QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 5 ta' Diċembru, 2024.

Numru 4

Rikors numru 82/2019/1 FDP

A.M. Developments Limited (C-18510)

v.

Maria Elizabeth sive Marlies Scifo Diamantino
Jonathan Scifo Diamantino
Annabelle Olivieri-Munroe
Christoffel Scifo Diamantino

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell tal-kumpanija attriċi A.M. Developments Limited minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-28 ta' Settembru, 2023, li biha laqgħet l-eċċezzjonijiet kollha

tal-konvenuti u konsegwentement ċaħdet it-talbiet tal-istess A.M. Developments Limited, bl-ispejjeż kontriha.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fid-29 ta' Jannar, 2019, il-kumpanija attriċi A.M. Developments Limited (minn issa 'l hemm imsejħa bħala «*AMD*») fissret li b'kuntratt pubbliku tat-30 ta' Novembru, 2005, hija xtrat mingħand il-konvenuta Maria Elizabeth Scifo Diamantino kull sehem ta' użufrutt jew dritt ieħor li seta' kellha, kif ukoll mingħand il-bqija tal-konvenuti l-oħra kull dritt ta' nuda proprjetà u kwalunkwe sehem indiviż u jedd li seta' kellhom mill-wirt ta' Cecil Scifo Diamantino, inkluż dak kollu li dan tal-aħħar kien wiret mingħand il-ġenituri tiegħu.

3. Sabiex issostni dan, AMD irriferiet lejn it-tmien klawsola ta' dak il-kuntratt, li fiha jingħad li b'tali kuntratt il-konvenuti kienu qegħdin jgħaddulha:

> *«il-proprjetà kollha li ddevolviet a favur tagħhom mill-wirt ta' missierhom Cecil Scifo Diamantino, bl-esklużjoni tas-sehem illi l-vendituri (il-konvenuti) għandhom mill-oqbra tal-familja li qegħdin fiċ-Ċimiterju ta' Santa Marija Addolorata, ġewwa Casal Paola».*

4. Issoktat tfisser, li fost id-drittijiet ta' proprjetà li kienu għaddew fuq il-konvenuti mill-wirt ta' missierhom, u li hija eventwalment kisbet mingħandhom bis-saħħa tal-kuntratt imsemmi, kien hemm:

«i. in-nofs indiviż tal-villa mingħajr isem u bin-numru uffiċjali ħamsa (5) ġewwa Oleander Street, «The Gardens», San Ġiljan, inkluż tal-ġnien kontigwu għall-istess villa. L-imsemmija villa llum għandha l-indirizz uffiċjali»; u

«ii. in-nofs indiviż tal-appartament internament numerat sittax (16) sitwat fit-tieni sular (first floor level) ta' blokk ta' appartamenti bl-isem ta' «Haven Lodge», Triq Luigi Apap, ġa Saint George's Junction, San Ġiljan, bil-komunjoni tal-partijiet komuni tal-imsemmi blokk ta' appartamenti, inkluża t-triq privata, it-taraġ, il-bjut, il-parking area, passaġġi interni u s-servizzi komuni. L-imsemmi appartament jiġi l-ewwel wieħed fuq in-naħa tax-xellug meta wieħed iħares lejn il-faċċata tal-imsemmi blokk min-naħa tal-Punent u jikkonfina mill-Punent ma' drive way privata, Lvant u Tramuntana ma' żona ta' parkeġġ privata u Nofsinhar mal-appartament ta' Reginald Calleja. L-imsemmi blokk ta' appartamenti jifforma parti minn kumpless ikbar bl-isem ta' «Haven Lodge», konfinanti a sua volta minn Nofsinhar ma' Triq Luigi Apap, Tramuntana ma' Triq Sant Andrija u Punent ma' Trejqet San Ġorġ, San Ġiljan»;

5. F'dan l-istadju, AMD ilmentat li l-konvenuti kienu qegħdin jikkontestaw it-titlu ta' komproprjetà li hija tgawdi fuq il-proprjetajiet imsemmija minnha fil-paragrafu ta' qabel dan, u minħabba f'hekk hija ressqet din il-kawża li biha talbet lill-Ewwel Qorti sabiex:

«1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi s-soċjetà attriċi hija l-proprjetarja assoluta u esklussiva:

(a)" tan-nofs indiviż tal-villa mingħajr isem u bin-numru uffiċjali ħamsa (5) ġewwa Oleander Street, «The Gardens», San Ġiljan, inkluż tal-ġnien kontigwu għall-istess villa. L-imsemmija villa llum għandha l-indirizz uffiċjali; *u*

(b) tan-nofs indiviż tal-appartament internament numerat sittax (16) sitwat fit-tieni sular (first floor level) ta' blokk ta' appartamenti bl-isem ta' «Haven Lodge», Triq Luigi Apap, ġa Saint George's Junction, San Ġiljan, bil-komunjoni tal-partijiet komuni tal-imsemmi blokk ta' appartamenti, inkluża t-triq privata, it-taraġ, il-bjut, il-parking area, passaġġi interni u s-servizzi komuni. L-imsemmi appartament jiġi l-ewwel wieħed fuq in-naħa tax-xellug meta wieħed iħares lejn il-faċċata tal-imsemmi blokk min-naħa tal-Punent u jikkonfina mill-Punent ma' drive way privata, Lvant u Tramuntana ma' żona ta' parkeġġ privata u Nofsinhar mal-appartament ta' Reginald Calleja. L-imsemmi blokk ta' appartamenti jifforma parti minn kumpless ikbar bl-isem ta' «Haven Lodge», konfinanti a sua volta minn Nofsinhar

ma' Triq Luigi Apap, Tramuntana ma' Triq Sant Andrija u Punent ma' Trejqet San Ġorġ, San Ġiljan

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti li huma minn issa stess inġunti għas-subizzjoni tagħhom. »

6. Bi tweġiba maħlufa waħda mressqa fl-1 ta' Lulju, 2019, il-konvenuti kollha flimkien bejniethom wieġbu għal din il-kawża billi ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

«1. Fil-mertu, it-talbiet tas-soċjetà attriċi («AMD») huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda;

2. Salv kull eċċezzjoni oħra skont il-liġi;

3. Bl-ispejjeż.»

7. Fl-istess tweġiba maħlufa, il-konvenuti sostnew l-eċċezzjonijiet tagħhom b'dawn l-istqarrijiet li ġejjin:

«INTRODUZZJONI U SFOND FATTWALI

4. Huwa evidenti li l-proprjetà suġġett ta' dawn il-proċeduri - il-villa f'San Ġiljan (5 Oleander Street, The Gardens) u l-appartament numru sittax (16), Haven Lodge, Triq Luigi Apap, San Ġiljan (flimkien, il-«Proprjetà») - ma ġewx ittrasferiti lill-AMD permezz tal-kuntratt datat 30 ta' Novembru 2005, u AMD hija ben konsapevoli ta' dan.

5. AMD ippreżentat rikors numru 541/2018/1JPG fil-5 ta' April 2018 fejn talbet il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex l-intimati jinżammu milli jittrasferixxu jew jiddisponu l-appartament numru sittax (16), Haven Lodge, Triq Luigi Apap, San Ġiljan. Wara li l-partijiet dehru quddiem din l-Onorabbli Qorti (diversament preseduta) bdiet tinstema' x-xhieda, AMD ippreżentat nota ta' ċessjoni u ċediet it-talba fir-rikors.

Fis-17 ta' Settembru 2018, l-intimati kellhom jipproċedu b'kawża ta' jattanza kontra AMD. Kien biss waqt il-kawża ta' jattanza li AMD iddikjarat illi ser tippreżenta l-kawża odjerna.

6. Qabel ir-rikors hawn fuq imsemmi (għall-ħruġ tal-mandat), AMD qatt u fl-ebda mument tul ċirka l-erbatax-il sena minn meta sar il-kuntratt fl-2005 ma qajmet jew b'xi mod ieħor biss issuġġeriet li għandha xi pretensjoni fil-

konfront tal-Proprjetà.

