024.

Numru 7

Rikors numru 35/2017/2 BS

Andrei Pace

v.

Ruben Vassallo u Victor u Helen konjuġi Xerri

Il-Qorti:

1. Permezz ta' din il-kawża, l-attur qiegħed ifittex lis-sensar u lill-bejjiegħ għad-danni wara li xtara *penthouse* fix-Xagħra, Għawdex. Jallega li saħaq magħhom li kien qiegħed jixtriha prinċipalment minħabba l-veduta; li huma ggarantewlu l-veduta allavolja kienu jafu li kienet sejra, kif fil-fatt ġiet, tiġi ostakolata minn bini ġdid ta' terzi. Huwa talab lill-Qorti sabiex:

"(1) Tiddikjara lill-konvenuti jew solidalment jew individwalment responsabbli lejn l-attur għad-danni sofferti u sofferibbli minnu minħabba il-"modus agendi" tagħhom jew ta' min minnhom, konsistenti f'raġġiri, mizrapprezentazzjonijiet, ħabi tal-fatti magħrufa u/jew negliġenza u nuqqas ta' l-onesta' u t-trasparenza li tezigi l-liġi Ċivili fil-kamp kuntrattwali; b'tali mod li nkoraġġew u ħallew lill- attur jibqa' għaddej bil-konvenju u bil-kuntratt avolja kienu jafu l-importanza tal-veduta fil-kamp kontrattwali *'de quo agitur'*, u li minħabba l-bini li ngħata permess mill-MEPA u li qed jitla' b'pass mgħaġġel quddiem it-terrazzin tal-*penthouse* numru sebgħa (7) din il- veduta sejra nevitabbilment tiġi serjament ostakolata fid-direzzjoni tat-tramuntana u l-grigal, - u billi ħbewlu l-informazzjoni meta kienu jafu li se jidħol f'hafna spejjeż għat-tlestija tal-istess *penthouse*; u anzi billi l-konvenut, oltre kollox, telfu ukoll iċ-ċans li jappella kontra l-hruġ tal-permessi msemmija bl-irtirar unilaterali tal-appell li kien sar f'ismu kif fuq spjegat; u

(2) Tistabilixxi u tillikwida l-ammont dovut bhala danni rizarċibbli a favur l-attur, okkorrendo bl-operat ta' periti esperti nominandi; u

(3) Tikkundanna lill-konvenuti, solidalment jew individwalment, jew lil min minnhom u jirriżulta effettivament bhala passibbli, f'mizura ndaqs bejniethom jew le, skont, ir-rizultanżi tal-provi tul il-kawża, u dan bid-danni u bl-imgħax mid-data tal-konvenju fuq ċitat u esebit. U dan bl-imgħax relattiv skont il-liġi."

2. B'sentenza tas-26 ta' Marzu 2021 il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) fil-Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, ċaħditlu t-talbiet tiegħu.

3. Il-Qorti għamlet din ir-rikapitulazzjoni tal-fatti:

"Fil-11 ta' Awwissu, 2014, jirriżulta li daħlet b'mod elettroniku l-applikazzjoni PA2971/14 ma' l-Awtorita' tal-Ippjanar minn ċertu Paul Scicluna. L-applikazzjoni kienet taqra:

'To demolish existing rooms and erect additional flats and garages to development approved in PA8211/05'.

Din hija l-applikazzjoni li permezz tagħha ġie approvat l-iżvilupp li għatta parti mill-veduta tal-attur. Sa dakinhar li ġiet sottomessa l-applikazzjoni l-konvenju bejn l-attur u l-konjuġi Xerri kien għadu ma sarx.

Fis-26 ta' Awwissu, 2014 daħlet manwalment l-applikazzjoni PA 2971/14 fl-uffiċju tal-Awtorita'tal-Ippjanar F'danl-istadjuwkollil-konvenjukien għadu ma sarx.

