QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
Aġent President
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL
ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 28 ta' April, 2025.

Numru 6

Rikors numru 1270/18/2 AF

DeMi Properties Limited (C-40871)

v.

Mary Colette Rizzo, żewġha William Rizzo u binthom Krista Rizzo

1. Din is-sentenza hija dwar talba magħmula mill-konvenuti sabiex jinstema' mill-ġdid appell maqtugħ b'sentenza li din il-Qorti tat fis-16 ta' Jannar 2024, wara li tħassar dik is-sentenza għaliex jgħidu li s-sentenza applikat il-liġi ħażina.

2. Il-fatti rilevanti huma dawn: Il-kumpanija attriċi ħarrket lill-konvenuti minħabba li għamlu tibdil strutturali fil-blokk bini bl-isem 'Crest', Triq tas-

Sliema, Gżira u dan bi ksur ta' klawsola 9(iii) tal-kuntratt pubblikat fid-19 ta' Novembru 2014 li taqra: *"(iii) il-partijiet ma jkunux jistgħu jagħmlu tibdiliet strutturali fl-immobbli"*. B'dak il-kuntratt il-partijiet kienu ftiehmu li l-attriċi twaqqa' d-dar 'Luke', Triq Sliema, Gżira u minflok tibni blokk appartamenti għas-spejjeż tagħha. Il-konvenuta Mary Colette Rizzo ittrasferiet il-fond lill-attriċi flimkien mal-arja tar-raba' sular. Il-kumplament baqa' tal-konvenuti, u dan kien jikkonsisti fl-arja fejn kellhom jinbnew żewġ appartamenti oħra u *penthouse*. Fil-kuntratt jingħad ukoll li l-fondi taħt il-*penthouse* jkollhom *inter alia* l-jedd li jpoġġu tank tal-ilma, *solar water heater*, *aerial* tat-televixin komuni u jkollhom jedd ta' aċċess għall-finijiet ta' aċċess fuq il-bejt sabiex jagħmlu manutenzjoni u tiswija tas-servizzi li jkun hemm. B'kuntratti tat-13 ta' Marzu 2015 u 29 ta' Mejju 2015 l-attriċi biegħet l-appartamenti tagħha u ddikjarat li bħala sid tal-bejt u l-arja tal-blokk kienet qiegħda tirriżerva li tibni iktar sulari. Fil-kuntratti jingħad li x-xerrej għandu jedd ta' użu u passaġġ tal-partijiet komuni. Il-konvenuti bnew sular ieħor fuq il-*penthouse*. Dan wassal sabiex fid-19 ta' Diċembru 2018 l-attriċi tiftaħ kawża u talbet lill-Qorti sabiex:

> *"1. Tiddikjara li l-konvenuti, mingħajr il-kunsens tas-soċjetà attriċi, u bi ksur tal-paragrafu disgħa (9) subinċiż tlieta (iii) tal-kuntratt iffirmat bejn is-soċjetà attriċi u l-konjuġi Rizzo nhar id-19 ta' Novembru 2014 fl-atti tan-Nutar Jean Carl Debono (Dok.DP2), wettqu tibdil strutturali fl-immobbli llum magħruf bħala 'The Crest', qabel 'Luke', Triq Tas-Sliema, Gżira;*
>
> *2. Tiddikjara li l-konvenuti illegalment u abbużivament u mingħajr il-kunsens tas-soċjetà attriċi, biddlu l-konfigurazzjoni tal-partijiet komuni li tagħhom is-soċjetà attriċi hija komproprjetàrja, kif ukoll qabbdu katusi u/jew pajpijiet mas-sistema komuni;*

3. Tordna lill-konvenuti, solidalment, sabiex a spejjeż tagħhom u fi żmien qasir u perentorju jreġġgħu lura t-tibdil strutturali u x-xogħlijiet fuq indikati u ddikjarati ai termini ta' l-ewwel żewġ talbiet, u dan taħt is-sorveljanza ta' perit ġudizzjarju maħtur għal dan l-iskop; u fin-nuqqas tal- konvenuti li josservaw it-terminu prefiss lilhom, tawtorizza lis-soċjetà attriċi sabiex teżegwixxi tali xogħlijiet hi a spejjeż tal-konvenuti, liema xogħlijiet għandhom jiġu ċertifikati u ntaxxati mill-istess perit ġudizzjarju nominand; u