AMD qatt ma vvantat xi pretensjoni kontra l-intimati fir-rigward tal-Proprjetà, lanqas qatt talbet lill-intimati għall-kera li jrendi l-appartament. Fil-villa tgħix Maria Elizabeth sive Marlies Scifo Diamantino u ilha tgħix hemm sa mill-1975 għal dawn l-aħħar erbgħa u erbgħin sena. Għalhekk f'dawn l-erbatax-il sena, l-intimati gawdew b'mod assolut il-Proprjetà.

7. Issa, erbatax-il sena wara l-kuntratt, AMD qed tippretendi li għandha xi jedd fuq il-Proprjetà li la qatt xtrat u lanqas akkwistat, kif del resto jixhed il-test tal-kuntratt ikkwotat mill-istess rikorrenti. F'dan iż-żmien kollu, AMD qatt ma tat x'jifhmu lill-intimati li kienet qed tippretendi li kellha n-nofs indiviż tal-Proprjetà.

8. L-intendiment meta sar il-kuntratt fl-2005 kien ċar u ċjoè li kienu qed jinbiegħu biss proprjetajiet li kien wiret Cecil Scifo Diamantino mill-ġenituri tiegħu. Il-Proprjetà mhijiex ġejja minn tali wirt iżda kienet inxrat mill-konjuġi Scifo Diamantino, kif jingħad aktar 'l isfel.

9. AMD issa qed tipprova tiggranfa ma' żewġ klawsoli fil-kuntratt tat-30 ta' Novembru 2005 sabiex tipprova turi li nofs indiviż l-Proprjetà hija tagħha. L-intimati ser juru li AMD għandha tfalli.

10. Fid-19 ta' April 1995 miet Cecil Scifo Diamantino, ir-raġel tal-intimata Maria Elizabeth u misser l-intimati l-oħra.

11. Bejn il-15 ta' April 1996 u t-30 ta' Novembru 2005 kien hemm sitt dikjarazzjonijiet permezz ta' liema ġiet iddikjarata s-suċċessjoni ta' Cecil Scifo Diamantino. Fid-dikjarazzjoni tal-15 ta' April 1996, kien hemm iddikjarati erba' proprjetajiet, inkluż:

> *a. nofs indiviż tal-appartament (Cecil Scifo Diamantino kellu nofs, u l-mara tiegħu kellha n-nofs l-ieħor);*
> *b. nofs indiviż tal-villa numru 5, Oleander Street, The Gardens, San Ġiljan (Il-mara tiegħu kellha n-nofs l-ieħor).*

Dawn il-proprjetajiet imsemmija f'para (a) u (b) ma wirithomx Cecil Scifo Diamantino, iżda xtrahom tul ħajtu matul iż-żwieġ u allura jiffurmaw parti mill-komunjoni tal-akkwisti.

12. AMD kienet taf jew messha kienet taf bihom dawn il-proprjetajiet. Huwa ċar mill-kuntratt ta' Novembru 2005 stess li l-partijiet kienu konxji bid-dikjarazzjonijiet causa mortis li kienu saru mill-intimati in konnessjoni Ma' dak li kienu wirtu huma mingħand l-istess Cecil Scifo Diamantino. Minn paġna 15 tal-kuntratt jirriżulta li d-dikjarazzjonijiet causa mortis kollha huma elenkati - ġiet ippreżentata bħala «Dok.B» mar-rikors kopja tan-nota ta' insinwa tad-dikjarazzjoni ta' April 1996. Addizzjonalment, Maria Elizabeth Scifo Diamantino hija mniżżla fuq l-istess kuntratt bħala residenti proprju fid-dar ta' 5, Oleander Street, The Gardens.

13. Fit-30 ta' Novembru 2005 (ċjoè proprju fl-istess jum li saret l-aħħar dikjarazzjoni causa mortis) AMD xtrat mingħand l-intimati diversi proprjetajiet li kienu ġejjin minn wirt li kien wiret Cecil Scifo Diamantino mill-ġenituri tiegħu, iżda mhux il-Proprjetà. Din Cecil Scifo Diamantino kien xtraha.

14. Dak li ġie ttrasferit lill-AMD permezz tal-kuntratt ta' Novembru 2005 kienu:

> *«s-segwenti proprjetà fil-kwoti hawn taħt indikati, jew kwalunkwe kwoti oħra indiviża u kwalsiasi dritt ieħor derivanti lilhom mill-wirt ta' missierhom Cecil Scifo Diomantino, liema wirt jinkludi dak li wiret missier il-vendituri mingħand in-nanniet tal-vendituri li huma Francesko Carmelina Scifo Diamantino* ***u ċjoè****...»*

15. Kif ingħad, il-Proprjetà ma ntirtitx minn Cecil Scifo Diamantino — dawn inxtraw minnu u minn martu.

16. AMD taf li dakinhar tal-kuntratt hija kienet qed takkwista l-proprjetajiet kollha li ntirtu minn Cecil Scifo Diamantino — u mhux li wirtu l-intimati mingħand Cecil Scifo Diamantino. Dan tgħidu anki l-istess klawsola tmienja li fuqha qed tistrieħ AM Developments.

Biex tipprova tagħmel il-każ tagħha, AMD tittenta tilgħab fuq l-ekwivoku li qed toħloq hi stess dwar it-tifsira tal-kliem «il-proprjetà kollha li ddevolviet a favur tagħhom mill-wirt ta' missierhorn Cecil Scifo Diamantino». Kif jidher mis-sebgħa u tletin (37) paragrafu li fihom huma elenkati l-proprjetajiet kollha li ġew trasferiti lill-AMD, il-proprjetajiet kienu ntirtu minn Cecil Scifo Diamantino. L-intimati riedu jbiegħu dawn il-biċċiet ta' proprjetà lil xi ħadd li kellu l-ħin, l-interess u l-għarfien li forsi jikkonsolidhom. L-unika eċċezzjonijiet li saru kienu proprju oqbra tal-familja — u dawn ġew esklużi għaliex kienu parti minn dak li l-mejjet Cecil Scifo Diamantino kien wiret. Ma kien hemm għalfejn issir ebda eċċezzjoni oħra għax ma kien hemm xejn aktar inkluż — kienu l-proprjetajiet elenkati biss u l-oqbra esklużi li kien wiret Cecil Scifo Diamantino mingħand il-ġenituri tiegħu.

17. Huwa ċar mill-kuntratt tal-2005 illi qed issir referenza għal dak li wiret Cecil Scifo Diamantino mingħand ommu u missieru biss.

IL-FATTI

18. Fir-rigward tal-ewwel paragrafu tar-rikors ġuramentat, l-intimati jirrispondu illi dak li akkwistat AMD permezz tal-kuntratt tat-30 ta' Novembru 2005 kien is-segwenti, kif jipprovdi l-kuntratt stess (paġna 2 ta' Dok.A anness mar-rikors ġuramentat):

> *«Bis-saħħa ta' dan l-att, il-vendituri, ċjoè Maria Elizabeth Scifo Diamantino għal kwalunkwe sehem ta' użufrutt u għal kwalunkwe dritt ieħor li jista' jkollha, u l-imsemmija aħwa Scifo Diamantino għal kull dritt ta' nuda proprjetà u għal kwalunkwe sehem indiviż u dritt li jista' jkollhom, qegħdin ibiegħu, jassenjaw u jittrasferixxu a favur il-kumpratur nomine, li bl-istess titlu qiegħed jaċċetta, jixtri u jakkwista s-segwenti*

proprjetà fil-kwoti hawn taħt indikati, jew kwalunkwe kwota oħra indiviża u kwalsiasi dritt ieħor derivanti lilhom mill-wirt ta' missierhom Cecil Scifo Diamantino, liema wirt jinkludi dak li wiret missier il-vendituri mingħand in-nanniet tal-vendituri li huma Francesko u Carmelina Scifo Diamantino u ċjoè...».

Id-dokumenti annessi mal-kuntratt ma ġewx ippreżentati minn AMD.

