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, 8 ta' April, 2025.

Numru 13

Rikors numru 408/20/1 TA

Quay Developments Limited (C-72826)

v.

Ray Vella

Il-Qorti:

1. Permezz ta' din il-kawża, l-attriċi qiegħda titlob il-korrezzjoni ta' żball f'kuntratt li fih jingħad li qiegħda tbiegħ l-arja fuq żewġ appartamenti li biegħet lill-konvenut, filwaqt li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li l-arja tkun eskluża.

2. Permezz tar-Rikors Ġuramentat tagħha, l-attriċi, wara li ppremettiet:

"1. Illi permezz ta' kuntratt pubbliku datat tlettax (13) ta' Jannar tas-sena elfejn u għoxrin (2020) in atti tan-Nutar Roderick Caruana, is-soċjeta' attriċi biegħet u ttrasferiet lill-intimat Ray Vella żewġ appartamenti ossia penthouses, mingħajr numru uffiċjali jew isem iżda internament innumerati bin-numru ħdax (11) u tnax (12) rispettivament, li jinsabu fis-sitt sular ta' blokk mingħajr numru jew isem, iżda li jinsab fi Triq Cameron, il-Gżira;

2. Illi d-diċitura użata fl-ewwel parti tal-kuntratt pubbliku suċitat tippresoponi li kienet qed jiġu trasferiti wkoll l-arja u l-bjut sovrastanti ż-żewġ appartamenti ossia penthouses de quo agitur, b'dan li fil-parti deskrittiva fejn qed jiġu identifikati l-penthouses jingħad proprju li dawn kienu qed jiġu trasferiti 'with their airspace included';

3. Illi minkejja dan qatt ma kienet l-intenzjoni tal-kontraenti li l-bjut u l-arja in kwistjon jiġu trasferiti u akkwistati bħala parti mill-oġġett mertu tal-kuntratt pubbliku in kwistjoni;

4. Illi fil-fatt aktar il-quddiem fl-istess kuntratt pubbliku l-kontraenti qablu fuq dispożizzjonijiet li ma jistgħu jħallu ebda dubbju li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li l-bjut u l-arja sovrastanti l-penthouses kienu ser jinżammu mill-kumpanija rikorrenti venditriċi u mhux jiġu trasferiti lill-intimat;

5. Illi dan qiegħed jingħad inter alia billi permezz tal-istess kuntratt ġie kostitwit servitu praedali ta' dritt ta' użu favur il-penthouses verso l- partijiet komuni tal-blokk – b'dan li ġew espressament esklużi l-bjut u l-arja sovrastanti minn tali servitu'. Fil-fatt fuq il-kuntratt jingħad proprju li d-dritt ta' użu kien qed jiġi kostitwit 'excluding the roof and airspace of the Block which do not constitute part of the Common parts.'

6. Illi bl-istess mod fuq l-istess kuntratt il-kumpannija venditriċi rikorrenti żammet ukoll il-jedd li tbiegħ u titrasferixxi l-arja lil terzi hija stess, filwaqt li rriżervat ukoll għaliha nfisha, dawk il-jeddijiet kollha meħtieġa sabiex tkun tista' tizviluppa l-arja in kwistjoni aktar il-quddiem – tant li l-intimat saħansitra ngħata right of first refusal fuq l-eventwali akkwist tal-arja! U il-kuntratt jingħad inter alia proprju hekk:

> "Subject to what is being agreed later on between the parties, the Vendors shall have the right to transfer the roof and airspace of the Block to third parties and in such case all rights and obligations of the Vendors arising from this agreement, whether real or personal, shall be enjoyed or assumed by the Vendor's successor in title."

7. Illi l-inklużjoni tal-bjut u l-arja fil-parti deskrittiva tal-immobbli mertu tal- kuntratt saret b'mod erronju u qatt ma kienet l-intenzjoni tal-partijiet li l-arja sovrastanti l-penthouses tkun inkluża bħala parti mill-bejgħ mertu tal-kuntratt, u dan hekk kif ser jirriżulta ampjament mit-trattazzjoni tal- proċeduri;

8. Illi fil-fatt l-arja in kwistjoni kienet ġiet espressament eskluża fil-konvenju datat 26 ta' Lulju, 2016, kif estiż nhar is-7 ta' Frar, 2019, u li kien jippreċedi l-kuntratt pubbliku in kwistjoni;

9. Illi di piu tant huwa minnu li qatt ma kienet l-intenzjoni tal-partijiet li jinkludu l-bjut u l-arja fit-trasferiment, li l-prezz pattwit baqa' ma żdiedtx fuq l-att finali minn dak oriġinarjament maqbul fuq il-konvenju, u dan minkejja li fuq l-att finali jidher li qed tiġi trasferita l-arja oltre l-penthouses;

10. Illi l-intenzjoni tal-partijiet li jittrasferixxu u jakkwistaw rispettivament biss iż-żewġ appartamenti ossia penthouses tirriżulta wkoll minn korrispondenza ampja li ppreċediet il-pubblikazzjoni tal-kuntratt;

11. Illi bl-istess mod il-fatt li kienu biss il-penthouses l-oġġett tal-bejgħ jirriżulta wkoll mill-fatt li l-APS Bank plc li kellu drittijiet ipotekarji fuq il-blokk kollu, ċeda biss id-drittijiet tiegħu fir-rigward tal-penthouses iżda mhux ukoll fir-rigward tal-arja, u dan naturalment għax kienu biss il-penthouses li kienu ser jiġu trasferiti lil terzi – ossia lill-intimat;

12. Illi għaldaqstant l-imsemmi kuntratt pubbliku għandu jiġi korrett in kwantu jirreferi għat-trasferiment tal-bjut u l-arja sovrastanti l-penthouses u dan stante illi ma kienet qatt l-intenzjoni tal-partijiet li l-istess ikunu parti mit-trasferiment u/jew stante li l-imsemmija bjut u arja ġew inklużi fl-att pubbliku b'mod erronju."

3. Talbet lill-Qorti sabiex:

"i. Tiddeċiedi u tiddikjara li ma kenitx l-intenzjoni tal-kontraenti partijiet li jiġu trasferiti l-bjut u l-arja sovrastanti ż-żewġ appartamenti ossia penthouses, li għandhom in-numru ħdax (11) u tnax (12) rispettivament, fis-sitt livell tal-blokk mingħajr numru jew isem, li jinsab fi Triq Cameron, il-Gżira permezz tal-kuntratt pubbliku datat tlettax (13) ta' Jannar tas-sena elfejn u għoxrin (2020) in atti tan-Nutar Roderick Caruana u/jew li tali trasferiment seħħ bi żball;

ii. Tiddeċiedi u tiddikjara għalhekk li għandha ssir korrezzjoni tal-kuntratt pubbliku datat tlettax (13) ta' Jannar tas-sena elfejn u għoxrin (2020) in atti tan-Nutar Roderick Caruana, in kwantu dan m'għandux jibqa' jirreferi għat-trasferiment tal-bjut u l-arja sovrastanti ż-żewġ appartamenti ossia penthouses, li għandhom in-numru ħdax (11) u tnax (12) rispettivament, fis-sitt livell tal-blokk mingħajr numru jew isem, li jinsab fi Triq Cameron, il-Gżira;

iii. Konsegwentement, tordna il-korrezzjoni tal-istess kuntratt pubbliku datat tlettax (13) ta' Jannar tas-sena elfejn u għoxrin (2020) in atti tan- Nutar Roderick Caruana fis-sens li titneħħa kull riferenza għall-bejgħ u trasferiment tal-bjut u l-arja sovrastanti iż-żewġ appartamenti ossia penthouses, li għandhom in-numri ħdax (11) u

tnax (12) rispettivament, fis-sitt livell tal-blokk mingħajr numru jew isem, li jinsab fi Triq Cameron, il-Gżira, u għalhekk tordna wkoll lill-intimat jaddivjeni għall-istess kuntratt korrettorju."

4. Il-konvenut eċċepixxa:

"1. Preliminarjament illi r-rikors promotur huwa null u nvalidu stante illi ma hux suffiċjentement ċar x'tip ta' azzjoni qed tigi ntentata;

2. Dejjem in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghas-suespost in- nullita tal-azzjoni tenut kont illi l-ewwel talba hija neboluza ghax tista' tikkontjeni pluralita' ta' azzjonijiet li m'humiex kompatibbli, possibilment dik a tenur tal-Artikolu 1003 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta fejn tiprospetta li din l-Onorabbli Qorti ghandha tezamina x'kienet l- intensjoni tal-partijiet, jew dik a tenur tal-Artikolu 974 tal-istess Kap. 16 fejn tallega li t-trasferiment sehh bi zball, liema artikolu fil-fatt gie citat mis-socjeta rikorrenti fl-ittra ufficjali taghha annessa mar-rikors promotur;

3. Dejjem in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghal dak suespost, f'kaz illi l-azzjoni ntentata mis-socjeta' rikorrenti hija dik a tenur tal- artikolu 974 allura l-kawza kif intavolata hija monka peress illi r-rimedju mitlub mis-socjeta rikorrenti ma jinkwadra ruhhu fil-parametri ta' din it- tip ta' azzjoni;

4. Illi minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, dak li gie pattwit bejn il-kontendenti huwa car kristallin u ma jaghtix lok ghal ebda nterpretazzjoni u lanqas kien frott ta' zball u kwindi t-talbiet tas-socjeta rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha…"

5. Il-konvenut kompla billi għamel kontrotalba sabiex jingħata l-pussess tal-arja ta' fuq l-appartamenti li xtara, filwaqt li l-atturi rikonvenzjonati opponewha.