Fit-28 ta' Awwissu, 2014 l-attur jsostni li huwa gie mħajjar minn Ruben Vassallo aġent ma' Gozo Prime Real Estate sabiex imur jara penthouse fix- Xagħra, Għawdex. Ruben Vassallo fix-xhieda tiegħu jgħid li din il-proprjeta' kienet għadha kif daħlet fil-kotba tagħhom u ħaseb li tista' tinteressa lill-attur u għalhekk infurmah biha.

Fit-13 ta' Settembru, 2014 l-attur mar jara għall-ewwel darba l-penthouse bin-numru 7, Joseph Court, Triq Ġnien Xibla, Xagħra, Għawdex. M'hemmx kontestazzoni li dan il-'viewing' sar flimkien mal-konvenut Ruben Vassallo li dak iz-zmien kien aġent ma' Gozo Prime Real Estate.

L-attur jafferma li fid-19 ta' Settembru, 2014 imbagħad reġa' mar jagħmel *viewing* tal-penthouse għat-tieni darba. Preżenti miegħu kien hemm il- partner Linda Rosengren.

Fit-23 ta' Settembru, 2014 l-attur informa lill-konvenut Ruben Vassallo li kien qed qiegħed jagħmel offerta fl-ammont ta' mija u ħmistax-il elf Euro (€115,000) fuq il-*penthouse* bin-numru 7, Joseph Court, Triq Ġnien Xibla, Xagħra, Għawdex. Il-Qorti tinnota li mill-kontro-eżami tal-attur jirriżulta li għalkemm fil-kuntratt ta' bejgħ tidher is-somma ta' ħamsa u tmenin Elf Euro (€85,000) skont hu huwa ħallas is-somma ta' mija u ħmistax-il elf Euro (€115,000) bhala prezz tal-immobbli.

Fit-23 ta' Settembru, 2014 ukoll jirriżulta li l-applikazzjoni 2971/14 kienet ġiet ivvalidata mill-Awtorita' tal-Ippjanar.

Fis-26 ta' Settembru, 2014 l-applikazzjoni suesposta kienet tidher fuq il- website tal-Awtorita' tal-Ippjanar u kienet visibbli ghall-pubbliku in ġenerali, għalhekk kulhadd seta' jaċċedi fil-website tal-istess Awtorita' u jekk jagħfas fuq il-mapserver fuq is-sit fejn effettivament tela' l-bini ta' erba' sulari li dwaru hemm il-kwistjoni f'din il-kawża seta' jivverifika li kien hemm applikazzjoni sabiex jinbnew erba' sulari6. Il-Qorti tosserva li sa dan l-istadju l-konvenju bejn il-partijiet kienu għadu ma ġiex iffirmat.

Illi fis-27 ta' Settembru, 2014, il-ġenituri ta' l-attur, flimkien ma' Paul Dimech marru jaraw il-penthouse u dakinhar l-attur tramite l-ġenituri tiegħu għadda l-ammont ta' elf Euro (€1000) lill-vendituri bhala turija tal- buona volonta tieghu li jagħmel konvenju fuq il-penthouse in kwistjoni kif indikat lill-aġent Ruben Vassallo mis-sidien konvenuti konjuġi Xerri.

Xahar wara jiġifieri bejn is-27 ta' Settembru, 2014 u l-1 ta' Ottubru, 2014 l-attur jafferma li s-surveyor Paul Dimech informah li hemm permess ta' bini għall-art li tiġi wara l-penthouse madanakollu dan il-permess kien għal bini ta' tliet sulari li jiġi sular taħt il-bini tiegħu stante li hemm il-lok

huwa klassifikat bhala ‘ridge edge’ u għalhekk fi kliemu din ma kellhiex taffettwa l-veduta għax tasal sa sular anqas mil-livell tal-*penthouse*. Il-Qorti tinnota li sa mis-26 ta’ Settembru, 2014 l-applikazzjoni li kienet qed tipproponi erba’ sulari u mhux tlieta kienet ġia viżibbli fuq il-*website* tal-Awtorita’ tal-Ippjanar.