19. Il-kuntratt imbagħad ikompli sabiex jelenka, f'sebgħa u tletin (37) paragrafu, fuq medda ta' disgħa paġni, il-proprjetajiet kollha li kienu qed jinbiegħu lill-AMD permezz tal-kuntratt.

20. Il-Proprjetà ma tiffurmax parti minn dan l-elenku u ma tirraffigura mkien fil-kuntratt. Dokument «A» li kien anness mal-kuntratt stess (kopja hawn annessa u mmarkata «Dok.SD1») ukoll jelenka l-istess 37 proprjetajiet. Il-Proprjetà ma tiffurmax parti minn dan l-elenku.

21. Fir-rigward tat-tieni paragrafu tar-rikors ġuramentat, l-intimati jirrispondu illi AMD konvenjentement naqset milli tikkwota t-test sħiħ tal-klawsola tmienja (8) li tirreferi għaliha. Din il-klawsola tipprovdi kif ġej:

«(8) Għal kull buon fini qiegħed jiġi dikjarat l-vendituri proprio et nomine in forza tal-preżenti att ittrasferew il-proprjetà kollha li ddevolviet a favur tagħhom mill-wirt ta' missierhom Cecil Scifo Diamantino, tas-sehem illi l-vendituri għandhom mil-oqbra tal-familja li qegħdin fiċ-Ċimiterju Santa Marija Addolorata ġewwa Casal Paola.»

22. AMD qed tistrieħ fuq din il-klawsola tmienja bħala l-bażi tal-azzjoni tagħha. Ikun probabbli avveniment storiku fil-kuntratti ta' bejgħ li propjetà immobbli tinbiegħ permezz ta' klawsola li ġiet inserita fil-kuntratt fuq il-premessa ta' «għal kull buon fini». Dan ċertament mhux il-mod ta' kif il-bejgħ ta' immobbli jsir, almenu mhux fl-ordinament ġuridiku tagħna.

23. Fir-rigward tat-tielet paragrafu tar-rikors ġuramentat, l-intimati jirrispondu illi assolutament mhuwiex il-każ illi l-Proprjeta ġiet ittrasferita lil AMD

24. Fir-rigward tar-raba' paragrafu tar-rikors ġuramentat, l-intimati jirrispondu illi nofs indiviż tal-Proprjetà ma nbiegħx lil AMD permezz tal-kuntratt tal-2005.

Għaldaqstant, l-intimati umilment jitolbu lil din l-Onor Qorti tiċħad it-talbiet kollha tas-soċjetà attriċi, bl-ispejjeż kontra tagħha.»

8. B'sentenza mogħtija fit-28 ta' Settembru, 2023, l-Ewwel Qorti qatgħet din il-kawża billi laqgħet l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti, ċaħdet it-talbiet ta' AMD, u kkundannat lill-istess AMD sabiex tħallas l-

ispejjeż kollha tal-kawża.

9. L-Ewwel Qorti wasslet għal din il-konklużjoni fuq is-saħħa ta' dawn il-konsiderazzjonijiet li ġejjin:

> *«35. Fil-każ odjern, din il-Qorti tqis illi jrid jingħata piż speċifiku lil dak indikat fil-kuntratt pubbliku datat 30 ta' Novembru 2005, u* ***<u>partikolarment</u>*** *il-lista ta' proprjetajiet hemmhekk indikati. Fil-fatt, fil-kuntratt, qabel ma jibdew jiġu elenkati sensiela ta' sebgħa u tletin (37) proprjetà, jiġi dikjarat dan li ġej:*
>
>> *«Bis-saħħa ta' dan l-att il-vendituri, ċjoè Maria Elizabeth Scifo Diamantino, għal kwalunkwe sehem ta' użufrutt u għal kwalunkwe dritt ieħor li jista' jkollha, u l-imsemmija aħwa Scifo Diamantino, għal kull dritt tan-nuda proprjetà u għal kwalunkwe sehem indiviż u dritt li jista' jkollhom, qegħdin ibiegħu, jassenjaw u jittrasferixxu a favur il-kumpratur nomine, li bl-istess titlu qiegħed jaċċetta jixtri u jakkwista is-segwenti proprjetà fil-kwoti hawn taħt indikati, jew kwalunkwe kwota oħra indiviża u kwalsiasi dritt ieħor derivanti lilhom mill-wirt ta' missierhom Cecil Scifo Diamantino, <u>liema wirt jinkludi dak li wiret missier il-vendituri mingħand in-nanniet tal-vendituri li huma Francesko u Carmelina Scifo Diamantino</u>...»*
>
> *36. Minn din is-silta, kif ukoll mil-lista illi tingħata sussegwentement, joħroġ ċar li dak li kien qed jiġi trasferit huwa, l-proprjetà hemm elenkata u li kienet iddevolviet fil-wirt ta' Cecil Scifo Diamantino mill-wirt tal-ġenituri tiegħu.*
>
> *37. Fis-sottomissjonijiet tas-soċjetà rikorrenti, ġie sostnut li fix-xhieda tagħha Annabelle Olivieri Munroe, ikkonfermat li l-lista ta' proprjetajiet imsemmija fl-imsemmi kuntratt kienet biss indikattiva u mhux lista eżawrjenti. Fl-istess sottomissjonijiet, is-soċjetà rikorrenti tkompli tafferma li fix-xhieda tiegħu n-Nutar Carmel Mangion xehed li l-lista tal-proprjetajiet fil-kuntratt tat-30 ta' Novembru 2005, tirrappreżenta biss il-minimu garantit, iżda jista' jkun hemm proprjetajiet oħra li ġew trasferiti li mhumiex inklużi fl-elenku. Ix-xhieda tan-nutar Carmel Mangion tad-29 ta' Jannar 2020, preċiżament, ingħad hekk:*
>
>> *«Allura qed ngħid minimament dawn il-proprjetajiet fi kwoti, jistgħu ikunu aktar u jistgħu jkunu inqas għax ħasbu għall-premessa fiha huma nklużi fil-wirt.»*
>
> *38. Għalhekk jidher illi s-soċjetà rikorrenti qed tippernja t-talbiet tagħha, dwar iż-żewġ proprjetajiet fit-talbiet kif dedotti, fuq dan il-fatt ipotetiku, li mal-lista ta' proprjetajiet indikati fil-kuntratt, seta' kien hemm proprjetajiet oħra, emanenti mill-wirt ta' Cecil Scifo Diamantino, li sa dak iż-żmien kienu għadhom mhux magħrufa. Dan l-argument huwa bbażat fuq il-premessa*

li l-proprjetajiet imsemmija fit-talbiet kif dedotti, huma indikati fid-dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-nutar Dottor Peter Fleri Soler datat 15 ta' April 1996, Dok B fol 30 tal-proċess.

39. Inoltrè, is-soċjetà rikorrenti qiegħda tibbaża l-każ odjern, fuq klawsola tmienja (8) tal-imsemmi kuntratt, kif premess fit-tieni paragrafu tal-premessi, liema kawża tistipula:

> *«Għal kull buon fini jiġi dikjarat illi l-vendituri proprio et nomine in forza tal-preżenti att ittrasferew il-proprjetà kollha li ddevolviet a favur tagħhom mill-wirt ta' missierhom Cecil Scifo Diamantino, bl-esklużjoni tas-sehem illi l-vendituri għandhom mill-oqbra tal-familja li qegħdin fiċ-Ċimiterju ta' Santa Marija Addolarata ġewwa Casal Paola.»*

40. Il-Qorti tqis illi għandha tirrileva, wara eżami akkurat tal-kuntratt u tas-silta li magħha qiegħda torbot l-argument tagħha s-soċjetà rikorrenti, illi dak hemm dikjarat fil-klawsola 8 jingħad ***wara*** *li ġiet indikata u deskritta lista sħiħa ta' proprjetajiet li kienu l-mertu tal-kuntratt bejn il-partijiet. Dan qiegħed jingħad, peress illi huwa punt sinjifikanti li juri, li kuntrarjament għal dak sostnut mis-soċjetà rikorrenti, il-kuntratt ta' bejgħ kien attwalment* ***BISS*** *għas-sebgħa u tletin (37) proprjetà hemmhekk indikati QABEL ma saret tali dikjarazzjoni.* ***IMKIEN****, fil-kuntratt hemm indikat illi jistgħu jiġu inklużi wkoll proprjetajiet, mhux magħrufa, illi, għada pitgħada, setgħu jiġu skoperti illi setgħu kienu ta' Cecil Scifo Diamantino.*

41. Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferenza għall-każ ***Winston Montanaro Gauci v. Tarcisio u Grace konjuġi Rapa*** *81/1994/1 tal-25 ta' Frar 2011 deċiża mill-Qorti tal-Appell, fejn ingħad illi anke kieku fil-kuntratt jingħad li l-kuntratt kien jinkludi wkoll proprjetajiet immobbli mhux magħrufa, din il-pretensjoni tal-istess soċjetà rikorrenti ma tiswiex jekk ma jsirx trasferiment b'att pubbliku, u la ma tissemmiex il-proprjetà, ma hemmx trasferiment.*

42. Fil-każ odjern, ladarba l-kuntratt ta' bejgħ ma jsemmix il-proprjetajiet immobbli issa pretiżi mis-soċjetà rikorrenti, il-kuntratt tal-akkwist tagħhom baqa' ma sarx kwindi qatt ma jista' jitqies li ġew trasferiti.

43. F'dan il-kuntest huwa rilevanti wkoll dak ribadit fil-każ ***E. Grech Cristal Bath Limited v. Patinott Grezzju*** *(543/2002/1) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fl-20 ta' Marzu 2003, fejn ġie ppreċiżat li t-trasferiment ta' immobbli jrid isir b'att pubbliku:*

> *«L-***Artikolu 1233(1)(a) tal-Kodiċi Ċivili*** *jiddisponi li: «il-ftehim («any agreement» fit-test Ingliż) li jkun fih wegħda ta' trasferiment jew ta' akkwist, taħt kull titlu li jkun, tal-proprjetà ta' beni immobbli jew ta' jedd ieħor fuq dawk il-beni», għandu taħt piena ta' nullità, isir b'att pubbliku jew kitba privata.*
>
> *F'każ ta' trasferiment ta' immobbli però l-liġi esiġiet il-formalità tal-kitba mhux biss għall-att finali, imma wkoll għall-wegħda, u jekk il-liġi trid il-kitba għall-wegħda ikun kontra sens illoġiku li tgħid li l-wegħda tista' ssir bil-*

> *fomm. Għall-kuntratti l-oħra, il-liġi ma tipprovdi xejn dwar il-forma tal-promessa de contraendo. Iżda fil-każ ta' bejgħ ta' immobbli, ipprovdiet espressament li dik il-promessa trid tkun bil-kitba u din taħt piena ta' nullità...............»*

F'dan il-każ kompla jingħad hekk:

> *«Kull obbligazzjoni trid għall-validità tagħha, oġġett, u l-oġġett skont l-* ***Artikolu 983(1)****, irid ikun «ħaġa determinata għall-anqas għal dik li hija l-ispeċi tagħha».*
>
> *Biex wegħda ta' bejgħ tkun valida jeħtieġ fost affarijiet oħra, li l-ftehim jidentifika l-oġġett li kellu jiġi stabbilit, u l-prezz jew konsiderazzjoni miftiehma jistgħu jkunu determinati jew determinabbli skont il-ftehim, dawn l-elementi jridu joħorġu mill-kitba tal-ftehim.*
>
> *Biex wegħda ta' bejgħ tkun valida, il-partijiet iridu jkunu ftiehmu fuq kollox partikolarment l-oġġett preċiż tal-vendita u ma jistgħux iħallu l-ftehim fuq affarijiet importanti għal wara. Ftehim ċjoè jipprospetta diskussjonijiet u ftehim ulterjuri dwar partijiet importanti fil-kuntratti, ma huwa ftehim xejn.»*

Ikkunsidrat

44. Din il-Qorti, hawnhekk, ma tistax ma tirrilevax illi, kemm mill-punt etiku kif ukoll legali, kuntratti għandhom dejjem jiġu eżegwiti in bona fede 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, kif ritenut fis-sentenza ***Cefalu et v. Gauci nomine (LXXX.IV.1359)****.*

45. Madankollu, kwantu għall-interpretazzjoni tal-kuntratt, il-ġurisprudenza nostrali, hi kostanti illi rriteniet illi mhux ammissibbli li prova testimonjali kontra jew in aġġunta għall-kontenut ta' att miktub, u hija talvolta ammessa, biex tikkjarifika l-intenzjoni tal-partijiet, meta din hija espressa b'mod ambigwu (Ara ***Beacon v. Spiteri Staines****, Appell Ċivili deċiż fil-5 ta' Ottubru 1998;* ***Gordon u Charlene konjuġi Farrugia v. Aldo Farrugia*** *deċiża mill-Qorti Ċivili Prim'Awla fl-24 ta' Frar 2016).*

46. Dana ġie riaffermat ukoll fil-każ ***General Cleaners Limited v. Accountant General et*** *tad-29 ta' Novembru 2001, fejn intqal:*

> *«bħala prinċipju ġenerali l-liġi u senjatament l-****Artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili*** *jgħid li meta l-kliem ta' konvenzjoni meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt huwa ċar, ma hemmx lok għal ebda interpretazzjoni.»*

47. Illi dan il-prinċipju huwa ribadit ukoll fil-każ ***John Zammit et v. Michael Zammit Tabona noe*** *deċiż mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar 1997, fejn ingħad:*

> *«qabel l-analiżi ulterjuri tal-kwistjoni jkun forsi opportuni jekk jiġu senjalati ċerti kanoni tal-ernenewtika stabbiliti, mill-****Kodiċi Ċivili*** *fejn jirrigwarda l-*

*interpretazzjoni tal-kuntratti. Inter alia, insibu li meta l-kliem ta' konvenzjoni meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt huwa ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni (**Artikolu 1002 tal-Kodici Ċivili**).»*

*48. Huwa biss meta s-sens tal-kliem ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher mill-pattijiet meħudin kollha flimkien, li għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet (**Artikolu 1003 tal-Kodiċi Ċivili**) (Ara* ***Dr. Joselle Farrugia v. Pascal Demajo*** *deċiża mill-Prim'Awla fid-9 ta' Diċembru, 2002.*

49. Fil-każ odjern, applikat l-insenjament kostanti ta' dawn il-Qrati u wara li rat fid-dettall il-kuntratt SĦIĦ eżibit mis-soċjetà rikorrenti a fol 153 u mhux dak limitat esibit mar-rikors promotur, kif ukoll analizzat ix-xhieda prodotta, din il-Qorti hija tal-fehma li ma hemmx dubju li l-kliem fil-klawsola numru tmienja (8) f'paġna 12 u 13 tal-kuntratt huwa ċar biżżejjed li huma BISS il-proprjetajiet indikati QABEL, ossia dawk is-sebgħa u tletin (37) proprjetà, illi kienu qed jiġu trasferiti, u l-argument sostnut mis-soċjetà rikorrenti ma jistax jiġi kkunsidrat favorevolment.

50. Fid-dawl ta' dawn il-fatti u ċirkostanzi, u fid-dawl ta' dak indikat fil-kuntratt ta' bejgħ tat-30 ta' Novembru 2005, l-immobbli indikati mis-soċjetà rikorrenti u mertu tal-proċeduri odjerni ma jistgħu bl-ebda mod jitqiesu li ġew trasferiti lis-soċjetà rikorrenti.

51. Għalhekk, in vista tas-suespost, din il-Qorti ser tiċħad it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti u tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati.»

10. Il-kumpanija attriċi appellat minn din is-sentenza b'rikors tas-26 ta' Ottubru, 2023, u hemmhekk hija talbet lil din il-Qorti tal-Appell sabiex tħassar is-sentenza appellata u filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet tagħha u dan bl-ispejjeż kollha kontra l-istess konvenuti.