6. B'sentenza tat-28 ta' Settembru 2023, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet l-eċċezzjonijiet u t-talba rikonvenzjonali tal-konvenut u laqgħet it-talbiet attriċi.

7. Il-konvenut appella mis-sentenza. Id-doljanza tiegħu hija fuq kull parti tas-sentenza, kemm fejn iddisponiet mill-eċċezzjonijiet preliminari kif ukoll fejn trattat il-mertu.

8. Qabel titratta l-aggravji, din il-Qorti tħoss li jkun utli li tgħaddi kumment preliminari. F'ħafna partijiet tar-rikors tal-appell tiegħu, l-appellant iktar milli jispjega l-għala ma jaqbilx mar-raġunament tal-Ewwel Qorti dwar l-eċċezzjonijiet preliminari, jirrepeti u jelabora fuq dak li kien espona fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu fil-Prim'Istanza. Qajla hemm għalfejn din il-Qorti tfakkar li l-għan tal-proċeduri quddiemha mhumiex li tisma' mill-ġdid is-sottomissjonijiet li jkunu saru quddiem l-Ewwel Qorti u tiddeċiedi mill-ġdid dwarhom, fi kliem ieħor li jiġu ripetuti l-proċeduri li jkunu diġà saru fil-Prim'Istanza; imma li teżamina r-raġunament u l-konklużjonijiet tas-sentenza tal-Ewwel Qorti u tikkonstata jekk dawn humiex difettużi minħabba li ma jirriflettux fedelment il-fatti akkwiżiti, humiex illoġiċi, inkella jekk jinterpretawx jew japplikawx il-liġi ħażin.

9. Dwar it-tlett eċċezzjonijiet preliminari, l-Ewwel Qorti qalet hekk:

> "9. Permezz tal-ewwel żewġ eċċezzjonijiet, il-Konvenut qed jissolleva n- nullitá tal-azzjoni billi "ma hux suffiċjentement ċar x'tip ta' azzjoni qed tiġi ntentata". Dan minħabba "illi l-ewwel talba hija neboluża għax tista' tikkontjeni pluralitá ta' azzjonijiet li m'humiex kompatibbli, possibilment dik a tenur tal-Artikolu 1003 tal-kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta fejn tiprospetta li din l-Qonorabbli Qorti għandha teżamina x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet, jew dik a tenur tal-Artikolu 974 tal-istess Kap. 16 fejn tallega li t-trasferiment seħħ bi żball, liema artikolu fil-fatt ġie ċitat mis-soċjetá rikorrenti fl-ittra uffiċjali tagħha annessa mar-rikors promotur".

10. Kif ġie tajjeb ritenut:

"Il-każijiet li fihom l-eċċezzjoni tan-nullita' ta' atti ġudizzjarji jistgħu jingħataw huma dawk imsemmija fis-sub-artikolu (1) tal- artikolu 789 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi l-erba' (4) ċirkostanzi msemmija f'dak l-artikolu huma tassattivi, fis-sens li biex dik l-eċċezzjoni ta' nullita' ta' att ġudizzjarju tirnexxi, trid bilfors taqa' taħt il-parametri ta' xi waħda mill-imsemmija ċirkostanzi;

Illi, minbarra dan, bis-saħħa tal-bidliet li saru fil-liġi bl-Att XXIV tal-1995, l- eċċezzjoni ma tirnexxix lanqas (fejn mhix imsejsa fuq il-ħruġ tal-att ġudizzjarju minn qorti li mhix kompetenti) jekk in-nuqqas jew ksur ikunu jistgħu jissewwew taħt kull dispożizzjoni oħra tal-ligi. Tifsira tajba ta' din id- dispożizzjoni, flimkien ma' l-isfond li fih il-leġislatur wera li ried iqegħdha, hija mogħtija f'sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **Salvino Busuttil et vs Agostino Baldacchino** (28.1.1998 (Kollez.Vol: LXXXII.ii.30);

Illi, f'dan il-każ, il-liġi qegħda tagħmel riferenza għall-bidliet illi jistgħu jsiru f'att ġudizzjarju bis-saħħa tal-artikolu 175 tal-Kapitolu 12, ukoll kif mibdul fl- 1995;

Illi l-liġi tipprovdi ukoll li att ġudizzjarju, magħmul bis-saħħa ta' att null jew li ġej minn att null, huwa null ukoll (art. 98 tal-Kap 12);

Illi għalkemm l-imħarrkin ma semmewx taħt liema sub-inċiż tal-artikolu 789 qegħdin iressqu l-eċċezzjoni tagħhom taħt esami, huma jsemmu n-nullita' tal-Att ta` Ċitazzjoni, u dan billi din in-nullita' toħroġ minħabba li l-atturi qegħdin iressqu f'kawża waħda żewġ azzjonijiet ġudizzjarji ta' natura għal kollox differenti l-waħda mill-oħra. Minn dak li semgħet il-Qorti waqt it- trattazzjoni u minn dak li ngħad Iżjed 'il fuq, din l-eċċezzjoni jidher li hija għalhekk imsejsa fuq il-paragrafi (ċ) u/jew (d) tas-sub-inċiż (1) tal-artikolu 789 tal-Kap 12;

Illi, kif ingħad f'għadd ta' deċizjonijiet tal-Qrati tagħna, id-distinzjoni bejn nullita' mtellgħa taħt il-paragrafu (ċ) u dik taħt il-paragrafu (d) tas-sub- artikolu (1) tal-artikolu 789, tikkonsisti fil-fatt li, f'tat-tieni, l-att ġudizzjarju jkun milqut minn nuqqas ta' partikolarita' essenzjali meħtieġa mil-liġi, u mhux "sempliċi" ksur tal-forma preskritta (Ara per ezempju, P.A.C.S.: 4.11.1988 fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Galea vs Pawlu Cuschieri**);

Illi l-liġi, tippreskrivi, fost l-oħrajn, li ċ-ċitazzjoni għandu jkun fiha tifsir ċar u sewwa tal-oġġett u r-raġuni tat-talba (art. 156 (1) (a) tal-Kap 12). Marbut ma' dan ir-rekwiżit, hemm il-prinċipju li l-parti mħarrka trid tingħata l-fakolta' li tkun tista' tiddefendi kif jixraq lilha nnifisha mill-pretensjoni ta' min iħarrikha;

Illi huwa sewwasew dwar din id-dispożizzjoni li wieħed isib għadd ta'

deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna li jfissru l-limiti tagħha fid-dawl tal-eċċezzjoni tan-nullita' tal-Att taċ-ċitazzjoni minħabba n-nuqqas ta' ħarsien tal-liġi. Ħafna minn dawn id-deċiżjonijiet ingħataw minħabba li jkun ġie allegat li t- talba kienet inċerta, x'aktarx sintesi ta' jeddijiet li kull wieħed minnhom jagħti lok għal azzjoni distinta u separata. **Għal xi zmien, il-forma tal-att ġudizzjarju kienet issaltan, imma, biż-żmien u b'interventi tal- leġislatur, issawret it-tejorija magħrufa bħala tal-ekwipollenti li nisslet il-prinċipju li m'hijiex meħtieġa ebda għamla espressa għall- propożizzjoni tal-azzjoni** (P.A.: 9.3.1965 fil-kawza fl-ismijiet **M. Muscat noe vs Dr. J. Cassar et noe** (Kollez. Vol: XLIX.ii.809) u s-sentenzi hemm imsemmija);

Illi, għalhekk, **ċitazzjoni m'għandhiex tiġi mwaqqgħa għajr għal raġunijiet gravi** (App. Ċiv. 20.2.1935 fil-kawza fl-ismijiet R. Merola pro. et vs S. Caruso (Kollez. Vol: XXIX.i.106). **Madankollu, biex ċitazzjoni jista' jingħad li għandha kawżali ċara biżżejjed jeħtieġ li jirrisulta rapport ta' rabta raġonevoli bejn il-premessi u t-talba nnifisha mmirata lejn il- persuna mħarrka. Jekk in-nuqqas ta' kjarezza jkun ta' għamla u kwalita' tali li jċaħħad b'mod serju lill-imħarrek mid-difiża tiegħu, iċ- ċitazzjoni għandha tiġi mwaqqgħa** (App. Ċiv. 22.5.1967 fil-kawza fl- ismijiet **E. Scicluna vs M. Xuereb et** (Kollez. Vol: LI.i.299);