Fl-1 ta’ Ottubru, 2014 l-attur Andrei Pace ltaqa’ l-ewwel darba mal-venditur Victor Xerri u ġie ffirmat il-konvenju.

Jirriżulta wkoll mid-dokumentazzjoni esebita relatata mal-applikazzjoni li din kellha tiġi ppublikata fil-gazzetti nhar it-8 ta’ Ottubru, 2014. Skont ma xehed Mark Cini bejn it-8 ta’ Ottubru 2014 u t-28 ta’ Ottubru, 2014 kien miftuh il-perijodu li fih setgħu jidħlu l-oġġezzjonijiet relatati mal-applikazzjoni PA2971/147. Fl-istess żmien ikun twaħħal l-avviż mas-sit relatat mal-iżvilupp propost. L-attur fil-fatt jixhed li wara li huwa xtara l-*penthouse* u kellu aċċess għal-*letter box* tal-istess, fiha sab avviż relatat mal-istess applikazzjoni, li huwa s-solitu avviż li jigi mpustat fil-proprjetajiet viċini għal dak konċernat fis-sit. Kopja ta’ din l-istess notifika ġie esebiti mill-attur a fol. 45 tal-proċess. Jiġi nnutat li l-attur xtara l-penthouse fil-mori tal-applikazzjoni in kwistjoni tant li din ġiet approvata tliet xhur wara li sar il-kuntratt kif jidher aktar ‘il isfel. Nonostante dan skond l-attur huwa sar jaf bl-applikazzjoni xhur wara li din ġiet approvata f’Awissu, 2015 billi l-karta kienet fil-kaxxa ta’ l-ittri li huwa ingħata ċ-ċavetta tagħha ‘l fuq minn sena wara li ffirma l-kuntratt.8

Fit-23 ta’ Ottubru, 2014, il-konvenut ġia venditur Victor Xerri ressaq oġġezzjoni kontra l-iżvilupp propost fl-applikazzjoni msemmija u li jiġi fuq wara tal-binja fejn hemm il-*penthouse* akkwistata mill-attur. Ġia ladarba l-konvenju kien iffirmat fl-1 ta Ottubru 2014, u l-oġġezzjoni tal-konvenut saret fl-24 jum ta’ l-istess xahar allura jfisser li saret wara li ġie ffirmat il-konvenju ghall-bejgħ tal-*penthouse*.

Fis-27 ta’ April, 2015 ġie ppubblikat il-kuntratt ta’ bejgħ tal-*penthouse* bejn l-attur Pace u l-konvenuti konjuġi Xerri. Mill-atti jirriżulta li wara l-attur wara li ffirma l-konvenju beda jagħmel tibdiliet u xogħlijiet fil-fond.

Nhar il-25 ta’ Awwisu, 2015 ġiet approvata mill-Awtorita’ tal-Ippjanar l-applikazzjoni għall-iżvilupp li kellu jsir wara l-binja fejn hem il-penthouse ta’ l-attur.

L-attur jafferma li huwa sar jaf bil-proġett li kien ser isir fl-ewwel ġimgħa ta’ Novembru, 2015 u ċioe’ madwar sitt xhur wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Din l-informazzjoni sar jafha minn għand terz.

Jirriżulta li wara l-ewwel gimgha ta’ Novembru, 2015 Paul Dimech fuq struzzjonijiet ta’ l-attur avviċina lill-konvenut sabiex jingħata l-permess jintavola appell bhala ‘prestanome’ kontra l-imsemmi permess PA2971/14 u dana peress li l-konvenut kien ‘registered objector’ filwaqt li l-attur Pace ma kienx. F’dan iz-zmien il-konvenut Victor Xerri ntavola l-appell 224/2015 kontra l-iżvilupp in kwistjoni. Madanakollu meta wara