11. Bi tweġiba waħda mressqa fil-25 ta' Marzu, 2024, il-konvenuti kollha flimkien bejniethom saħqu li l-appell ta' AMD mhuwiex mistħoqq u għalhekk talbu lil din il-Qorti tal-Appell sabiex tiċħad l-appell bl-ispejjeż kontra l-istess kumpanija appellanti.

12. Il-Qorti, wara li rat dak kollu li hemm fl-atti tal-kawża, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ, u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Konsiderazzjonijiet:

13. Il-kumpanija appellanti A.M. Developments Limited («*AMD*») qiegħda tiftaħ ir-rikors tal-appell tagħha billi tfisser li din il-kawża hija dwar l-interpretazzjoni ta' kuntratt pubbliku datat 30 ta' Novembru 2005.

14. Tgħid li l-mistoqsijiet li għandhom jitwieġbu f'din il-kawża huma tnejn, u sewwasew:

(i) dwar jekk l-oġġett tal-kuntratt imsemmi huwiex dwar it-trasferiment *universitas rerum* tal-massa ereditarja tal-mejjet Cecil Scifo Diamantino, jew inkella dwar xi proprjetajiet immobbli partikolari biss; <u>u</u>

(ii) dwar jekk b'dak il-kuntratt ġiex trasferit dak kollu li ħalla warajh Cecil Scifo Diamantino jew inkella biss dik il-parti tal-ġid li huwa wiret mingħand il-ġenituri tiegħu.

15. Skont l-appellanti t-tweġiba għal dawn il-mistoqsijiet għandha tkun

li l-kuntratt inkwistjoni huwa dwar it-trasferiment tal-ġid kollu li ħalla warajh il-mejjet Cecil Scifo Diamantino.

16. Wara din id-daħla, AMD iddawwar ħarsitha lejn l-**Artikoli 1002** u **1003 tal-Kodiċi Ċivili**, li jipprovdu hekk: *«[m]eta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni»* u *«[m]eta 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.»*

17. F'dan l-isfond AMD tirreferi lejn it-tmien klawsola tal-kuntratt tat-30 ta' Novembru, 2005 u tinsisti li l-kuntratt inkwistjoni ma jħallix wisa' għall-interpretazzjoni għaliex huwa ċar daqs il-kristall. Din il-klawsola taqra:

> *«(8) [g]ħal kull buon fini qiegħed jiġi dikjarat l-vendituri proprio et nomine in forza tal-preżenti att ittrasferew il-proprjetà kollha li ddevolviet a favur tagħhom mill-wirt ta' missierhom Cecil Scifo Diamantino, tas-sehem illi l-vendituri għandhom mil-oqbra tal-familja li qegħdin fiċ-Ċimiterju Santa Marija Addolorata ġewwa Casal Paola.»*

18. Tissokta billi targumenta li dak li tniżżel mill-partijiet fil-klawsola li għadha kif issir riferenza għaliha jaqa' perfettament fil-parametri ta' ċessjoni ta' massa ereditarja u fid-dawl ta' dan tinsisti li l-kuntratt inkwistjoni huwa dwar il-bejgħ ta' dak kollu li l-konvenuti appellati kisbu b'wirt mingħand il-mejjet Cecil Scifo Diamantino, ħlief għall-oqbra tal-familja.

19. Skont l-appellanti, din ir-riżerva tal-aħħar tista' tagħmel biss sens fil-każ ta' trasferiment *universitas rerum* u tgħid li bil-maqlub għal dak li qalet l-Ewwel Qorti, fil-kuntratt inkwistjoni, ma kien hemm l-ebda ħtieġa ta' xi dikjarazzjoni fis-sens li fost il-proprjetajiet mibjugħa kien hemm ukoll dawk li kienu għadhom mhux magħrufa u li għada pitgħada setgħu jiġu skoperti li kienu ta' Cecil Scifo Diamantino.

20. F'dan il-qafas, AMD tilmenta li huwa wkoll żbaljat l-argument tal-Ewwel Qorti li għas-siwi tat-trasferiment tal-proprjetà inkwistjoni, dawn il-proprjetajiet kellhom jissemmew b'mod speċifiku fil-kuntratt. Ittenni li eredità hija *universitas rerum* u b'hekk għall-għanijiet u effetti kollha tal-liġi hija meqjusa bħala ħaġa waħda. Hawnhekk, AMD tirreferi wkoll lejn ix-xhieda tan-Nutar Mangion li fassal il-kuntratt inkwistjoni u li kkonferma kif il-lista mniżżla fil-kuntratt ma kinitx waħda magħluqa, u li saret biss biex turi l-minimu tal-proprjetà li hija kienet qiegħda tixtri. Iżżid li l-istess ġie mistqarr mill-konvenuta Annabelle Olivieri Munro.

21. Wara dan, il-kumpanija appellanti tirreferi lejn id-daħla tal-kuntratt li fost affarijiet oħrajn tniżżel fiha li hija kienet:

> *«qiegħed[a] [t]aċċetta [t]ixtri u [t]akkwista s-segwenti proprjetà fil-kwoti hawn taħt indikati, jew kwalunkwe kwota oħra indiviża u kwalsiasi dritt ieħor derivanti lilhom mill-wirt ta' missierhom Cecil Scifo Diamantino, liema wirt jinkludi dak li wiret missier il-vendituri mingħand in-nanniet tal-vendituri li huma Francesco u Carmelina Scifo Diamantino u ċjoè...».*

22. Fid-dell ta' din il-klawsola, AMD targumenta li bil-maqlub għal dak li kkonkludiet l-Ewwel Qorti, il-kelma *«jinkludi»* tniżżlet biss biex jitfisser li dak kien intiret mill-mejjet Cecil Scifo Diamantino mingħand il-ġenituri tiegħu kien jifforma parti mill-ġid li ġie trasferit. Tinsisti li l-ġid imsemmi ma kienx però l-unika ħaġa li nkisbet minnha, u filwaqt li terġa' tirreferi lejn ix-xhieda tan-Nutar Mangion, tisħaq li bil-kuntratt tat-30 ta' Novembru, 2005, hija kisbet dak kollu li Cecil Scifo Diamantino ħalla warajh, inkluż is-sehem li dan kellu mill-komunjoni tal-akkwisti.

23. AMD qiegħda wkoll tgħid li l-argumenti kollha tal-konvenuti sabiex ixejnu l-kliem ċar tal-kuntratt huma għalkollox inammissibbli, u dan skont il-prinċipju ta' *contra scriptum testimonium non scriptum non fertur,* li maqlub għall-Malti jfisser li kontra prova miktuba ma tistax titressaq prova mhux miktuba. Tosserva li fis-sentenza appellata ma jingħad imkien li l-kuntratt fih xi żball jew inkella li tħalla barra minnu xi patt essenzjali għal xi raġuni speċjali, u għalhekk tinsisti li l-prinċipju msemmi minnha ma setax jixxellef.

24. Sfiq ma' dan, AMD targumenta li f'dan il-każ, ir-regola msemmija fl-**Artikolu 1003 tal-Kodiċi Ċivili**, lanqas ma tista' tiġi mħaddma, u dan billi dak l-Artikolu jgħodd biss sakemm il-kitba ma tkunx taqbel mal-intenzjoni komuni tal-partijiet kollha. Hawnhekk, AMD tirreferi lejn ix-xhieda tar-rappreżentant tagħha u għal darboħra lejn ix-xhieda tan-Nutar

Mangion u f'dan il-qafas tisħaq li dak li hemm fl-**Artikolu 1003** ma jistax jiġi mħaddem għaliex il-konvenuti ma ressqu l-ebda provi dwar li l-intenzjoni komuni tal-partijiet kienet xorta oħra minn dak li tniżżel bil-kitba.

25. AMD tagħlaq billi ttenni li dak li ġie trasferit bil-kuntratt tat-30 ta' Novembru, 2005, kien jinkludi l-ġid kollu li ħalla warajh il-mejjet Cecil Scifo Diamantino, u fid-dawl ta' dan kollu tikkonkludi li l-konklużjonijiet li wasslet għalihom l-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata huma ħżiena u b'hekk tali sentenza għandha tiġi mħassra.