4. B'mod kumulattiv jew alternattiv għat-tielet talba, tiddikjara li d-drittijiet tas-soċjetà attriċi ġew leżi, tillikwida l-kumpens dovut lis-soċjetà attriċi bħala riżultat ta' tali ksur, u tordna lill-konvenuti solidalment sabiex iħallsu tali kumpens kif likwidat".

3. Il-konvenuti ressqu eċċezzjonijiet, fost oħrajn, fil-meritu li l-konjuġi Rizzo kienu żammew il-proprjetà tal-arja tal-blokk u għalhekk kellhom jedd li jiżviluppaw l-istess arja. Qalu wkoll li klawsola 9(iii) tal-imsemmi kuntratt kienet tapplika biss fir-rigward tal-appartamenti trasferiti lis-soċjetà attriċi u ma kinitx tillimita l-jedd tal-konvenuti li jagħmlu żvilupp fl-arja tal-blokk.

4. B'sentenza tas-27 ta' Ġunju 2023 il-Qorti Ċivili, Prim'Awla ċaħdet it-talbiet tal-kumpanija attriċi.

5. L-attriċi appellat u b'sentenza tas-16 ta' Jannar 2024 il-Qorti tal-Appell irrevokat is-sentenza appellata u ddeċidiet:-

"43. Għal dawn il-motivi il-Qorti tiddisponi mill-appell billi tirrevoka s-sentenza appellata u sa fejn kompatibbli ma' dak deċiż, tilqa' l-appell tas-soċjetà attriċi u filwaqt li tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet attriċi, tilqa' t-tielet u r-raba' talbiet fis-sens hawn deċiż, ċjoè illi l-konvenuti għandhom fi żmien sena mid-data ta' din is-sentenza jħallsu lis-soċjetà attriċi sittin elf ewro (€60,000) bħala kumpens għal vjolazzjoni tal-Kundizzjoni 9(iii) tal-kuntratt tad-19 ta' Novembru 2014 atti Nutar Jean Carl Debono u dan in sodisfazzjon ta' kull pretensjoni tas-soċjetà

attriċi fuq ix-xogħlijiet kollha li saru mill-konvenuti fil-blokk ta' appartamenti inkwistjoni.

Fin-nuqqas li jsir dan il-ħlas fiż-żmien ordnat, il-konvenuti għandhom ineħħu t-tibdiliet kollha li saru fil-penthouse eżistenti fiż-żmien tal-kuntratt, illum appartamenti kif ukoll kull alterazzjoni fil-bokka tal-lift u taraġ u dan fi żmien sitt xhur mill-iskadenza taż-żmien għall-ħlas tal-kumpens, u fin-nuqqas is-soċjetà attriċi jkollha s-setgħa li tagħmel ix-xogħlijiet hi, dan kollu taħt is-superviżjoni tal-perit Elena Borg Costanzi maħtura għal dan l-iskop".

6. Fis-sentenza attakkata l-Qorti tal-Appell għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

"20. Din il-Qorti tqis li dak li qed tfittex l-appellanta minn dan l-aggravju huwa dikjarazzjoni li l-Ewwel Qorti tat interpretazzjoni skoretta tal-Klawsola 9(iii) billi flok interpretat il-kuntratt kif inhu miktub, pruvat tibni l-interpretazzjoni tagħha abbażi ta' dak li kellhom f'moħħhom il-konvenuti u l-appellanta trid lil din il-Qorti tissostitwixxi l-interpretazzjoni mogħtija mill-Ewwel Qorti, b'interpretazzjoni tagħha. Illi din il-Qorti ser tikkunsidra dan waqt li żżomm f'moħħha s-segwenti insenjament:

> *"tara li bla ma tissostitwixxi l-fehma jew l-apprezzament tagħha tal-fatti mressqa, tqis jekk minn dawk il-provi l-ewwel Qorti setgħetx raġonevolment tasal għall-fehma li tkun waslet għaliha u jekk dik il-fehma hijiex kontradetta mill-provi li hija kellha jew jekk it-tifsir mogħti minnha għal dawk il-provi huwiex tali li persuna raġonevoli ma tasalx biex tagħmlu"* [1]

……….