l-appell, il-konvenut talab lill-attur sabiex jagħmel tajjeb jekk huwa jiġi mfittex għal danni mill-iżviluppatur il-konvenut Xerri jsostni li l-attur Pace irrifjuta li jagħmel dan w' għalhekk huwa rtira l-appell fl-ewwel dehra tiegħu nhar it-28 ta' Jannar, 20169. Il-Qorti tinnota li l-attur kemm fil- kontro ezami tiegħu kif ukoll fin-nota ta sottomissjonijiet jafferma illi huwa ma kienx lest illi jagħmel tajjeb għal kwalisiai eventwali danni li l-konvenut seta' jintalab jħallas riżultat ta l-oġġezzjoni għall-ħruġ tal-permess u dana minkejja li l-konvenut intalab jagħmel l-oġġezzjoni biss għax l-attur ma kienx registered objector."

4. L-Ewwel Qorti, wara li kkummentat li l-attur kien qiegħed isejjes il-kawża tiegħu fuq dak ipprovdut fl-Artiklu 993 tal-Kodiċi Ċivili, iċċitat xi ġurisprudenza dwar dan il-kunċett, u kompliet tgħid li:

Fil-każ odjern l-attur jisħaq li l-konvenuti huma ħatja ta' raggiri, misrapprezentazzjonijiet, ħabi ta' fatti magħrufa u/jew negliġenza u nuqqas ta' onesta u trasparenza fil-konfront tiegħu u dan talli ma nfurmawhx bil-possibilita' li jinħareġ il-permess għar-raba' sular quddiem il-penthouse li huwa ntrabat permezz ta' konvenju li jixtri u dan meta dejjem skont l-attur il-konvenuti kienu jafu ben tajjeb li huwa kien qed jixtri dak il-fond speċifikatament minħabba l-veduta.

Mill-atti u provi miġbura jirriżulta pruvat lil din il-Qorti li l-attur qabel il-konvenju, fil-mori tal-konvenju kif ukoll sa ftit xhur wara li ġie ffirmat il-kuntratt nnifsu ma kienx sar jaf bl-applikazzjoni ta' l-iżvilupp li kien hemm wara l-binja fejn hija l-*penthouse*. Għalkemm kien inkariga lis-*surveyor* Dimech sabiex jagħmel ir-riċerki neċessarji u jżommu nfurmat, xorta waħda kien fl-għama.

L-istess ma jistax jingħad għall-konvenut li mill-atti jirriżulta li anke għamel oġġezzjoni għal iżvilupp ftit jiem wara li kien ġie ffirmat il-konvenju.Huwa wkoll palezament evidenti mill-provi li l-konvenut minkejja li kellu l-informazzjoni f'idejħ ma nfurmax lill-attur b'li kien hemm għaddej. Pero' dan ma jfissirx li jista' jiġi konkluz li l-konvenut agixxa in malafede fil-konfront ta' l-attur.

Jibda biex jingħad illi f'kuntratt il-partijiet huma marbutin b'dak illi jkun hemm per iskritt – verba volent scripta manet. Barra minn hekk huwa prinċipju ben aċċettat li dak li hemm miktub huwa liġi bejn il-partijiet. Fid-dawl ta' dan il-Qorti għarblet sew il-kontenut tal-konvenju u minn imkien f'dan il-konvenju ma jirriżulta xi klawsola dwar il-veduta li għandu jkollha il-penthouse in kwistjoni. Oltre dan il-Qorti tosserva li meta l-attur kien mistoqsi dwar din il-kundizzjoni afferma li l-konvenut ma riedx li tidħol fil-konvenju billi skont il-konvenut l-mewt biss hija ċerta. Dan il-kliem kien kliem siewi mmens ghax meta mixtarr kien ferm indikattiv li

l-konvenut ma riedx jintrabat li jiggarantixxi l-veduta li jfisser li ma riedx jagħti garanzija li ma kienx ser iseħħ dak mhux mixtieq. Bi frazi bhal dik il-konvenut kien qed jagħmilha ċara li huwa ma riedx u ma kienx qed jiggarantixxi li l-veduta ma tiġix ostakolata b'bini iehor fil- futur.