26. Fil-fehma tal-Qorti l-ilmenti ta' AMD mhumiex mistħoqqa u dan għal għadd ta' raġunijiet.

27. Jibda billi jingħad li b'differenza mill-bixra li l-kumpanija appellanti qiegħda tipprova tagħti lil din il-kawża, il-mertu ta' din il-kawża huwa biss dwar jekk AMD hijiex proprjetarja f'sehem ta' nofs indiviż ta': (i) villa bin-numru 5, f'*Oleander Street*, ġewwa San Ġiljan; u (ii) ta' appartament bin-numru 16, li jinsab f'kumpless ta' appartamenti, bl-isem ta' *«Haven Lodge»* fi Triq Luigi Apap, ġewwa San Ġiljan.

28. Tassew, dak li ntalab minn AMD fir-rikors maħluf li bih bdiet din il-kawża kien biss sabiex il-Qorti tiddikjara li hija *«proprjetarja assoluta u esklussiva»* fis-sehem ta' nofs indiviż u dan fir-rigward taż-żewġ proprjetajiet li għadhom kif jissemmew.

29. Dan huwa għalhekk l-unika rekwiżit li dwaru hija din il-kawża, u għaldaqstant, dak li l-Qorti sejra tkun qiegħda tistħarreġ f'dan l-appell huwa jekk l-Ewwel Qorti żbaljatx meta qieset li AMD ma rnexxilhiex turi li hija għandha s-sehem ta' nofs indiviż mill-villa u l-appartament inkwistjoni.

30. F'dan il-kwadru jixraq jingħad li f'azzjoni bħal dik ta' din is-sura, AMD waddbet fuq spallejha l-piż li turi tajjeb biżżejjed u sal-grad mistenni fil-liġi li hija tabilħaqq is-sid tal-proprjetajiet inkwistjoni f'sehem ta' nofs indiviż. Huwa mifhum li prova bħal din: *«ma għandhiex tkun waħda negattiva iżda waħda pożittiva li ma tħalli ebda dubju f'moħħ il-ġudikant»,* però dan dejjem sal-grad ta' bilanċ tal-probabbiltajiet (ara ***Alexander Lapira et v. Leon Zawadski et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Mejju 2024 u ***Kummissarju tal-Artijiet v. Albert Muscat Inglott*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-13 ta' April, 2007).

31. Issa li ngħad dan, il-Qorti titlaq billi tqis li għalkemm AMD bniet din il-kawża fuq il-premessa li hija kisbet is-sehem ta' nofs indiviż fil-proprjetajiet inkwistjoni bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tat-30 ta' Novembru, 2005, madankollu f'dak il-kuntratt ma hemm l-ebda riferenza speċifika lejn dawk il-proprjetajiet u dan minkejja li l-partijiet niżżlu xejn inqas minn sebgħa u tletin paragrafu li fihom hemm imsemmija proprjetajiet ta' kull xorta!

32. Ta' min jgħid li AMD mhijiex tmeri dan, u minflok hija qiegħda tipprova ddur madwar dan in-nuqqas billi targumenta li bl-imsemmi kuntratt, il-konvenuti trasferewlha l-ġid kollu li ħalla warajh f'din id-dinja, il-mejjet Cecil Scifo Diamantino.

33. AMD qiegħda tibni dan l-argument fuq żewġ klawsoli partikolari tal-kuntratt imsemmi. Waħda tinsab fil-bidu tiegħu, u l-oħra li tiġi lejn l-aħħar.

34. Dik tal-ewwel, li fil-fehma tal-Qorti tiġbor fiha l-qalba ta' dan il-kuntratt, taqra kif ġej:

> *«Bis-saħħa ta' dan l-att il-vendituri, ċjoè Maria Elizabeth Scifo Diamantino, għal kwalunkwe sehem ta' użufrutt u għal kwalunkwe dritt ieħor li jista' jkollha, u l-imsemmija aħwa Scifo Diamantino, għal kull dritt tan-nuda propjetà u għal kwalunkwe sehem indiviż u dritt li jista' jkollhom, qegħdin ibiegħu, jassenjaw u jittrasferixxu a favur il-kumpratur nomine, li bl-istess titlu qiegħed jaċċetta jixtri u jakkwista s-segwenti proprjetà fil-kwoti hawn taħt indikati, jew kwalunkwe kwota oħra indiviża u kwalsiasi dritt ieħor derivanti lilhom mill-wirt ta' missierhom Cecil Scifo Diamantino, liema wirt jinkludi dak li wiret missier il-vendituri mingħand in-nanniet tal-vendituri li huma Francesco u Carmelina Scifo Diamantino u ċjoè...»*

35. Il-klawsola l-oħra, li mbagħad tinsab f'dik il-parti li fiha tniżżlu l-kundizzjonijiet tal-bejgħ u hija mmarkata bin-numru tmienja, taqra hekk:

> *«(8) Għal kull buon fini qiegħed jiġi dikjarat illi l-vendituri proprio et nomine in forza tal-preżenti att ittrasferew il-propjetà kollha li ddevolviet a favur tagħhom mill-wirt ta' missierhom Cecil Scifo Diamantino, bl-esklużjoni tas-sehem illi l-vendituri għandhom mill-oqbra tal-familja li qegħdin fiċ-Ċimiterju ta' Santa Marija Addolarata ġewwa, Casal Paola.»*

36. Il-Qorti wara li xtarret il-kontenut ta' dawn il-klawsoli fid-dawl tal-bqija tal-kuntratt, tqis li għalkemm AMD qiegħda min-naħa 'l waħda tgħid sewwa li dawn il-klawsoli huma ċari u fil-prinċipju għandha wkoll raġun tisħaq li f'dawk il-każijiet li fihom il-kliem f'kuntratt ikun ċar m'għandux ikun hemm wisa' għal interpretazzjoni (ara l-**Artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili**), mill-banda 'l oħra, il-Qorti ma tistax ma tosservax kif, ironikament, hija AMD stess li qiegħda tmur kontra dan il-prinċipju tal-aħħar, u dan billi hija proprju hi li qiegħda tagħmel l-almu kollu tagħha sabiex iddawwar it-tifsira tal-klawsoli hawn fuq stampati.

37. AMD messha taf biżżejjed li huwa wieħed mid-dmirijiet ewlenin ta' kull parti f'kuntratt li twettaq dak kollu miftiehem minnha b'rieda tajba (ara l-**Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili**). Sabiex jitwettaq dan, parti f'kuntratt ma tistax però tagħmel bħal AMD billi taqbad ma' xi kelmiet f'kuntratt u tagħtihom dik it-tifsira li tkun taqbel l-iktar lilha.

38. Mod ieħor, it-tifsira li tingħata lill-kliem f'kuntratt għandha tkun f'armonija sħiħa mal-għan u l-ispirtu tal-ftehim kollu (ara ***Emanuel Bonello v. Joseph Ciantar*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fl-20 ta' Frar, 2008). Huwa sewwasew għalhekk li l-liġi titlob li fl-interpretazzjoni tal-kuntratti kull klawsola għandha tingħata dak is-sens li jkun jidher mill-kuntratt kollu (ara l-**Artikolu 1008 tal-Kodiċi Ċivili**, kif ukoll is-sentenza ***Kunsill Lokali Victoria v. Gatt Asphalting Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Lulju, 2024).

39. Mingħajr tlaqliq, din il-Qorti jidhrilha li dak li AMD qiegħda tipprova tagħmel f'din il-kawża huwa proprju li tiżra' d-dubju fejn ma kellux ikun hemm.

40. Bħalma qalet sewwa l-Ewwel Qorti, minn ħarsa sħiħa lejn il-kuntratt tat-30 ta' Novembru, 2005, joħroġ biċ-ċar li l-oġġett ta' dak il-kuntratt ma kienx bħalma qiegħda tgħid AMD, iżda kien biss dwar dik il-parti tal-ġid li ssemma fil-kuntratt, u sewwasew dik il-proprjetà li kienet ġiet għand Cecil Scifo Diamantino b'wirt.