21. Tqis illi f'dan l-istadju ma teżisti l-ebda kontestazzjoni illi l-arja tal-blokka hija l-proprjetà tal-konjuġi Rizzo, senjatament ta' Mary Colette Rizzo (dan anke kif xehed id-direttur tal-appellanta[2]*), u li l-konjuġi Rizzo ma kellhom l-ebda obbligu li jiżviluppaw l-arja bil-kunsens bi sħab jew mall-appellanta billi l-arja hi proprjetà tagħhom biss. Għalhekk il-Qorti ma taqbilx mal-appellanti li l-Kondizzjoni 9(iii) tinkludi fiha s-servitù altus non tollendi* (sic) *li fil-fatt anqas hi msemmija fi Klawsola 4 tal-kuntratt li tiddeskrivi s-servitujiet li jgħabbu l-proprjetà. Dak li però jidher li baqa' in disputa huwa effetivament il-pern tal-kawża nnifsiha, u ċjoè, l-interpretazzjoni tal-Klawsola 9(iii) u jekk din il-klawsola tirrestrinġix l-iżvilupp tal-arja:*

> *"(iii) Il-partijiet ma jkunux jistgħu jagħmlu tibdiliet strutturali fl-*

[1] George Galea v. Maria Carmela sive Marica Baldwin - App. Ċiv. Nru. 90/14/1 - Deċiża fil-11 ta' Ottubru, 2022.
[2] Fol 119 *et seq*.

immobbli".

22.Illi din il-Qorti tqis li sabiex tiġi interpretata Klawsola 9(iii), trid tiġi interpretata l-kelma immobbli. Jidher li fil-kuntratt ta' kompravendità daqqa tiġi utilizzata l-kelma fondi, daqqa immobbli u f'xi daqqiet appartamenti. Din il-Qorti hija tal-fehma illi f'dan il-każ il-kelma immobbli tirreferi għall-appartamenti u penthouse li fformaw il-blokka fil-mument tal-kuntratt. ***Tqis****, illi dak li tipprovdi l-Klawsola 9(iii) mhuwiex li ma jistax isir żvilupp tal-arja iżda li l-immobbli parti mill-fond, jiġifieri l-appartamenti u penthouse eżistenti dakinhar tal-kuntratt tad-19 ta' Novembru 2014 fl-atti tan-Nutar Jean Carl Debono[3], ma setgħux jitbidlu strutturalment.* ***Konsegwentement, il-bdil tal-penthouse eżistenti f'appartament billli t-terrażin ġie etiż sal-faċċata biex dik li kienet il-penthouse sar appartament biex fuqu tinbena l-penthouse ġdida, jista' jingħad li mar kontra l-kundizzjoni tal-kuntratt stante li sar tibdil strutturali fuq il-penthouse eżistenti****. Magħdud ma' dan il-konvenuti kissru l-kundizzjoni meta tneħħa s-saqaf tat-tromba tat-taraġ u saru alterazzjonijiet fit-tromba biex it-taraġ u l-lift jitilgħu sal-penthouse l-ġdida. Għalhekk l-aggravju qed jiġi milqugħ.*