Għalhekk il-Qorti tqis li huwa rrilevanti dak li ngħad bejn l-attur u s-sensar.Li jgħodd hu dak li ġie mifthiem bil-kitba bejn l-attur u l-konvenut fil-kawża.

Lanqas ma jista' jiġi skartat l-fatt illi l-applikazzjoni għar-raba' sular fuq wara tal-penthouse in kwistjoni kienet ġia ġiet reża pubblika fuq il-'web-site' tal-Awtorita' tal-Ippjanar sa minn qabel l-iffirmar tal-konvenju u kien allura kien jinkombi fuq l-attur li jaċċerta li jagħmel ir-riċerki kollha għas-sodisfazzjoni tiegħu qabel ma jersaq ghall-ftehim in kwistjoni. Barra minn hekk ġie ppruvat ukoll li ftit jiem wara l-iffirmar tal-konvenju l-istess applikazzjoni li kienet diġa fuq il-website msemmija ġiet anke pubblikata fil-gazzetti w'anki twaħħal l-avviż mas-sit. In oltre, il-Qorti tosserva li l-attur stess jafferma li bejn il-konvenju u l-kuntratt huwa ma reġax iċċekkja biex jara jekk kienx hemm tibdil jew żviluppi li setgħu jikkonċernawh rigward applikazzjonijiet għall-bini li setgħu jostakolaw il-veduta li riedu hu12. Tinnota wkoll li fil-konvenju13 waħda mill-kundizzjonijiet maqbula bejn il-partijiet kienet li jkun hemm l-approvazzjoni tal-perit tal-kompraturi, f'dan il-każ l-attur.

Jirriżulta mbagħad li l-partijiet resqu għall-att tal-bejgħ 14 pero' fil-kuntratt ma hemm l-ebda kundizzjoni jew garanzija da parti tal-konvenuti rigward il-veduta fuq wara tal-penthouse.

In vista tas-suespost il-Qorti hija tal-fehma li l-attur ma rnexxilux jipprova li l-konvenuti aġixxew in mala fede fil-konfront tiegħu u dana billi minn imkien ma jirriżulta li huma aċċettaw illi jiggarantixxu l-veduta meta biegħu l-proprjeta'. L-attur kien imissu uża l-kawtela meta l-konvenut irrifjuta li tiddaħħal fil-kuntratt il-kundizzjoni proposta mill-attur rigward il-veduta.

Barra minn hekk anki li kieku dato ma non concesso il-Qorti kellha tevalwa it-talba għad-danni reklamati mill-attur, tirrileva li matul il-kawża l-attur ma ġab ebda prova in sostenn tat-talba tiegħu u għalhekk fin-nuqqas ta' tali prova da parti tiegħu din il-Qorti kien ikollha fi kwalunkwe każ tiċħad it-tieni u t-tielet talbiet tal-attur.

5. L-attur appella mis-sentenza.

6. Id-doljanza tiegħu hi li l-Qorti immedeżimat il-kunċett ta' *bona fide* meħtieġa fil-kuntratti ma' dak tal-pussess ta' beni *in bona fide*; li messha

mxiet ma' dak li tagħmar il-liġi f'Art. 993 li l-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-*bona fide*, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi. Kellha tqis il-mod kif ġabu ruħhom il-konvenuti meta saru jafu li kien sejjer isir il-bini li jfixkel il-veduta tal-attur; kif tawwlu l-proċeduri, opponew il-ħruġ tal-permess tal-bini in kwistjoni imbagħad irtiraw l-oppożizzjoni tagħhom u baqgħu jaħbu dan kollu sa ma sar il-bejgħ. Jiċċensura l-affermazzjoni tal-Qorti li l-partijiet huma marbutin biss b'dak li hemm miktub għaliex din l-istqarrija tinjora għal kollox id-dettami tal-Art. 993 li l-obbligazzjonijiet tal-partijiet imorru lil hinn minn dak li jkun miktub fil-kuntratt.