41. Fis-sewwa, fl-ebda parti tal-kuntratt inkwistjoni ma tniżżel li AMD kienet qiegħda tikseb mingħand il-konvenuti dak kollu li huma wirtu mingħand missierhom, u bil-maqlub għal dak li qiegħda targumenta AMD, din il-Qorti jidhrilha li fil-kuntest li fih intużat, il-frażi *«mill-wirt ta' missierhom Cecil Scifo Diamantino, liema wirt jinkludi dak li wiret missier il-vendituri mingħand in-nanniet tal-vendituri li huma Francesco u Carmelina Scifo Diamantino»* għandha tinftiehem li qiegħda tirreferi biss għal dik il-parti tal-ġid li ġie għand Cecil Scifo Diamantino b'wirt.

42. Tassew, kull fejn il-partijiet riedu jirreferu għall-ġid kollu li ħalla warajh Cecil Scifo Diamantino dawn ma qagħdux lura. Pereżempju f'dik il-parti dwar l-għeruq tat-titlu, tniżżel li l-mejjet Cecil Scifo Diamantino *«ħalla l-użufrutt* ***tal-ġid kollu tiegħu*** *lil Martu Maria Elizabetta, u*

*innomina bħala eredi u padruni assoluti **tal-ġid kollu tiegħu** lit-tliet uliedu Jonathan, Christoffel u Anabbelle mart Charles Olivieri Munroe»* (silta meħuda mill-ewwel paragrafu fis-sittax-il faċċata tal-kuntratt tat-30 ta' Novembru, 2005, f'paġna 168 tal-atti tal-kawża). Il-fatt innifsu li f'dawk il-partijiet rilevanti dwar il-bejgħ, il-partijiet qagħdu lura milli jirreferu għall-*«ġid kollu»* ta' Cecil Scifo Diamantino għalhekk jitkellem waħdu.

43. Fattur ieħor li juri b'aktar saħħa kemm tassew il-kuntratt tat-30 ta' Novembru, 2005 kien biss dwar il-bejgħ ta' dik il-parti tal-ġid li ġie għand il-mejjet Cecil Scifo Diamantino b'wirt, huwa mbagħad dak li fost is-sebgħa u tletin paragrafu li fihom jissemmew kull xorta ta' proprjetajiet, ma nsibux proprjetà waħda li hija waħda, li Cecil Scifo Diamantino kien kisibha b'modi oħra minbarra b'wirt. Tassew, minn ħarsa lejn dik il-parti tal-kuntratt li fiha hemm imniżżla l-għeruq tat-titlu ta' dawk il-proprjetajiet li jissemmew fil-kuntratt tat-30 ta' Novembru, 2005, jirriżulta li tali proprjetajiet kollha kemm huma nkisbu minn Cecil Scifo Diamantino bi trasmissjoni b'wirt (erġa' ara l-kuntratt f'paġni 166 sa 172 tal-atti tal-kawża).

44. B'differenza għall-proprjetajiet kollha li jissemmew fil-kuntratt pubbliku tat-30 ta' Novembru 2005, il-proprjetajiet li dwarhom hija din il-kawża ma ġewx għand Cecil Scifo Diamantino b'wirt, iżda inkisbu minnu permezz ta' żewġ kuntratti ta' bejgħ separati — wieħed tad-19 ta' Mejju,

1975, u l-ieħor tal-11 ta' Mejju, 1994 (ara n-noti tal-insinwa f'paġni 130 u 137 tal-atti tal-kawża rispettivament).

45. Il-Qorti hija wkoll tal-fehma soda li f'dan il-każ, AMD ma tistax tgħid li hija ma kinitx taf li l-villa u l-appartament inkwistjoni kienu fost il-ġid li ħalla warajh il-mejjet Cecil Scifo Diamantino. Dan għaliex iż-żewġ proprjetajiet ġew imsemmija ċar u tond mill-konvenuti fid-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-15 ta' April 1996 u saħansitra għal darba oħra f'att korrettorju li sar fis-27 ta' Ġunju, 2005 (ara Dok SDX1 f'paġni 227 sa 228, u 234 tal-atti tal-kawża).

46. Il-kuntratt tat-30 ta' Novembru, 2005 kien preċedut b'konvenju (ara x-xhieda ta' Anton Camilleri tat-30 ta' Settembru, 2020) u għalhekk AMD żgur u mhux forsi kellha ċ-ċans li tagħmel xi forma jew oħra ta' riċerka sabiex tara sewwa x'ħalla warajh il-mejjet Cecil Scifo Diamantino.

47. Anke l-qafas tal-kuntratt tat-30 ta' Novembru 2005, juri li kienu saru xi forma ta' riċerki u dan mhux biss għaliex in-Nutar li fassal dak il-kuntratt kellu l-ħila li jidħol f'ċertu dettall f'dik il-parti li fiha fisser l-għeruq tat-titlu tal-proprjetà kollha li kienet qiegħda tiġi trasferita, iżda saħansitra għamel riferenza diretta lejn id-dikjarazzjonijiet *causa mortis* fuq imsemmija, li fihom il-konvenuti ddikjaraw kemm l-appartament kif ukoll il-villa inkwistjoni fost il-ġid li wirtu mingħand missierhom (ara Dok AM1, f'paġna 168 tal-atti tal-kawża).

48. F'ċirkostanzi ta' din ix-xorta, din il-Qorti jidhrilha li n-nuqqas ta' tismija speċifika tal-proprjetajiet inkwistjoni fost il-lista ta' proprjetajiet li kienu qegħdin jinbiegħu bil-kuntratt tat-30 ta' Novembru, 2005, hija sewwasew l-aqwa prova dwar kemm il-villa kif ukoll l-appartament inkwistjoni ma kinux tabilħaqq parti mill-ġid li kien qiegħed jiġi mibjugħ lil AMD.

49. Wara kollox, il-liġi stess titlob, li fil-każ ta' atti fost il-ħajjin dwar it-trasferiment ta' immobbli, dawn mhux biss għandhom isiru b'kuntratt pubbliku (ara l-**Artikolu 1363(2) tal-Kodiċi Ċivili**), iżda wkoll għandhom jiġu mfissra bil-mod ta' kif imsemmi fl-**Artikolu 28(1)(f)(ii) tal-Att dwar il-Professjoni Nutarili u Arkivji Nutarili**.

50. Għar-raġunijiet li ngħataw iktar kmieni, f'dan il-każ, AMD ma jistax ikollha xi skuża jew oħra li hija ma kinitx taf li l-villa u l-appartament inkwistjoni kienu fost il-ġid li ħalla warajh il-mejjet Cecil Scifo Diamantino, u kemm minħabba dawk iċ-ċirkostanzi kif ukoll minħabba dak li hemm imniżżel fl-Artikoli tal-liġi li għadha kif issir riferenza għalihom, AMD ma tistax tippretendi li hija kisbet is-sehem ta' nofs indiviż mill-proprjetajiet inkwistjoni jekk hija ma semmiethomx fil-kuntratt.

51. F'kull każ, il-Qorti tqis li ma huwa verosimili xejn li l-partijiet kienu sejrin iħallu barra l-proprjetajiet inkwistjoni, jekk AMD tabilħaqq kienet

qiegħda tixtri l-ġid kollu li ħalla warajh Cecil Scifo Diamantino. Dan aktar u aktar meta wieħed iqis li xogħol il-kumpanija appellanti huwa proprju li tixtri, tbiegħ u tiżviluppa l-proprjetà u għalhekk hija suppost midħla sewwa dwar dak li jiġri u jitniżżel f'kuntratti dwar il-bejgħ u x-xiri ta' proprjetà (ara l-kontroeżami ta' Anton Camilleri, f'paġna 209 tal-atti tal-kawża).