It-Tielet Aggravju

23.Dan l-aggravju jkompli, l-appellanta tilmenta illi li kieku l-konjuġi esponenti Rizzo kellhom jibqgħu liberi li jiżviluppaw l-arja, dan kellu jiġi ddikjarat fil-kuntratt, kif dejjem isir f'ċirkostanzi simili u l-konjuġi Rizzo ma kienx ikollhom għalfejn jirrikorru għand in-nutar sabiex jaċċertaw ruħhom jekk setgħux jagħmlu żvilupp. Il-fatt li marru għand in-nutar juri li huma stess ma kinux jafu jekk kellhomx id-dritt li jibnu l-penthouse. Illi l-fatt li taw informazzjoni ħażina lin-Nutar u l-fatt li ma għamlux riċerki juri li wasslu għall-konklużjoni ħażina bl-iskuża li għamlu żball ġenwin. Illi huwa minnu illi l-kuntratt ma kienx jirrikjedi illi l-konjuġi Rizzo jidħlu fi sħab għal kwalunkwe bini addizjonali, iżda mill-banda l-oħra l-projbizzjoni ta' kwalunkwe tibdil fl-immobbli jinkludi s-servitù ta' altius non tollendi bil-konsegwenza li kull estensjoni tirrikjedi l-kunsens taż-żewġ partijiet.

24.Il-konvenuti qua appellati jisħqu illi l-aggravju huwa frivolu. Jgħidu li sa mill-bidu nett l-appellati wrew ix-xewqa illi jżommu l-arja u li ma kien hemm l-ebda ftehim li kwalunkwe żvilupp ieħor kien ser isir mas-soċjetà appellanta u li l-kuntratt dan ma jsemmihx. Jgħidu li kuntrarjament għall-dak li qalet is-soċjetà appellanta, il-projbizzjoni ta' kwalunkwe tibdil strutturali ta' immobbli ma jinkludix fih is-servitù ta' altius non tollendi u b'hekk il-konsegwenza li qed tallega s-soċjetà appellanta u ċjoè ta' kunsens taż-żewġ partijiet, ma tirriżulta minn imkien. Jisħqu illi li kieku huwa minnu li jeżisti dan il-ftehim dan kien ikun espress. Illi l-partijiet għandhom jimxu ma dak miftiehem u li l-kompitu tal-Qorti huwa illi tagħti effett għall-ftehim u mhux toħloq stipulazzjonijiet ġodda. Jgħidu illi huma kkuntatjaw lin-nutar b'sens ta' responsabbilità u diliġenza u li huma nfurmaw lit-terz li jabita fil-blokka,

[3] Fol 20 *et seq*.

Alistair Xuereb, anke in vista tal-Att dwar il-Condominia u li ma nfurmawx lis-soċjetà appellanta għaliex ma kienux jafu li żammet l-isjieda ta' nofs sehem indiviż fil-komun.

25.Il-Qorti ma taqbilx mal-appellanta. Tqis illi l-Kodiċi Ċivili, senjatament l-Artikolu 320, jipprovdi illi: Il-proprjetà hija l-jedd li wieħed igawdi u li jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu ipprojbit mil-liġi. Konsegwentement, ma kien hemm l-ebda bżonn li jiġi dikjarat l-interess li seta' kellhom il-konvenuti sabiex jagħmlu żvilupp ulterjuri u dan għaliex it-tgawdija u d-disponiment ta' proprjetà hija inerenti għall-fatt li wieħed għandu dik il-proprjetà. Semmai u kuntrarjament għall-dak argumentat mill-appellanta, jekk l-appellanta riedet tipprojbixxi kwalunkwe żvilupp tal-arja u tillimita dik it-tgawdija, dan kellu jiġi ddikjarat fil-kuntratt innifsu. Fuq kollox bħalma ġie kkuntrattat li ma setax isir tibdil strutturali tal-immobbli fil-fond u kif ukoll ġew ikkuntratti servitujiet, kellu jiġi ddikjarat li ma setax isir żvilupp tal-arja.

26.Illi kif diġà ġie kkunsidrat fl-aggravju preċedenti, hija l-fehma ta' din il-Qorti illi ma jistax jiġi inferit li l-partijiet ikkuntrattaw bejniethom is-servitù ta' altius non tollendi.