Illi ngħad ukoll li fejn ma jkunx hemm kontradizzjoni għall-aħħar bejn il-premessi u t-talbiet jew bejn it-talbiet innifishom, il-Qrati għandhom iqisu b'ċirkospezzjoni eċċezzjoni ta' nullita' ta' att ġudizzjarju. Biex att ta' ċitazzjoni jgħaddi mill-prova tal-validita' huwa biżżejjed li t-talba tkun imfassla b'mod tali li l-persuna mħarrka tifhem l-intenzjoni ta' min ħarrikha (P.A.: 14.2.1967 fil-kawza fl-ismijiet **J.G. Coleiro vs Dr. J. Ellul** (Kollez. Vol:LI.ii.779);

Illi huwa wkoll miżmum bħala prinċipju ġenerali li n-natura u l-indoli tal-azzjoni għandhom jiġu misluta mit-termini tal-att li bih ikunu nbdew il-proċeduri (App. Ċiv. 7.3.1958 fil-kawza fl-ismijiet **J. Tabone vs J. DeFlavia** (Kollez. Vol:XLII.i.87). **B'dan il-mod, jekk id-difett fit-tfassila tal-att li bih tkun inbdiet il-kawża ma jġibx preġudizzju serju lill-parti mħarrka, allura l-proċedura tkun tista' tiġi salvata basta dan ma jaffettwax is-sustanza tal-azzjoni jew tal-eċċezzjonijiet** (P.A.: 24.6.1961 fil-kawza fl-ismijiet **Falzon vs Spiteri et** (Kollez. Vol:XLVIII.ii.);

Illi issa xieraq li wieħed jara jekk tinħoloqx nullita' fejn żewġ talbiet ġuridikament distinti jitressqu f'kawża waħda u sa liema limitu jista' jsir dan bla ma jkun qiegħed jinkiser dak li tipprovdi l-liġi fl-artikolu 156 (1)(a) tal- Kodiċi tal-Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili (App.:12.5.1998 fil-kawza fl- ismijiet **M. Attard noe vs R. Galea**). Mill-kliem innifsu tal-imsemmi artikolu, joħroġ illi **(i) l-attur għandu jidentifika l-oġġett tal-kawża billi jiddikjara r-raġuni għala jkun qiegħed jitlob dak l-oġġett; (ii) dak l-oġġett u dik ir-raġuni jridu jkunu mfissrin ċar u sewwa; (iii) t-talba jew it-talbiet ikunu**

marbutin mar-raġuni(jiet) kif premess fl-att ta`-ċitazzjoni; u (iv) li dawn l-elementi għandhom jirriżultaw mill-att ġudizzjarju nnifsu u mhux minn xi kjarifika li tista' ssir dwarhom waqt is-smigħ tal-kawża (App.:30.3.1998 fil-kawza fl-ismijiet **R. Bezzina vs A. Galea)**.

(**Angelo Fenech et vs Pawlu Grech et**, Qorti Ċivili Prim' Awla, 24 ta' Settembru 2001) (enfasi ta' din il-Qorti).

11. Applikat dawn il-kunsiderazzjonijiet legali għal każ odjern, il-Qorti mill-ewwel tirrileva li ma hemm l-ebda nebolożita` reklamata mill-Intimat fl-ewwel talba Attriċi. Minn qari anke superfiċjali ta' din it-talba kif marbuta mal-premessi qabilha, joħroġ evidenti li l-istess hija unikament, espressament u espliċitament immirata għal dikjarazzjoni li t-trasferiment tal-arja in kwistjoni hija frott ta' żball inkwantu ma taqbilx ma' l-intenzjoni tal-partijiet kollha.

12. Fil-fatt ir-rimedju eżerċitat mis-soċjetá Attriċi permezz tat-talbiet susegwenti ma huwiex dak mogħti a tenur tal-artikolu 976, ossia r-rexissjoni tal-kuntratt jew parti minnu minħabba żball "fuq is-sustanza nfisha tal-ħaġa li tkun l-oġġett tal-ftehim", iżda għal-korrezzjoni tal-istess. Kif irrikonoxxa l-istess intimat fit-tielet eċċezzjoni sollevata minnu, dan "[i]r- rimedju mitub mis-soċjetá rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri ta' din it-tip ta' azzjoni" a tenur tal-artikolu 974. Dan appuntu għaliex l-azzjoni hija esklussivament inkwadrata fuq l-interpretazzjoni tal-kuntratt skont l- intenzjoni tal-partijiet abbażi tal-artikolu 1003 et seq tal-Kap. 16.

13. Ladarba l-oġġett tal-kawża u tat-talbiet fir-rikors ġuramentat huma mfissrin ċar u sewwa kif ukoll huma raġonevolment marbuta mal-premessi skont id-dettami tal-artikolu 516 tal-Kap. 12, ma seta' ġie rekat ebda preġudizzju serju lill-intimat bil-mod ikkunsidrat fis-sentenza appena ċitata. Tant l-intimat fehem sewwa l-intenzjoni wara t-talbiet postulati fir-rikors ġuramentat li, kif sewwa ssottomettiet is-soċjetá Attriċi, "mhux biss ressaq eċċezzjonijiet dettaljati u li jindirizzaw il-mertu tal-azzjoni iżda talli kien biżżejjed konsapevoli tal-azzjoni li anki ħassu komdu biżżejjed li jintavola kontro-talba." (ara nota a' fol 319 para 26). Isegwi għalhekk li ċ-ċirkostanzi tassattivament komminati fl-artikolu 789 tal-istess kap ma jissussistux. Għaldaqstant l-eċċezzjonijiet ta' nullitá sollevati mill-Intimat ma jistgħux jirnexxu.

14. Kif ġie espress fis-sentenza appena ċitata, huwa "prinċipju ġenerali li n-natura u l-indoli tal-azzjoni għandhom jiġu misluta mit-termini tal-att li bih ikunu nbdew il-proċeduri" u mhux mit-termini tal-ittra uffiċċjali u/jew ta' dak sottomess mis-soċjetá Attriċi fin-nota preżentata minnha. Huwa għalhekk irrilevanti x'artikolu ġie ċitat fl-ittra uffiċjali preżentata mis-soċjetá Attriċi, jew x'ġie sottomess minnha fin-nota tagħha. Dan għaliex fid- determinazjoni tal-azzjoni esperita quddiema, "Qorti għandha toqgħod biss fuq il-kawżali u t-talba dedotta, u xejn iżjed (Vol. XXXIX P I p 243). Li jfisser li l-Qorti għandha

fl-għoti tas-sentenza tagħha toqgħod rigorosament fil- limiti tal-kontestazzjoni, u entro it-termini taċ-ċitazzjoni u ta' l-eċċezzjonijiet" (Godwin Azzopardi v. Paul Azzopardi, Qorti Ċivili Prim' Awla, 31 ta' Jannar 2003).

15. Il-Qorti sejra għalhekk tiċħad l-ewwel tlett eċċezzjonijiet preliminari tal-intimat u tgħaddi biex tikkonsidra l-mertu."

10. L-appellant jiċċita l-ewwel talba, li titlob lill-Qorti sabiex:

"Tiddeċiedi… li ma kenitx l-intenzjoni tal-kontraenti… li jiġu trasferiti l-bjut u l-arja sovrastanti ż-żewġ appartamenti… u/jew li tali trasferiment seħħ bi żball."

11. Isostni li l-kliem "u/jew" jindikaw l-ewwel alternattiva li l-esklużjoni tal-arja kienet l-intenzjoni komuni taż-żewġ partijiet (u allura bbażata fuq Art. 1003 tal-Kodiċi Ċivili u twassal għall-korrezzjoni tal-kuntratt) u t-tieni alternattiva li l-esklużjoni kienet frott ta' żball ta' parti waħda biss (u allura bbażata fuq Art. 974 tal-istess Kodiċi li twassal għat-tħassir tal-kuntratt jew almenu tal-klawsola in kwistjoni). Jisħaq li ż-żewġ alternattivi huma inkompatibbli. Li "fl-istadju inizjali tal-vertenza" ċjoè fl-ittra uffiċjali, l-atturi appellati kienu indikaw li qegħdin jistrieħu fuq Art. 974 u kien inġust li l-Ewwel Qorti injorat din iċ-ċirkostanza. L-attriċi imkien ma ddikjarat li kienet qiegħda sserraħ l-azzjoni tagħha fuq Art. 1003, kif sabet l-ewwel Qorti.