52. Il-Qorti hija wkoll konvinta li lanqas ma kien xi żball li l-proprjetajiet inkwistjoni ma ssemmewx fil-kuntratt tat-30 ta' Novembru, 2005. Dan qiegħed jingħad għaliex mill-ġabra sħiħa tal-provi joħroġ biċ-ċar kif kemm il-villa kif ukoll l-appartament inkwistjoni qatt ma żżefnu fin-nofs bħala parti min-negozju li eventwalment ingħalaq bejn il-partijiet bil-kuntratt tat-30 ta' Novembru, 2005.

53. Fis-sewwa, dan mhux biss ħareġ mix-xhieda ta' Christofell Scifo Diamantino, li kien huwa stess li nnegozja mad-direttur ta' AMD (ara l-affidavit ta' Christoffel Scifo Diamantino, f'paġna 198 tal-atti tal-kawża), iżda fuq kollox jirriżulta minn dak li allega d-direttur ta' AMD stess u sewwasew li huwa kien 'skopra' bl-eżistenza tal-proprjetajiet inkwistjoni <u>wara</u> li kien għamel il-kuntratt tat-30 ta' Novembru, 2005 (ara l-kontroeżami ta' Anton Camilleri f'paġna 217 tal-atti tal-kawża).

54. Naturalment, allegazzjoni bħal din tal-aħħar teskludi għalkollox li l-proprjetajiet inkwistjoni kienu msemmija fin-negozjati ta' bejn il-partijiet, u

fil-fehma tal-Qorti turi kif, fi żmien li fih sar il-kuntratt, la l-konvenuti ma kellhom f'moħħhom li qegħdin ibiegħu l-proprjetajiet inkwistjoni u lanqas id-direttur li ffirma f'isem AMD ma kellu f'moħħu li kien qiegħed jikseb dawk l-istess proprjetajiet.

55. Prova oħra li tkompli tikkonvinċi lil din il-Qorti dwar kemm tassew il-partijiet ma kinux ftehmu dwar il-bejgħ tal-proprjetajiet inkwistjoni iżda biss dwar it-trasferiment ta' dik il-parti tal-ġid li kien għadda għand il-mejjet Cecil Scifo Diamantino b'wirt, hija mbagħad il-prokura speċjali ta' Annabelle Olivieri Munroe li ġiet mehmuża mal-kuntratt tat-30 ta' Novembru, 2005 (ara Dok PB, f'paġna 177 tal-atti tal-kawża).

56. Mill-imsemmija prokura jirriżulta b'mod mill-aktar oġġettiv li l-ftehim tal-partijiet kien biss dwar dik il-parti tal-ġid li Cecil Scifo Diamantino kien kiseb f'ħajtu bil-mezz tal-wirt — tant li f'kull parti li fiha saret xi riferenza lejn il-proprjetà, din ġiet kull darba kwalifikata bil-frażi: ***«and which forms part of the undivided share of property owned in common with my late father's brother Cornelius sive Maurice and his sister Maria Carmela sive Celine.»***

57. Fl-aħħar u mhux b'inqas, din il-Qorti hija wkoll tal-fehma li anke mill-aspett ta' valuri biss, qajla jagħmel sens li l-proprjetajiet inkwistjoni kienu jiffurmaw parti mill-bejgħ tat-30 ta' Novembru 2005. Kemm hu hekk,

filwaqt li min-naħa 'l waħda l-valur tal-bejgħ li ssemma fil-kuntratt tat-30 ta' Novembru, 2005 kien dak ta' mitejn elf liri Maltin (LM200,000), mill-banda l-oħra, mir-rapport maħluf tal-Perit Edward Micallef (f'paġni 205 u 206 tal-atti tal-kawża) jidher li f'dik l-istess sena li fiha sar il-kuntratt, jiġifieri fis-sena 2005, l-appartament ta' San Ġiljan kellu valur fis-suq miftuħ ta' ħamsa u sittin elf liri Maltin (LM 65,000) filwaqt li l-villa kellha valur ta' xejn inqas minn tliet mitt elf liri Maltin (LM 300,000)!

58. F'dan il-qafas kollu, din il-Qorti ma tarax kif ix-xhieda tan-Nutar Mangion tista' b'xi mod jew ieħor tgħin lill-kumpanija appellanti, u dan għal żewġ raġunijiet.

59. Fl-ewwel lok, hija AMD stess li fir-rikors tal-appell qiegħda ironikament tisħaq fuq il-prinċipju ta' *«contra scriptum testimonium non scriptum non fertur».* Daqskemm dak il-prinċipju jgħodd għall-konvenuti, daqshekk ieħor li għandu jorbot lilha.

60. Fit-tieni lok, u f'kull każ, il-Qorti wara li għarblet ix-xhieda tan-Nutar Mangion jidhrilha li aktar milli xehed dwar il-fatti li kien jiftakar dwarhom mill-memorja, dan in-Nutar aktar ipprova jinterpreta l-kuntratt wara li reġa' qrah mill-ġdid kważi sittax-il sena wara li fasslu (ara b'eżempju x-xhieda u l-kontroeżami tan-Nutar Mangion f'paġni 53 u 265 et seq tal-atti tal-kawża). Għalkemm veru li l-fehmiet infushom tan-Nutar Mangion huma wkoll ammissibli bħala prova, u dan b'riħet l-**Artikolu 563A tal-Kodiċi ta'**

Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, madankollu din il-Qorti, b'kull rispett ma taqbilx magħhom, u dan għall-istess raġunijiet li ngħataw fil-qafas ta' din is-sentenza.

61. Wara kollox in-Nutar Mangion stess fisser li kienu l-partijiet li fl-aħħar mill-aħħar tawh il-lista ta' proprjetà li kellha titniżżel fil-kuntratt, u fuq kollox stqarr: *«naħseb illi kieku ssemmew* (jiġifieri l-proprjetajiet inkwistjoni) *konna ninkluduhom ħalli ngħid hekk»* (ara paġni 7 u 18 tat-traskrizzjoni tal-kontroeżami tan-Nutar Mangion). Il-fatt waħdu li l-proprjetajiet inkwistjoni ma ġewx inklużi fost il-lista ta' proprjetajiet li ssemmew b'mod speċifiku fil-ftehim tat-30 ta' Novembru, 2005, ikompli għalhekk juri kemm dawn tabilħaqq ma kinux jiffurmaw parti min-negozju li sar bejn il-partijiet bis-saħħa tal-kuntratt imsemmi.

62. Għal dawn ir-raġunijiet kollha din il-Qorti, bħall-Ewwel Qorti ma jidhrilhiex li l-proprjetà inkwistjoni kienet tifforma parti mill-bejgħ li sar bil-kuntratt tat-30 ta' Novembru, 2005, u ġaladarba li AMD ma wriet l-ebda mod ieħor li bih hija setgħet kisbet is-sehem ta' nofs indiviż fl-appartament u fil-villa inkwistjoni, it-talba tal-kumpanija appellanti ma tistax tintlaqa' u għalhekk l-appell ta' AMD sejjer ikun qiegħed jiġi miċħud.

63. Din il-Qorti tagħlaq billi tgħid illi dan l-appell kien eżerċizzju fieragħ li ssarraf biss f'ħela ta' ħin. AMD ippruvat tinqeda b'dan l-appell imġebbed sabiex tipprova tikseb ġid tal-konvenuti li kien ovvju li ma kienx parti mill-

kuntratt. Bix-xieraq għalhekk li AMD tbati s-sanzjoni misjuba f'**paragrafu 10 ta' Tariffa A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **<u>tiċħad</u>** l-appell tal-kumpanija attriċi A.M. Developments Limited, u għalhekk qiegħda tikkonferma s-sentenza appellata għalkollox.

L-ispejjeż b'rabta ma' dan l-appell għandhom jitħallsu kollha mill-kumpanija attriċi A.M. Developments Limited.

B'żieda ma' dan billi l-Qorti jidhrilha li dan l-appell huwa wieħed fieragħ u vessatorju, il-kumpanija attriċi A.M. Developments Limited qiegħda tiġi wkoll ikkundannata li tħallas spejjeż addizzjonali ta' €1,000 lir-Reġistratur tal-Qorti skont il-**paragrafu 10 ta' Tariffa A** mehmuża mal-**Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
jb