27.Illi fir-rigward tal-kumplament tal-aggravju, din il-Qorti tqis li mhux siewja u irrelevanti. L-argumenti magħmula li għaliex persuna tirrikorri għall-gwida legali dan huwa evidenti ta' xi tort jew nuqqas tad-dritt; dan speċjalment meta l-appellanta simultanjament tikkritika lill-appellati li ma għamlux ir-riċerki b'mod korrett (u li bihom kienu forsi jevitaw problemi legali ta' dan it-tip). Ikkunsidrat dan, l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

Ir-Raba' Aggravju

28.Permezz tar-Raba' Aggravju l-appellanta tilmenta illi l-Ewwel Qorti ma kkunsidratx sew dak miftiehem mat-terz Alistair Xuereb u li dan jirrifletti l-intenzjoni tal-appellanta li żżomm interess reali u ġuridiku fil-blokka in kwistjoni. Di piu' kien l-obbligu tal-konvenuti li jaċċertaw ruħhom li l-appellanta kienet għaddiet id-drittijiet kollha lit-terzi. Li t-terz ma oġġezzjonax għall-iżvilupp billi kien obbliga ruħu mal-appellanta li jippermetti tali żvilupp ma jbiddel xejn minn dak miftiehem bejn il-partijiet fil-kawża.

………...

31.Fir-rigward tal-mertu ta' dan l-aggravju, din il-Qorti tqis illi l-iskop tal-kawża odjerna mhux li din il-Qorti tindaga dak li ġie nnegozjat bejn l-appellanta u terzi, iżda li tindaga l-ftehim ikkuntrattat mill-appellanta u l-konjuġi Rizzo, li ppreċeda l-kuntratti mat-terz u għalhekk kienet x'kienet l-intenżjoni fil-ftehim bejn is-soċjetà attriċi u t-terżi hi irrelevanti għal dak li kien il-ftehim bejn il-partijiet f'din il-kawża. Konsegwentement dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

Il-Ħames u s-Sitt Aggravju

32.Illi permezz tal-Ħames Aggravju l-appellanta tilmenta li mhux minnu li ma sofrietx danni u mhux minnu li ma tnaqqasx il-valur tal-partijiet komuni. Tisħaq illi l-projbizzjoni li jsir żvilupp kien qiegħed joħloq servitù li kellu valur monetarju u la nkissret tali projbizzjoni l-appellanta batiet preġudizzju konsiderevoli. Tisħaq illi l-valur tas-sehem mill-partijiet komuni li kellha s-soċjetà appellanta naqas stante li dan jista' jintuża minn aktar nies u stante li ngħata d-dritt li jgħaddu s-servizzi sanitarji mingħajr kumpens lill-appellanta.

……….

36. Illi kif diġà ġie osservat, huwa minnu illi l-Klawsola 9(iii) kienet tipprojbixxi tibdil strutturali bħalma sar fil-penthouse mibdula f'appartament. Madankollu, fir-rigward tal-iżvilupp tal-arja f'penthouse, kif diġà ġie osservat, dan ma kisirx il-ftehim innifisu. B'danakollu kien hemm ksur tal-obbligu kontrattwali u dan għandu l-konsegwenza naturali li l-oġġett jerġa' jiġi ripristinat għal forma oriġinali tiegħu, jekk xejn għal dak li jirrigwarda l-penthouse li kienet teżisti fil-mument tal-ftehim biex l-estensjoni li saret titneħħa kif ukoll jitneħħew kull interventi fuq il-bokka tal-lift u taraġ."

7. Il-konvenuti issa qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tisma' l-appell mill-ġdid, wara li tħassar is-sentenza tas-16 ta' Jannar 2024 għaliex jgħidu li s-sentenza applikat il-liġi ħażin billi l-Qorti tal-Appell m'applikatx l-Artikolu 6(3) tal-Att dwar il-Condominia li jipprovdi:

"(3)Condominus ….. lanqas ma jista' jiddisponi mid-drittijiet tiegħu fil-partijiet li huwa jkollu b'mod separat prodiviso separatament mid-drittijiet tiegħu fil-partijiet komuni".