12. Din il-Qorti tinnota li l-Ewwel Qorti ddisponiet mill-eċċezzjoni dwar l-inkompatibilità billi stqarret li l-indoli tal-azzjoni tinstilet biss mill-att promotur u mhux minn atti oħra; la dawk li jsiru qabel tinbeda l-kawża

(bħall-ittra uffiċjali) u lanqas dawk li jsiru wara (bħal noti ta' sottomissjonijiet). Dik il-Qorti ġustament sabet li l-premessi u t-talbiet jippuntaw b'mod univoku f'direzzjoni waħda biss u ċjoè nuqqas li titniżżel l-intenzjoni komuni tal-partijiet a tenur tal-Art. 1003.

13. Fil-verità, qari bir-reqqa tar-Rikors Ġuramentat juri li l-kliem "u/jew" ma jirreferux għal żewġ azzjonijiet differenti, imma għal mod alternattiv kif tiġi vergata d-deċiżjoni tal-Qorti; hija stedina biex din jew tiddikjara li qatt ma kienet l-intenzjoni tal-partijiet li jinkludu l-arja, inkella li l-arja ġiet inkluża bi żball – jew it-tnejn f'daqqa. Huwa evidenti li l-iżball li l-attriċi tirreferi għalih mhuwiex frott ta' vizzju tal-kunsens, imma żball tan-Nutar li kkonfezzjoni l-kuntratt.

14. In vista ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, din il-Qorti m'għandhiex għalfejn tindaga l-ilment l-ieħor li l-Ewwel Qorti ma messhiex ikkonkludiet mill-fatt li l-konvenut ressaq eċċezzjonijiet fil-mertu u mill-kontrotalba li fehem sewwa x'qiegħda titlob l-attriċi.

15. Dwar il-mertu, l-Ewwel Qorti bdiet billi tesponi punti saljenti tal-kanoni ta' interpretazzjoni tal-kuntratti:

> "6. Il-konsiderazzjonijiet legali marbutin ma azzjoni bħal din ġew ikkunsidrati mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ta' **Torres Co. Ltd et vs L- Għajn Construction Company Limited et** mogħtija fit-28 ta' April 2017, kwotata miż-żewġ partijiet fin-noti rispettivi tagħhom.
>
> 7. B'differenza minn dak erronjament sottomess mis-Soċjetá Attriċi fil-

paragrafu 44 tan-nota tagħha (a' fol 328), f'din is-Sentenza il-Qorti tal-Appell ma rrevokatx il-konklużjonijiet tal-Ewwel Qorti iżda kkonfermathom. Dan wara li qieset is-segwenti:

> "Huwa minnu li l-Ewwel Qorti ticcita gurisprudenza estensiva dwar l-interpretazzjoni tal-kuntratti, partikolarment l-Artikolu 1002 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta), li jistabilixxi li m'hemmx lok ghal interpretazzjoni meta s-sens tal-kliem hu car, il-principji ta' *contra scriptum non est argumentum*, kif ukoll li f'materja ta' kuntratt l-ftehim hu ligi bejn il- partijiet a tenur tal-Artikolu 992 tal-Kodici Civili, ossia pacta sunt servanda. Izda donnhom l-istess socjetajiet appellanti jittraskuraw li l-istess Qorti ticcita wkoll s-segwenti:
>
> > "iii) Illi meta s-sens letterali tal-kelma ma jaqbilx ma' l-intenzjoni tal-partijiet kontraenti kif tidher car mill-pattijiet mehudin flimkien, ghandha tipprevali l- intenzjoni. Dwar dan din il-Qorti, diversament presjeduta, spjegat illi "din ir- regola ghandha tigi sewwa apprezzata u applikata. Irid jirrizulta bla dubju li s-sens tal-kwalsola li tkun jista' biss jigi nterpretat b'mod univoko ghax hu car. Irid jirrizulta wkoll li dan is-sens car tal-kliem ma jkunx jaqbel ma' dak li kellhom f'mohhom il-partijiet kollha u mhux ma' dak biss li xi wahda mill- partijiet kellha f'rasha u dan irid jidher mill-pattijiet kollha tal-kuntratt mehudin flimkien (J. Bartolo et v. A. Petroni deciza 7 ta' Ottubru 1997").
> >
> > iv) Fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni mhux l-interpretazzjoni tal- kontendenti ghall kliem tal-ftehim jew is-sens divers li huma jaghtu lill-kliem li jiswa imma dak li huwa importanti "hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti lil kliem is-sens ordinarju tieghu fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti li ghandu jorbot (J. Zammit v. Michael Zammit Tabone et noe – Appell Superjuri deciz 28 ta' Frar 1997)."
>
> Dan qabel, kif rilevat mill-istess socjetajiet appellati, l-Ewwel Qorti ghaddiet biex tqis l-assjem tal-provi, inkluz l-intenzjoni tal-partijiet meta rriteniet:
>
> > "Ghalkemm l-intenzjoni tal-partijiet, skont l-atturi, hi li l-arja fuq il-penthouses ta' Block 2 tittiehed minn min akkwista l-penthouses ta' Block 2, cioe l-atturi, dan hu michud mill-istess socjeta konvenuta L-Ghajn Construction. Inoltre n-Nutar li rrediga l-att jikkonferma li l-att gie moqri lil partijiet u li l-partijiet kienu jafu x'qed jiffirmaw u qablu fuq dak li qed jiffirmaw. Del resto anki d-direttur Piju Camilleri offra spjegazzjoni plawsibbli daqs tal-atturi ghalfejn ried li l-arja fuq Block 2 tigi trasferita lilu. ...
> >
> > Ghalkemm jista' jinghad ghal grazzja tal-argument li l-atturi setghu ma kellhomx intenzjoni jitrasferixxu l-arja pero dan mhux dak li ffirmaw ghalih u r-ripensament u l-inkriminazzjonijiet sussegwenti ma jistghux f'dan l- istadju jiggiovaw jew jagevolaw lill-atturi."
>
> Sussegwentement, l-Ewwel Qorti ghaddiet biex tikkonkludi illi:
>
> > "Mhux lecitu ghall-atturi illi jinvokaw zball kommess minnhom li ma qrawx sew jew ma tawx attenzjoni sew ghal dak li kienu qed jitrasferixxu u b'daqshekk biss jitolbu lil Qorti tikkoregi dak li jidher li hu car u fejn ma jirrizultax minn provi ohra li dan kien frott zball genwin li l-partijiet kollha ammettew jew urewh li kienu konsapevoli tieghu." (sottolinjar mizjud minn din il-Qorti)."

Ghalhekk minn ezami tas-sentenza appellata, ndubbjament jirrizulta li l- Ewwel Qorti ma qalitx li l-kliem tal-kuntratt kien car *sic et simpliciter*, izda dan kien il-gudizzju ahhari taghha, wara li qieset il-provi kollha mressqa mill-kontendenti fil-kawza, u dahlet ukoll fil-mertu tal-intenzjoni tal-partijiet, dwar dak li kien qieghed jipprovdi l-istess kuntratt tal-4 ta' Marzu, 1992, u dan kif irrizultalha mill-provi mressqa mill-kontendenti fil-kawza.

Tabilhaqq din il-Qorti, bhal dik ta' qabilha, hija tal-fehma li meta tqis kollox, jirrizultalha li permezz tal-kuntratt tal-4 ta' Marzu, 1992, kienet trasferita l- arja tal-Blokk 2. ...

Il-fatt li sussegwentement, sitt ijiem biss wara l-ewwel kuntratt, is-socjetá Ideal Constructions Limited regghet ittrasferiet l-arja, din id-darba lil Terres Co. Ltd. fl-10 ta' Marzu, 1992, dan ma kienx possibli ladarba jirrizulta li l- arja kienet lahqet giet trasferita permezz tal-ewwel kuntratt tal-4 ta' Marzu, 1992, favur l-Ghajn Construction Company Limited, u dan in konsonanza mal-principju nemo dat quod non habet. Dan il-fatt fih innifsu, jikkwalifika bhala avveniment li sehh wara l-ewwel kuntratt, li jehtieg jigi nvestit peress li ghandu bhala konsegwenza kwistjoni li ma kenitx preveduta u li hemm bzonn tigi determinata. Dan huwa kaz specifiku fejn jinhtieg li tigi mistharrga l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu parti fil-kuntratt, kif tirrizulta mill-kumpless tal-konvenzjonijiet.