Ikkunsidrat:

7. Hija regola ermenewtika ġenerali li meta ftehim isir bil-miktub, iktar u iktar meta jsir permezz ta' att pubbliku, hija pprojbita kull evidenza barra mit-test miktub li **żżid, tbiddel, jew tikkontradixxi** t-termini miktuba. B'mod partikolari mhux ammess li provi orali jfissru dak li huwa diġà ċar.[1] Kif tgħid il-massima ġuridika Latina: *contra testimonium scriptum testimonium non scriptum non fertur.*[2] Huwa preżunt li jekk il-partijiet jikkonsagraw il-ftehim tagħhom f'dokument, dak kollu li riedu

[1] Attard v Mamo – 26.05.1941 – Vol XXXI, parte 1, paġ. 441.
[2] Blackman v Apap Bologna – 12.03.1951

jiftiehmu fuqu l-partijiet jiġi mniżżel fl-iskrittura.[3] Dan huwa hekk f'ġieħ il-faċilitazzjoni tal-kummerċ; iċ-ċertezza tal-kuntratti u biex jiġu evitati l-kwistjonijiet. Li kieku kien mod ieħor, l-iktar titlu ċar ikun jista' jiġi mminat permezz ta' xhieda verbali tat-tifsira partikolari li xi parti tkun tat kliemha; jew tal-intenzjonijiet sigrieti li wassluha biex tagħmel il-kitba; jew tal-iskopijiet tagħha l-għala għamlitha. Saħansitra tkun tista' tiġi kontradetta l-lingwa ċara tad-dokument innifsu.

8. Tassew li dan il-prinċipju mhuwiex wieħed assolut. Evidenza barranija tista' tinġieb dwar patti sekondarji mhux inkonċiljabbli mal-iskritt li jfissru u jiċċaraw il-klawżoli ewlenin meta dawn ikunu oskuri; meta jkun hemm pattijiet kontradittorji; meta l-kitba tiġi mpunjata minħabba frodi jew xi raġuni oħra fil-liġi, inkluża s-simulazzjoni; jekk ikun hemm żball fil-kuntratt, jew ikun tħalla barra xi patt għal xi raġuni speċjali; meta jkun hemm ftehim verbali li jammonta għal kundizzjoni li subordinatament għaliha saret il-konvenzjoni miktuba, u li minnha tiddependi l-eżekuzzjoni ta' dik il-konvenzjoni.[4] F'każi bħal dawn il-prinċipji bbażati fuq il-ġustizzja u l-ekwità` għandhom ikunu supremi.[5]

Jibqa' l-kweżit jekk l-Art. 993 jissuperax dak li jkun ġie mniżżel bil-miktub, minkejja r-regola li tiprojbixxi l-*contra scriptum* salv l-eċċezzjonijiet

[3] Farrugia v Piscopo – 31.05.1943 – Kollez. Vol XXXI, parte 1, paġ.627
[4] Amante Caruana v Saveria Bonniċi et – 31.01. 2003
[5] Mary Gatt v Onor Edgar Cuschieri noe – 06.06.1955

stabbiliti. Din id-dispożizzjoni tal-liġi, wara li tistqarr b'mod ġenerali u fl-astratt il-prinċipju li l-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-*bona fide*, tiċċara x'tifhem bil-*bona fide*. Dan tagħmlu billi tispeċifika li l-kuntratti jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi. L-Art. 993 ma jawtorizzax iż-żieda ta' klawżoli ma' dawk imniżżla bil-miktub. Li jagħmel hu li jisħaq li l-obbligi **msemmija fil-kuntratt** (u mhux xi oħrajn mhux imsemmija fil-kuntratt) iridu jiġu **mwettqa** skont il-**konsegwenzi** li ġġib l-obbligazzjoni, skont l-ekwità`, l-użu, jew il-liġi. Iktar milli kanonu ta' interpretazzjoni tat-test tal-kuntratti, l-Art. 933 huwa gwida ta' kif għandhom **jitwettqu** l-obbligazzjonijiet li jkunu diġà mniżżla ċar u tond fil-kuntratt. Jitratta l-istadju li jiġi **wara** l-konklużjoni tal-kuntratt; appunti l-fażi tat-**twettiq** tiegħu. Għalhekk l-Art. 993 ma jeffettwax l-interpretazzjoni tal-kuntratt.