8. Il-konvenuti jsostnu li:

"….. is-soċjetà appellanti ritrattata għamlet eżatt dak li kienet projbita li tagħmel permezz ta' dan l-artikolu, u dan proprju għaliex żammet id-drittijiet tagħha fil-partijiet komuni tal-blokka mertu ta' din il-kawża, filwaqt illi biegħet l-appartamenti separatament. Illi minkejja li l-aġir tas-soċjetà appellanti ritrattata imur kontra l-provvediment tal-liġi, dan l-artikolu ġie kompletament skartat mill-Qorti tal-Appell u għalhekk jirriżulta li s-sentenza mogħtija u r-raġunament warajha hija afflitta minn żball ta' applikazzjoni ħażina tal-liġi.

..... Iżda wieħed jistaqsi, jekk is-soċjetà appellanti ritrattata lanqas kellha l-jedd li żżomm sehem mill-partijiet komuni għaliex dan imur espressament kontra l-liġi tal-Condominia, senjatament l-artikolu 6(3) tal-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta, kif seta' kellha jedd li timponi kundizzjoni bħalma hi l-klawsola 9(iii) li tipprojbixxi tibdiliet strutturali fl-immobbli ? Wieħed jistaqsi wkoll kif saħansitra din is-soċjetà għad għandha l-jedd li tiftaħ il-kawża odjerna dwar l-interpretazzjoni ta' tali klawsola kuntrattwali, meta jidher b'mod ċar li l-interess ġuridiku u reali li għandha l-appellanti ritrattata huwa naxxenti minn illegalita' sfaċċata.

Jingħad ukoll illi l-artikolu 6(3) tal-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta huwa ntiż propju sabiex jiġu evitati sitwazzjonijiet fejn ma jkunx magħruf min għandu sehem mill-partijiet komuni, b'dan illi dan il-provvediment isir ferm aktar rilevanti fil-kuntest ta' xogħlijiet ta' kostruzzjoni u estensjoni tal-paritjiet komuni bħalma sar fil-każ odjern. Apparti minn hekk, kif irriżulta ampjament mill-provi miġjuba, l-appellati ritrattandi la kienu jafu u lanqas kellhom għalxiex jaħsbu illi s-soċjetà appellanti ritratta kien għad għandha sehem mill-paritjiet komuni proprju għaliex l-istess soċjetà qatt ma ħallset għall-manutenzjoni tal-komun, u qatt ma kkontribwiet jew indikat li kellha xi sehem jew responsabbilta' u saħansitra lanqas ċavetta tal-bieb ta' barra li jagħti għall-komun ma kellha, għaliex kienet biegħet l-appartament qabel twaħħal il-bieb ta' barra. Illi kif jirriżulta mill-atti proċesswali dawn il-fatti ġew ilkoll ikkoraborati minn Alistair Xerri, senjatament meta stqarr illi l-appellanti ritrattata qatt ma pprovdiet kontribuzzjonijiet għall-manutenzjoni tal-blokka, u wisq anqas qatt ma ra lil xi ħadd min DeMi Properties Limited kemm kien ilu jgħix hu fil-blokka.

..... il-Qorti tal-Appell applikat il-liġi żbaljata preċiżament għaliex ma tatx piż lill-fatt illi tali kundizzjoni ġiet imposta fil-kuntratt fl-isfond tal-fatt illi l-istess soċjetà appellanti ritrattata ma kellhex il-jedd li żżomm interess reali u ġuridiku fil-blokka peress illi ma setgħetx tbigħ l-appartament u żżomm sehem mill-partijiet komuni, u li għalhekk l-azzjoni tas-soċjetà appellanti ritrattata għall-enforzar ta' tali kundizzjoni kuntrattwali kellha tfalli fuq kull binarju.