F'dan il-kuntest issir referenza ghal numru ta' sentenzi li jispjegaw proprju dawn il-principji saljenti f'materja ta' interpretazzjoni tal-kuntratti. Il-Qorti tal- Appell Kummercjali, fil-kawza fl-ismijiet **Albert Brincat v. Anthony Saliba** deciza fl-14 ta' Novembru, 1983, osservat li jistghu jigu prodotti provi orali biex jigu elucidati punti oskuri ta' kitba, jew ghall-impunjazzjoni ta' kitba (dan dejjem sa fejn il-kliem uzat fil-konvenzjoni ma jkunx car). Hekk ukoll din il-Qorti, fis-sentenza taghha tat-13 ta' Frar, 1950, fil-kawza fl-ismijiet **Onor. Edgar Cuschieri O.B.E. noe v. Perit Gustavo R. Vincenti,** qalet hekk:-

> "Illi fid-dritt dwar il-materja ta' interpretazzjoni tal-kuntratti, meta l-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car, jew ikunu spjegaw ruhhom ekwivokament, jew fil-kaz li posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx preveduta u li hemm bzonn li tigi maqtugha, allura l-Qrati jkunu obligati jinterpretaw il-konvenzjoni ..."

Fis-sentenza fil-kawza fl-ismijiet **Stanislao Cassar et vs Chevalier Antonio Cassar** tal-15 ta' Dicembru, 1995 (Kollez Vol. LXXIX.II.704) kien inghad:-

> "Meta l-kliem ta' konvenzjoni mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu fiz- zmien tal-kuntratt hu car ma hemmx lok ghal interpretazzjoni" (Artikolu 1002 tal-Kodici Civili). Issa hu ovvju illi fil-kliem espress fil-klawsoli taz-zewg kuntratti fuq riportati ma hemm l-ebda ambigwità jew ekwivocita'. . . Hu biss "meta s-sens tal-kliem ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi hsiebhom il- partijiet kollha, kif ikun jidher mill-pattijiet mehudin kollha flimkien, (li) ghandha tghodd l-intenzjoni tal-partijiet" (artikolu 1003 tal-Kap. 16) . . ."

Filwaqt li din il-Qorti fis-sentenza taghha tal-14 ta' Jannar, 2002, fil-kawza fl-ismijiet Nazzareno Vella noe et. v. Joseph Abela noe et qalet

hekk: "Meta l-kliem tal-att huma cari l-interpretu ghandu joqghod ghal dan il-kliem u mhux jirrikorri ghal kongetturi (Vol. XXXVI.i.191) Skont kif osservat il- Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza Sciberras Trigona vs Aneico deciza fis- 6 ta' Ottubru 1883 'quando le parole dell'atto sono chiare si deve stare alla lettera dell'atto' .... **pero' fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal- konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom moghti li jiswa imma hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti l-kliem is-sens ordinarju tieghu, fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti, li ghandu joqghod. Jekk ghall-gudikant id-dicitura wzata ma tistax ma twassalx oggettivament ghall-sens car u univoku hu dan is-sens illi ghandu jfisser il-volonta' espressa mill-kontraenti fil-konvenzjoni taht ezami. Hu biss 'meta t- termini tal-kuntratt huma oskuri li jrid jigi kkunsidrat dawk il-pattijiet li l-kontraenti riedu.**" (enfasi mizjuda mill-ewwel Qorti).

Dan it-tagħlim tal-Qorti jidher li huwa ukoll konformi ma' dak li jgħidu l-awturi fuq il-materja:

> *"Quando poi i termini del contratto sono equivoci o ambigui. Oscuri, in certi o dubbiosi, debbono nella interpretazione seguirsi queste norme:* (u fost oħrajn jsemmu dan li ġej). *Le Clausole dei contratti debbono interpretarsi le une per mezzo delle altre: attribuendo a ciascuna il senso che risulta dall'atto intero. Del pari per qualificare un atto, non deve aversi riguardo isolatamente ai diversi patti e clausole, ma debbono prendersi nel loro complesso*. (**Emidio-Pacifici Manzoni Istituzioni di Diritto Civile Italiano** , Vol.V, 2nd Ed, pg 131).""

16. L-Ewwel Qorti mbagħad kompliet billi applikat il-prinċipji suesposti għall-fattispeċje tal-każ preżenti:

> "16. Ġie sottomess mis-Soċjetá Attriċi li l-kuntratt datat 13 ta' Jannar 2020 fih klawżoli "relattivi għal impożizzjoni ta' servitu fuq l-arja, l-jedd tal-ewwel rifjut għall-akkwist futur tal-arja u oħrajn" "li huma għal kollox kontradittorji u kontro-sens" mal-frażi "with their airspace included" hemm impostata (ara nota a' fol 332 para 51 u fol 333 para 57 sa 63).
>
> 17. Is-Soċjetá Attriċi venditriċi tibda billi ssemmi prinċipalment il-klawżola a' fol 218 a tergo li biha hija żammet il-jedd li titrasferixxi l-bjut u l- arja favur terzi persuni:
>
> > *"Subject to what is being agreed later on between the parties, the Vendors shall have the right to transfer the roof and airspace of the Block to third parties and in such case all rights and obligations of the Vendors arising from this agreement, whether real or personal, shall be enjoyed or assumed by the Vendors successor in title."*
>
> 18. Il-Qorti taqbel ma dak sottomess mis-Soċjetá Attiċi venditriċi li din il-klawżola hija diametrikament opposta u "għal kollox kontrosens" mal-frażi "with their airspace included" fl-istess kuntratt.

19. Mill-banda l-oħra l-bqija tal-klawżoli deskritti mis-Soċjetá Attriċi bħala kunfliġġenti, ma humiex hekk tabilħaqq.

20. L-esklużjoni espressa tal-bjut u l-arja mill-klawżola li biha ġie kostitwit servitu praedjali ta' dritt ta' użu ta' partijiet komuni tal-blokk favur il-penthouses (a' fol 216 tieni paragrafu), ma turi l-ebda "distinzjoni bejn is-sid tal-appartamenti u s-sid tal-bjut u l-arja" (ara nota para 62 a' fol 333). Servitù ma hijiex intiża biex tiddetermina/tiddistingwi jedd ta' proprjetá minn oħra iżda biex tistabilixxi jedd għall-vantaġġ ta' fond fuq fond ta' ħaddieħor għall-iskop imtenni fl-artikolu 400 tal-Kap. 16.

21. Lanqas is-servitù praedjali kostitwit fil-klawżola sussegwenti fuq il- bejt tal-penthouses, qua l-fondi servjenti, għall-vantaġġ ta' l-appartamenti sottostanti, qua l-fondi dominanti, ma "jirrifletti il-fatt li l-esponent [intimat], bħala sid tal-arja, ma kellux għalfejn jingħata drittijiet fuq il-bejt billi huwa setgħa jagħmel li jrid bi ħwejġu" hekk kif qed jittenta jissottometti l-konvenut kompratur (ara nota a' fol 10). Tali drittijiet ingħataw lill-fondi sottostanti qua l-fondi dominanti. Il-konvenut ma setgħax jingħata tali drittijiet mhux għax qed jiġi b'xi mod rikonoxxut bħala sid tal-arja, iżda għax ma huwiex sid tal-fondi dominanti iżda tal-fondi servjenti, ossia l-penthouses. Jiġi ribadit li ebda parti ma tista' tinqeda b'servitù biex tittenta tiddetermina favuriha titolu fuq l-arja in kwistjoni. Kif ġia ingħad, ma huwiex dak l-iskop ta' servitù kif imfisser fl-artikolu 400 tal-Kap. 16.

22. Fil-paragrafu 51 tan-nota tagħha (a' fol 332), is-soċjetá Attriċi venditriċi tinkludi wkoll bħala klawżola kunfliġġenti l-jedd tal-ewwel rifjut għall-akkwist futur tal-arja. Jirriżulta iżda li ma hemm l-ebda klawżola li tgħati dan il-jedd fil-kuntratt tat-13 ta' Jannar 2002. Dan il-fatt madanakollu xejn ma jfisser li klawżola bħal din ma kienetx meħtieġa "għaliex huwa [l-konvenut] kien qed isir sid tal-arja" kif qed jissottometti l-istess konvenut (nota fol 10 para vii). Ċertament ma kienx fl-interess tas-Soċjeta' Attriċi venditriċi, qua dik li żammet espressament il-jedd li titrasferixxi l-bjut u l-arja favur terzi persuni bil-klawżola imsemmija fuq ċitata, li tinsisti għal konferiment ta' dan id-dritt ta' rifjut fuq l-Intimat qua sid tal-penthouses.

23. Fl-isfond ta' skiet totali fil-bqija tal-pattijiet kollha tal-kuntratt rigward is-sid intiż tal-arja, joħroġ ċar li l-frażi "with their airspace included", xejn ma taqbel ma' dak li kellhom fi ħsiebom il-partijiet kollha kif jidher mill-patt li bih is-soċjetá Attriċi venditriċi żammet il-jedd li titrasferixxi l-bjut u l-arja favur terzi persuni. Huwa għaldaqstant evidenti li, a tenur tal-artikolu 1003 tal- Kap. 16, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet.