9. Interessanti li fil-pajjiżi tal-*common law* insibu regola ermenewtika identika għal dik li nsibu f'Malta u pajjiżi kontinentali Ewropej. Isejjħulha *the parol evidence rule.* Ġiet hekk deskritta mill-Imħallef P.O. Lawrence:

> *"It is firmly established as a rule of law that parol evidence cannot be admitted* to *add to, vary or contradict a deed or other written instrument. Accordingly, it has been held that (except in cases of fraud or rectification, and except in certain circumstances, as a defence to an action for specific performance) parol evidence will not be admitted to prove that some particular term, which had been verbally agreed upon, had been ommitted (by design or otherwise) from a written instrument constituting a valid and operative contract between the parties.*[6]*"*

[6] The Interpretation of Contracts – Sir Kim Lewison – Sweet & Maxwell eight edition p.153

Ikkunsidrat:

10. Din il-Qorti m'għandha l-ebda dubju li l-attur ried il-*penthouse* prinċipalment għaliex kellha l-veduta; li wera din ix-xewqa lis-sensar u lill-bejjiegħa; u li dawn, almenu sa ċertu punt, ħbew il-possibilità li din kienet sejra tiġi ostakolata bil-bini ta' terzi, kif fil-fatt ġara. Lanqas għandha dubbju li s-sensar u l-bejjiegħa ma kinux in *bona fide*. Il-kwistjoni kollha hi jekk għandhomx, abbażi tal-obbligu tal-*bona fide*, jinżammu responsabbli minkejja li la fil-konvenju u lanqas fil-kuntratt ma hi garantita l-veduta. L-attur ma ġab l-ebda raġuni għala din il-garanzija, hekk importanti għalih, ma ddaħlitx fil-konvenju.

11. Jekk tiġi nkluża l-kundizzjoni tal-veduta, ikun ifisser li tkun qiegħda ssir **żieda** fil-kuntratt miktub. Ħaġa li tmur kontra l-prinċipju legali li għadu kif ġie suċċitat u spjegat. Lanqas tinkwadra ruħha xi waħda mill-eċċezzjonijiet għar-regola. Dan japplika kemm għall-konvenju kif ukoll għall-kuntratt notarili. Mhux biss imma. Jirriżulta li waqt li kien qiegħed jiġi ppubblikat il-kuntratt l-attur **talab li tiddaħħal din il-garanzija u l-bejjiegħ irrifjuta**. Li jfisser li kienet x'kienet il-pożizzjoni legali sa dak il-mument, mal-iffirmar tal-kuntratt mhux biss kien hemm miktub l-ebda ftehim dwar il-garanzija, talli jirriżulta li dan ma sarx b'xi żvista iżda addirittura minħabba l-oppożizzjoni tal-bejjiegħa. Kienet x'kienet l-intenzjoni unilaterali tal-attur, **ma kien hemm l-ebda akkordju dwar il-**

garanzija. Konsegwentement, anke jekk, *datum sed non concessum*, kellu jiġi aċċettat l-argument tal-appellant li l-*bona fide* tissupera dak li hemm miktub fil-kuntratt, kull responsabbiltà legali li setgħet skattat minħabba l-*mala fede* tal-konvenuti ġiet ikkanċellata mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

12. Għalhekk id-doljanza tal-appellant m'għandha l-ebda bażi fil-liġi.

13. Dan apparti li kif sewwa qalet l-Ewwel Qorti, ma nġiebet l-ebda prova tad-danni.

Decide

14. Għal dawn il-motivi l-Qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. Spejjeż tal-Ewwel Istanza kif deċiżi mill-Ewwel Qorti; spejjeż tal-appell a kariku tal-appellant.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
jb