Dan ir-raġunament inġust tal-"Qorti tal-Appell issarraf f'applikazzjoni ħażin tal-liġi kif mifhum fl-artikolu 811(e) tal-Kap. 12 u dan proprju għaliex filwaqt li ġew applikati l-provvedimenti tal-Artikolu 1002 tal-Kap. 16, il-Qorti ma kellhiex tapplika dan l-artikolu fir-rigward tal-klawsola 9(iii), iżda kellha minflok tapplika d-dettami tal-artikolu 6(3) tal-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tasal għall-konklużjoni li ġialadarba s-soċjetà ritrattata ma kellhied jedd li żżomm interess reali u ġuridiku fil-blokk in kwistjoni, lanqas ma kellha l-jedd illi tinvoka l-klawsola 9(iii) fil-konfront tal-appellati ritrattandi u għalhekk ma jistax jinstab illi l-appellati ritrattandi kisru din il-klawsola b'ebda mod. Isegwi għalhekk illi peress li ma hemm

l-ebda ksur tal-klawsola 9(iii), l-appellati ritrattandi ma għandhomx lanqas jiġu kkundannati għall-ebda ħlas ta' kumpens fil-konfront tas-soċjetà Appellanti Ritrattata".

9. Mill-konsiderazzjonijiet li għamlet il-Qorti tal-Appell jirriżulta li kkonkludiet li:

i. M'hemmx kontestazzjoni li l-arja tal-blokk hi proprjetà tal-konvenuta Mary Colette Rizzo u l-konvenuti ma kellhomx obbligu jiżviluppaw l-arja bil-kunsens jew bi sħab mal-attriċi;

ii. Klawsola 9(iii) tipprojbixxi li jsir tibdil fl-immobbli eżistenti u mhux li ma tiġix żviluppata l-arja tal-*penthouse*. Ftehim li kien jorbot lill-partijiet u li l-konvenuti kisru. Dan seħħ bit-tibdil strutturali li sar fil-*penthouse*, billi t-terrazin ġie estiż sal-faċċata tal-blokk sabiex il-*penthouse* saret appartament ikbar fid-daqs, kif ukoll bit-tneħħija tat-tromba tat-taraġ u xogħol ieħor strutturali fit-tromba sabiex it-taraġ u l-lift jibqgħu telgħin sal-*penthouse* l-ġdida;

iii. Il-konvenuti kellhom dritt li jiżviluppaw l-arja tal-*penthouse*. Fil-kuntratt m'hemm l-ebda divjet ta' żvilupp tal-arja;

iv. Ma jistax jingħad li l-partijiet kienu ftehmu li tinħoloq is-servitù ta' *altius non tollendi*;

v. Mhuwiex rilevanti x'kienet l-intenzjoni bejn l-attriċi u t-terz li lilu biegħet l-appartament;

10. Skont paragrafu (e) tal-Art. 811, sentenza tista' tiġi mħassra:

> *"jekk is-sentenza tkun applikat il-liġi ħażin;*
>
> *għall-finijiet ta' dan il-paragrafu, jitqies li kien hemm applikazzjoni ħażina tal-liġi, fil-każ biss li d-deċiżjoni, meta l-fatt kien tassew kif stabbilit fis-sentenza attakkata, ma tkunx skont il-liġi, basta li l-kwistjoni ma tkunx dwar interpretazzjoni ta' liġi, li fuqha l-qorti tkun espressament tat deċiżjoni".*

11. Kien biss fit-tweġiba għar-rikors tal-appell li l-konvenuti argumentaw li s-soċjetà appellanti qatt ma setgħet tbigħ l-appartamenti mill-blokk u żżomm biss is-sehem indiviż tagħha mill-partijiet komuni, u dan bi ksur tal-Art. 6(3) tal-Att dwar il-*Condominia*. Ma jirriżultax li f'dak l-istadju tal-proċeduri saret talba mill-konvenuti sabiex jagħtu eċċezzjoni ulterjuri f'dak is-sens. Għal dak li hu liġi l-Art. 6(3) tal-Att dwar il-*Condominia* jagħmilha ċara li *condominus* ma jistax jiddisponi mill-partijiet *pro diviso "separatament mid-drittijiet tiegħu fil-partijiet komuni"*, u skont l-Art. 3 tal-istess liġi kull ftehim li ma josservax l-Art. 6(3) *"m'għandu jkollu l-ebda effett"*.