24. Jirrizulta nkontestat li l-intenzjoni tal-kovenut dejjem kienet dik li jakkwista wkoll l-arja ta' fuq il-penthouses (ara xhieda ta' Jean Calleja ex aġent tar-Remax a' fol 146 et seq u 298 et seq, affidavit tal-Konvenut a' fol 304). Jemergi iżda u daqstant ieħor inkontestat, li l-intenzjoni tal-partijiet kienet dejjem li l-arja tiġi eskluża mit-trasferiment.

25. Dan jirriżulta ċar primarjament mill-Konvenju nnifsu, datat 7 ta' Frar

2019 (a' fol 97) u 26 ta' Lulju 2016 (a' fol 28). Il-fatt innifsu li fiż-żmien tal-Konvenju l-penthouses kienu ħa jinbnew sular inqas, billi l-permess dak iż- żmien ma kienx jagħti għal iktar, ma kienx ixekkel lis-Soċjetá venditriċi li titrasferixxi wkoll l-arja sovrastanti li kieku hekk riedet. Dan iżda ma riditux kif hekk joħroġ mill-Konvenju fejn hemm speċifikatament miftiehem "... however excluding the air space of the Block which do not constitute part of the common parts" (a' fol 29). Wara saret estensjoni tal-istess konvenju fis-7 ta' Frar, 2017 fejn għal darba ikkonfermaw li l-propjeta' kienet ser tiġi trasferita "without it's overlying air space" (a' fol 37). L-intenzjoni tas- Soċjetá Attriċi venditriċi kienet għalhekk dik li żżomm għaliha l-arja sovrastanti l-penthouses. Dan jirriżulta wkoll minn provi dokumentali oħra bħal bord resolution (a' fol 102 u a' fol 10), waivers tal-bank. F'dan id- dokument saħansitra hemm speċifikat "without overlying airspace" (a' fol 157 u 164) u l-korrispondenza mal-aġent tar-Remax (a' fol 239). Mhux hekk biss, iżda f'din il-korrispondenza elettronika li bagħat Jean Calleja tar-Remax lill-konvenut datata 25 ta' Lulju 2016, dan qallu speċifikament hekk: "Owner is willing to write on POS that you will have right of first right of refusal on the air space to" (a' fol 242)

26. Il-kwistjoni li għandha tiġi determinata minn din il-Qorti hija għalhekk jekk din l-intenzjoni tas-soċjetá Attriċi venditriċi li ma tbiegħx l-arja ġietx mibdula f'xi mument qabel l-iffirmar tal-Kuntratt. Li tali intenzjoni ġiet mibdula ma ġietx pruvata b'mod pożittiv. Dan billi ma tirriżulta min ebda provi dokumentali preżentati in atti. In-Nutar li ppubblika l-kuntratt wkoll ikkonferma min-naħa tiegħu li fil-file relattiv ma sab l-ebda emenda li turi bidla fl-intenzjoni tas-Soċjetá Attriċi venditriċi rigward it-trasferiment tal-arja (ara xhieda a' fol 208 a tergo u 209).

27. Il-Qorti lanqas ma tista ssib konfort f'dak li qal in-Nutar in kwantu għal-mistoqsija li saritlu rigward is-servizzi dakinhar li ġie ffirmat il-kuntratt. Dan għaliex huwa naqas milli jikkonferma b'mod ċar id-diċitura użata u s- sens tal-mistoqsija. Anzi oskura kollox tefa' dell ta' dubju bi frażijiet bħal "naħseb", "ma niftakarx eżatt", "fl-opinjoni tiegħi" u "ma niftakarx bl-amment" (ara xhieda Nutar a' fol 212).

28. Tabilħaqq, ma hemm xejn fuqhiex il-Qorti tista tistrieħ ħlief il-verżjoni tal-konvenut kompratur. Din iżda ma tistax waħidha titqies bħala suffiċjenti sabiex taċċerta li l-intenzjoni tal-Soċjetá Attriċi venditriċi rigward it-trasferiment tal-arja inbidlet tabilħaqq. Dan mhux biss għaliex hija kontradetta mis-Soċjetá Attriċi venditriċi (ara xhieda Perit Reuben Sciortino a' fol 74, Edward Agius a' fol 81, Michael Galea a' fol 86 u Loredana Galea Cilia a' fol 92) iżda wkoll għax l-istess verżjoni tal-konvenut xerrej ma hijiex konsistenti: filwaqt li fit-tielet paragrafu tar-risposta tiegħu (a' fol 57) l- Intimat iddikjara li t-trasferiment tal-arja tal-*penhouses* "kien punt li ġie diskuss u maqbul bejn il-partijiet **matul il-pubblikazzjoni tal-kuntatt in kwistjoni**", fl-affidavit minnu preżentat wara li sema' l-provi kollha, huwa ddikjara li t-trasferiment tal-arja ġiet mitkellma wara li sar il-konvenju: "**Wara li sar il-konvenju** kien sar xi kliem bejnietna kemm dwar il-finishings u wkoll dwar l-arja. Konna nnegozjajna mill-ġdid fuq il-prezz u wasalna għas-somma ta' €398,140 li fil-fatt tniżlet

fil-kuntratt finali li sar bejnietna. It-tnaqqis fil-prezz ma kienx biss minħabba fil-fatt li kont se nagħmel il-finishings jiena minflok ma jagħmluhom Quay, iżda anke peress illi kienu ser ibiegħuli l-arja wkoll." Pero' Jean Calleja, rappresentant ta' Remax jixhed li "At a point ried jixtri l-airspaces pero' l-owners , id-developers, **qatt ma riedu jibieghuhom.** Ghax ovvjament kienu fuq pjanta u jista' jkun li fil- futur, waqt li ghadhom fil-pjanta, jistghu jaghtu ghal sular iehor ... igfieiri ma kien jaqblilhom li jbieghu l-air space dak iz-zmien" (Emfażi ta' din il-Qorti a' fol 147).

29. Issa l-Qorti ma tistax tifhem kif kien hemm tnaqqis fil-prezz, meta kienu ser jitrasferulu ukoll l-arja, meta l-logika tgħidlek li jekk qatt għandu jkun hemm żieda fil-prezz minħabba dan il-fatt. Għalhekk b'din il-kontradizzjoni, huwa diffiċli jitwemmen li l-finishings kienu jiswew tant li, bl- arja inkluża, l-prezz xorta waħda naqas u mhux żdied. Fil-fatt jagħmel sens ħafna dak li xehed il-Perit Reuben Sciortino wieħed mid-Diretturi tas-Soċjeta' Attriċi meta qal:

> "Pero' jekk ovvjament imxew fuq struzzjonijiet taghna bhala tibdil, zgur ma kienitx istruzzjoni taghna biex indahhlu l-air space ghax jiena naf li l-air space hemmhekk tiswa l-flus ghalhekk ma taghmilx sens li jiena attwalment innaqqas minn prezz, minflok attwalment innaqqaslu l-prezz u inzidlu l-air space" (a' fol 79 tergo u ara ukoll xhieda ta' Loredana Galea Cilia a' fol 95).

30. Il-Qorti temmen li r-riduzzjoni ingħatat għall-finishings u mhux għaliex żdiedet ukoll l-arja (ara xhieda ta' Michael Galea a' fol 89). In-nutar jixhed li meta ċempel lill-konvenut u qallu li s-Soċjeta' Attriċi riedet tikkorreġi l-iżball fuq l-arja dan wieġbu "jiena dejjem tkellimt fuq l-arja!" (a' fol 210) meta l-provi fattwali li għandha din il-Qorti juru mod ieħor.

31. Magħdud ma' dan kollu, li kieku l-intenzjoni tas-Soċjetá Attriċi venditriċi tassew tbidlet f'waħda favur it-trasferiment tal-arja, ma kienetx sejra toqgħod lura milli dakinhar tal-kuntratt tipprovdi iċ-ċwievet tal-bieb ta' barra tal-blokk flimkien maċ-ċwievet tal-penthouses.

32. Il-fatt li s-Soċjeta' Attriċi baqgħet iżżomm iċ-ċwievet u biex jitlobhom, il-konvenut qagħad jistenna ssirlu l-Kawża ukoll hija indikazzjoni li l-arja ma kienitx inkluża. Il-Qorti ssibha diffiċli biex temmen, li li kieku l-arja ġiet trasferita ukoll, il-konvenut ma kienx jitlob iċ-ċwievet dak in-nhar tal-kuntratt stess jew talinqas ma jmurx għalihom fil-jiem ta' wara. Minn meta sar il- kuntratt sakemm saret il-Kawża għaddew ben ħames xhur u minn imkien ma jirriżulta li tul dan iż-żmien, qatt xi darba talab dawn iċ-ċwievet! Dan ma għamlux għaliex ma ridx iqanqal trab, altrimenti kieku talabha u ma tawilhux, xi xorta ta' proċeduri żgur kien jagħmel kontra d-Diretturi tas- Soċjeta' konvenuta (ara xhieda ta' PS 2110 Maria Scicluna a' fol 204)."

17. Ir-raġunament tal-Ewwel Qorti dwar il-mertu, miġbur fil-qosor, kien dan:

(i) Hija qablet mal-attriċi li fil-kuntratt tat-13 ta' Jannar 2020 il-klawsola li permezz tagħha l-attriċi żammet id-dritt li tbiegħ l-arja tikkontradixxi l-klawsola li l-appartamenti kienu qegħdin jinbiegħu bl-arja tagħhom. Ma qablitx mal-attriċi li kien hemm klawsoli oħrajn kontradittorji.

(ii) Il-konvenut ried jakkwista l-arja; l-attriċi insistiet li teskludiha. Fil-konvenju, meta l-permess kien għal sular inqas (u allura ma kienx permessibbli tinbena l-arja fuq l-appartamenti fl-ogħla sular peress li kienu mwiegħdha li jinbiegħu lill-konvenut) l-arja ġiet eskluża. Hekk ukoll fl-estensjoni tal-konvenju. Din l-intenzjoni tirriżulta wkoll minn *board resolution* u *waivers* tal-bank. L-aġent tar-Remax kiteb lill-konvenut li l-attriċi kienet lesta tagħih id-dritt tal-ewwel rifjut fuq il-konvenju.

(iii) Il-pożizzjoni tal-attriċi ma jirriżultax li nbidlet sakemm sar il-kuntratt. In-Nutar ma sab l-ebda emenda fil-fajl tiegħu.

(iv) In-Nutar ma kienx ċert dwar id-diskors li sar waqt il-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Skont il-konvenut, it-trasferiment tal-arja ġie maqbul waqt il-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Din il-verżjoni iżda hija inkonsistenti mal-

verżjoni l-oħra tiegħu li wara li sar il-konvenju saru negozjati li permezz tagħhom ġie ridott il-prezz minħabba li l-*finishings* kien sejjer jagħmilhom il-konvenut minflok l-attriċi u kienu sejrin jitrasferulu l-arja ukoll. It-tieni verżjoni ġiet miċħuda minn depożizzjonijiet ta' uffiċjali tal-attriċi. Il-Qorti emmnet li l-prezz ġie mnaqqas minħabba t-tneħħija tal-*finishings* u sabitha kontrosens li jitraħħas ukoll (minflok jogħla) minħabba t-trasferiment tal-arja.

(v). Wara l-kuntratt, l-attriċi żammet iċ-ċwievet.

L-appellant jilmenta li:

(i) L-Ewwel Qorti kkunsidrat l-intenzjoni tal-bejjiegħ, u mhux ukoll l-intenzjoni tax-xerrej.

(ii) Minflok siltet l-intenzjoni tal-partijiet mill-pattijiet kollha tal-kuntratt, għamlet dan selettivament. Kien hemm diversi tibdiliet fil-kuntratt biex jirrifletti l-inklużjoni tal-arja li l-Ewwel Qorti injorat. Hekk per eżempju ma tatx każ tal-ommissjoni tar-*right of first refusal* fit-test tal-kuntratt li kien hemm fil-konvenju.

(iii) L-Ewwel Qorti rreferiet għal istanzi fejn in-Nutar xehed li ma kienx ċert iżda dawn ma jirreferux għall-inklużjoni jew l-esklużjoni tal-arja.

(iv) L-Ewwel Qorti m'għamlet l-ebda riferenza għaċ-ċaħda tan-Nutar li suppost l-arja kellha tiġi inkluża fil-bejgħ meta ċemplitlu rappreżentanta tal-attriċi fi żmien qasir wara l-kuntratt.

(v) Huwa irrilevanti x'seta' kellhom f'moħħhom ir-rappreżentanti tal-attriċi jekk ma qagħdux attenti u fil-kuntratt tniżżel mod ieħor.

(vi) L-Ewwel Qorti injorat ix-xhieda tal-konvenut li wara l-konvenju sar tnaqqis fil-prezz billi l-*finishings* kien sejjer jagħmilhom hu minflok l-attriċi, kif ukoll billi kienu sejrin ibiegħlu l-arja wkoll. Injorat ukoll ix-xhieda tan-nutar li saħaq li l-arja kienet diskussa waqt il-kuntratt u kien hemm qbil dwarha. L-għoti ta' sular ieħor kienet possibbilità remota.

Il-konvenut ma kienx qed jaqbel dwar il-prezz tal-*finishings* u l-iżblokk seħħ meta offrewlu l-arja.

(vi) L-Ewwel Qorti ma kellhiex teħodha kontra l-konvenut għaliex għamel l-affidavit tiegħu wara l-għeluq tal-provi tal-attriċi, minkejja li dan huwa skont il-proċedura.

(vii) L-Ewwel Qorti kkunsidrat il-fatt li l-attriċi ma ikkunsinnatx iċ-ċwievet tal-*hatch* li tagħti għall-arja; injorat li lanqas tagħtu ċ-ċwievet

tal-bieb li jagħti għall-*common parts*. Mhux minnu li l-konvenut ma talabx iċ-ċwievet; anzi saħansitra talabhom b'mod uffiċċjali.

(viii). F'ċertu każijiet sorretti fuq ċirkustanzi li jmorru lura fiż-żmien u huma distakkati minn dak li ġara matul il-perjodu twil ta' 4 snin bejn id-data meta ġie ffirmat l-konvenju u d-data meta ġie ffirmat l-att finali u fuq kollox, jistgħu jevindenzjaw biss l-intenzjoni tas-soċjetà attriċi u mhux dik tal-konvenut u f'każijiet oħrajn huma sorretti mhux mill-provi li kellha quddiemha, iżda minn ħsieb li tnissel f'moħħ l-Ewwel Qorti li ma tieħux kont tal-fatti vera li ġraw matul is-snin.

(ix) L-Ewwel Qorti qieset li ma kienx hemm tibdil dwar l-arja fl-estensjoni tal-konvenju. Iżda ma qisitx li fil-kuntratt sar tibdil biex minflok *penthouses* fil-*fifth floor*, inbiegħu żewġ *penthouses* fis-*sixth floor*, bi prezz orħos.

(x) Il-*board resolution* u l-*waivers* tal-Bank ma kellux x'jaqsam magħhom il-konvenut. Fuq kollox huma irrelevanti.

19.Din il-Qorti tqis li:

20. Mhux minnu illi l-Ewwel Qorti ffukat biss fuq l-intenzjoni tas-soċjetà attriċi meta ġiet biex tqis dak li xtaqu jikkuntrattaw il-partijiet. Fis-sentenza

hemm diversi istanzi fejn il-Qorti indirizzat l-indaġini tagħha lejn dak li kellu f'moħħu l-appellant fil-mumenti rilevanti kif jidher minn paragrafi 23,24,28, 29 u 32 tal-estratt tas-sentenza ċċitat *supra*.

21. Ma jirriżultax minnu l-ilment illi l-Ewwel Qorti naqset li tqis li ħafna mill-kundizzjonijiet relattivi għall-arja li kienu ġew pattwiti fuq il-konvenju bejn il-partijiet ma ġewx riprodotti fil-kuntratt. Qieset il-kwistjoni tal-*finishings*, tat-tnaqqis fil-prezz pattwit, tad-diversi klawsoli li ġew inklużi – inkluż dik dwar il-jedd tas-soċjetà attriċi li tbiegħ l-arja lil terzi – u dawk dwar il-kostituzzjoni ta' servitujiet li jaffettwaw l-arja.

22. Lanqas ma huwa minnu li l-Ewwel Qorti ma kkunsidratx dak li seħħ waqt il-pubblikazzjoni tal-kuntratt u wisq anqas li x-xhieda tas-soċjetà attriċi kienu inkonsistenti fit-testimonjanza tagħhom. Anzi l-Qorti qieset li dawn ix-xhieda kollha qablu li n-nutar ma qralhomx il-kuntratt imma biss spjegalhom l-aspetti saljenti tiegħu.

23. Sewwa għamlet l-Ewwel Qorti li kkunsidrat b'xettiċiżmu x-xhieda tan-Nutar, u kkummentat dwar l-ambigwitajiet u n-nuqqas ta' attendibilità tad-depożizzjoni tiegħu billi meta ġie pressat huwa pprova jaħrab mid-domandi b'titubanzi u memorja selettiva.

24. In-Nutar ikkommetta *lapsus calami* u ried jgħatti xturu. Għalhekk ftit

tiswa l-insistenza tal-appellant dwar ir-reazzjoni tan-Nutar immedjatament wara l-publikazzjoni tal-att, hekk kif ġie kontattat mis-soċjetà attriċi dwar l-iżball li kien ittieħed. Kienet altru milli korretta l-Ewwel Qorti li tqis bl-akbar ċirkospezzjoni x-xhieda tan-Nutar u l-konferma onesta tan-Nutar li qatt ma rċieva struzzjonijiet sabiex l-att finali jiddipartixxi mill-konvenju billi tiġi inkluża l-arja.