12. Fis-sentenza attakkata din il-Qorti għamlet referenza għal dak l-argument tal-konvenuti (ara paragrafu 29 tas-sentenza attakkata) u li sar b'referenza għar-raba' aggravju tal-attriċi. L-aggravju tal-attriċi kien li l-intenzjoni tagħha u tat-terz meta sar il-ftehim kien li żżomm interess reali

u ġuridiku fil-blokk in kwistjoni. Il-Qorti tal-Appell qalet li għall-finijiet ta' din il-kawża dak li kien rilevanti hu l-ftehim bejn l-attriċi u l-konvenuti u l-iskop tal-kawża mhuwiex li tindaga x'ġie negozjat u x'kienet l-intenzjoni bejn l-attriċi u t-terz li xtara l-appartamenti.

13. Fl-ewwel lok il-Qorti tosserva li proċedura ta' ritrattazzjoni taħt paragrafu (e) tal-Art. 811 ma tistax isservi biex jitqajmu eċċezzjonijiet ġodda li setgħu tqajmu fil-kawża proprja.

14. Wieħed lanqas ma jista' jinqeda bil-proċedura ta' ritrattazzjoni sabiex isir eżami mill-ġdid tal-fatti. Fis-sentenza HSBC Bank Malta plc v. Tal-Barrani Company Limited tal-14 ta' Diċembru 2022, din il-Qorti qalet:

> *"biex jista' jiġi deċiż jekk kienx hemm applikazzjoni ħażina tal-liġi, il-fatti tal-kawża ma jistgħux jiġu eżaminati mill-ġdid. Lanqas jistgħu jiġu valutati jew interpretati b'mod ieħor, għajr kif ġew valutati u interpretati fis-sentenza attakkata (ara* ***Paul Piscopo et v. Kontrollur tad-Dwana*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Frar, 2022)."*

15. Kif diġà ntqal, mis-sentenza attakkata jirriżulta li l-Qorti tal-Appell qieset bħala irrilevanti l-kwistjoni dwar it-trasferiment tal-appartamenti mingħand l-attriċi lit-terz. F'paragrafu 31 ta' dik is-sentenza l-Qorti għamlitha ċara li l-ftehim li sar bejn l-attriċi u t-terz hu irrilevanti *"31.... għal dak li kien il-ftehim bejn il-partijiet f'din il-kawża"*. Il-fatt stabbilit mill-Qorti tal-Appell kien li bejn il-partijiet torbot il-klawsola 9(iii) tal-kuntratt pubblikat fid-19 ta' Novembru 2014, u li l-konvenuti kissru dik il-klawsola bl-iżvilupp li sar fil-partijiet komuni u fil-*penthouse*. Fl-istess sentenza l-

Qorti qalet li dak li kien jidher li baqa' in disputa kienet *"21..... l-interpretazzjoni tal-klawsola 9(iii) u jekk din il-klawsola tirrestrinġix l-iżvilupp tal-arja"*. Dak hu punt ta' fatt li ma jistax' jerġa' jiġi mistħarreġ f'din il-proċedura ta' ritrattazzjoni bażata fuq paragrafu (e) tal-Artikolu 811 tal-Kap. 12. Dan irrispettivament jekk taħt il-Kap. 398 l-attriċi setgħetx tittrasferixxi l-appartamenti li kienu proprjetà tagħha fil-blokk u fl-istess ħin iżżomm il-proprjetà tal-partijiet komuni.

16. Fiċ-ċirkostanzi r-raġuni mressqa mill-konvenuti ma tistax twassal għat-tħassir tas-sentenza attakkata.

<u>Deċiżjoni</u>.

Għal dawn il-motivi tiċħad it-talbiet għat-tħassir tas-sentenza tas-16 ta' Jannar 2024 u smigħ mill-ġdid tal-appell, bl-ispejjeż kontra l-konvenuti.

Giannino Caruana Demajo Aġent President	Anthony Ellul Imħallef	Mark Simiana Imħallef

Deputat Reġistratur
da