25. L-appellant jisħaq illi l-Ewwel Qorti injorat il-fatt li l-arja ġiet diskussa waqt il-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Iżda l-kummenti li saru dwar l-arja ma kinux dwar il-bejgħ tagħha, imma biss dwar x'kien ser jiġri mis-servizzi meta l-arja tiġi biex tinbena.

26. It-tnaqqis tal-prezz tal-bejgħ mhux konċiljabbli maż-żieda tal-arja bħala parti mill-bejgħ. Din il-Qorti ma tarax l-għala għandha tiddisturba r-raġunament tal-Ewwel Qorti li "ma tistax tifhem kif kien hemm tnaqqis fil-prezz, meta kienu ser jitrasferulu ukoll l-arja, meta l-loġika tgħidlek li jekk qatt għandu jkun hemm żieda fil-prezz minħabba dan il-fatt. Għalkemm l-appellant pprova jilqa' għal dan b'argumenti inġenjużi fejn ġġustifika t-tnaqqis fil-prezz billi qal li seħħ ftehim biex il-finituri tal-appartamenti jiġu esklużi mill-bejgħ u rimpjazzati bl-artijiet, ma jirriżulta ebda prova ta' tali ftehim u lanqas illi sar xi eżerċizzju ta' valutazzjoni komparattiva bejn il-partijiet li setgħet twassalhom għal dan l-intendiment u tpartit f'parti mill-oġġett mertu tal-bejgħ".

27. L-appellant huwa żbaljat meta jgħid li l-*waivers* tal-APS kienu jinkludu ukoll l-arja. Ix-xhieda u d-dokumenti pprezentanti mill-bank jagħmluha ċara illi l-*waiver* kienet qiegħda ssir fuq il-*penthouses* "*without overlying airspace*". Saħansitra d-*deed of waiver* stess taqra ċar u tond li *"...however excluding the roof and airspace of the Block which do not constitute part of the Common parts*."

28. L-Ewwel Qorti kienet rinfaċċjata bil-kompitu diffiċli u xejn pjaċevoli li tinterpreta kuntratt b'żewġ klawsoli dijametrikament opposti; waħda tgħid li l-bejjiegħa kienu qegħdin ibiegħu l-arja fuq blokk appartamenti u l-oħra tgħid li kienu qegħdin iżommu l-arja għalihom.

29. L-interpretazzjoni hija l-operazzjoni li ssib it-tifsira ġuridikament rilevanti tal-akkordju kuntrattwali. Kif josserva t-Toullier, ġurista Franċiż, l-interpretazzjoni hija l-ispjegazzjoni l-iktar verosimili ta' dak li jidher oskur u ambigwu.[1] Jgħid ukoll li r-regoli ta' kif issir l-interpretazzjoni hija frott tal-esperjenza ta' sekli sħaħ u tal-meditazzjonijiet fil-fond tal-ġuriskonsulti Rumani. Pothier[2] ġabar dawn il-kanoni ermenewtiċi bl-ikbar preċiżjoni, u mingħandu għaddew, kważi kelma b'kelma għall-kodiċi ta' Napuljun u minn hemmhekk għal bosta kodiċijiet oħrajn, fosthom il-kodiċi ċivili Taljan

---

1 Toullier, III, 304 li jiċċita lil Volfio, Jus Naturae, Pars VI, nru. 459: Est (interpretatio) mentis per verba aliaque signa indicata.
2 Trattato delle Obbligazioni

tal-1865 u dak Malti.

30. Dak li jiftiehmu dwaru l-partijiet huwa liġi. Meta jkun ċar xi ftiehmu, ma jkun hemm lok għall-ebda interpretazzjoni. Iżda "Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha,[3] kif ikun jidher ċar mill-pattijiet meħudin kollha flimkien, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet" (Art. 1003 Kod. Ċiv.). L-intenzjoni hija dik komuni kif oġġettivizzata fl-akkordju, u mhux l-intenzjoni soġġettiva ta' parti jew oħra. Hija t-tifsira li kull parti kellha raġonevolment tagħti lill-akkordju, skont iċ-ċirkostanzi konkreti tal-kuntratt.

31. Jingħad fil-kodiċi ċivili Taljan viġenti li "*Per determinare la comune intenzione delle parti, si deve valutare il loro comportamento anche posteriore alla conclusione del contratto*".[4] Regola li ma nsibuhix fil-kodiċi tagħna. L-imġieba rilevanti hija dik kemm ta' qabel, kemm waqt, kif ukoll wara l-kuntratt. Ta' qabel tinkludi t-trattattivi bejn il-partijiet u l-kuntratti preliminari, bħalma huma l-konvenji. L-imġieba ta' qabel għandha iktar piż mill-imġieba ta' wara, għaliex turi l-proċess formattiv tal-akkordju u għalhekk tispjega r-raġunijiet u l-premessi tar-rieda kuntrattwali partikolari, speċjalment meta tkun inkluża f'dokumenti u akkordji preċedenti ma jħallu l-ebda dubbju ta' l-għan li jkun immirat li jintlaħaq bil-

---

[3] Kif jgħidha Bigot-Preameneu, fil-Kunsill tal-Istat, waqt ix-xogħol preparattiv li wassal għall-kodiċi Franċiż: "ou les termes expriment mal l'intention des parties".
[4] It-tieni paragrafu tal-Art. 1362 tal-Codice Civile Italiano 1942.

kuntratt. L-imġieba ta' wara l-iktar li tista' tforni mhumiex l-elementi tal-formazzjoni imma l-valutazzjoni tar-rieda kuntrattwali jew aħjar l-effetti tal-kuntratt.[5] L-Ewwel Qorti applikat dan il-kanoni ta' interpretazzjoni anke jekk mhux espress fil-Kodiċi Ċivili tagħna. M'hemm xejn ħażin li għamlet hekk; anke għaliex ma jmurx kontra dak li jingħad fl-Art. 1002 sa 1011 u barra minn hekk in-normi f'dawn l-Artikli mhumiex tassattivi imma huma biss ta' natura direttiva biex jiggwidaw lill-ġudikant.

32. L-Ewwel Qorti segwiet tajjeb il-kanoni ta' interpretazzjoni rilevanti. Wara li stabbiliet li kien hemm kontradizzjoni lampanti fit-test tal-kuntratt, hija eżaminat il-korrispondenza, il-konvenju u l-estenzjoni tal-konvenju li saru bejn il-partijiet, il-bdil li sar bejn il-konvenju u l-kuntratt; u l-kondotta sussegwenti tal-partijiet. Tassew li l-imġieba sussegwenti ma kinitx, kif sabet l-ewwel Qorti, tipponta b'mod univoku għall-intenzjoni tal-partijiet. B'danakollu l-bqija tal-kumpless tal-kunsiderazzjonijiet magħmulin mill-Ewwel Qorti huwa wieħed li japplika tajjeb il-kanoni ta' interpretazzjoni u ma jwassalx lil din il-Qorti sabiex tiddistakka ruħha minnu.

33. Għalkemm m'għamlitx hekk, l-Ewwel Qorti setgħet ukoll issib suffraġju fl-Art. 1009 li jagħti interpretazzjoni protettiva: "Fid-dubbju, il-konvenzjoni tiġi mfissra kontra dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur dak illi ntrabat bl-obbligazzjoni". Din hija regola tad-Dritt Ruman, li

[5] Lina Bigliazzi Geri, Il Codice Civile – Commentario, L'Interpretazione del Contratto (Art. 1362-1371) (sena 2013) paġna 145.

qatt ma ttollera li wieħed mill-partijiet juża' reċitenzi studjati, kliem jew frażijiet oskuri u ambigwi biex jagħti inqas jew jakkwista iktar minn dak li tabilħaqq kien miftiehem. Fil-kuntratti, kien meħtieġ il-*clarius loqui*: l'*obscure loqui* kienet ikkunsidrata bħala xi ħaġa magħmula apposta. Min ikun irid jikseb xi vantaġġ mhux ordinarju u ma joqgħodx attent li jesprimi ruħu b'mod ċar, imma jistaħba wara kliem ambigwu, ma jista' jwaħħal f'ħadd ħlief fih innifsu. Dan il-prinċipju japplika b'iktar qawwa fejn hemm iktar minn ambigwità: hemm kontradizzjoni lampanti.

Decide

Għal dawn il-motivi l-appell qiegħed jiġi miċħud u s-sentenza tal-Ewwel Qorti kkonfermata. Spejjeż tal-ewwel istanza kif deċiżi mill-ewwel Qorti; spejjeż ta' dan l-appell a karigu tal-appellanti.

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

Deputat Reġistratur
da