



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON**

Seduta tat-30 ta' Marzu, 2010

Citazzjoni Numru. 1376/2003

Goldenegg Enterprises Limited (C26090)

kontra

Armin Bawart (Passaport Awstrijak H08677001)

Il-Qorti :

Rat ic-citazzjoni prezentata mill-kumpanija attrici fid-19
ta' Dicembru 2003 li taqra hekk –

PREMESS illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Hugh Grima tat-tnejn ta' Lulju tas-sena elfejn u tlieta (02.07.2003) il-konvenut xtara minghand is-socjeta' attrici l-appartament internament mmarkat bin-numru tlieta (3) fit-tieni sular ta' block ta' appartamenti esternament minghajr numru izda maghrufa bhala Vista Point Mansions Block C sitwat f'Battery Street, Marsascula, liema appartament huwa dak fuq in-naha tal-lemin meta wiehed ihares lejn l-imsemmi

blokk minn Battery Street u jikkonfina man-nofsinar ma' Battery Street, u mil-lvant u mill-Punent ma' proprjeta' ohra tas-socjeta attrici jew l-aventi kawza taghha – vide Dok A ;

PREMESS illi klawnsola numru tnax (12) ta' l-imsemi kuntratt espressament tipprovdi illi “the colour of all the external walls of Vista Point Mansions Block C, including that of the external walls of the Apartment and all external fixtures and apertures shall be kept uniform at all times and shall be agreed at a General Meeting of the Owners' Association of the Apartments” ;

PREMESS illi, bi ksur ta' l-obbligazzjoni minnu assunta fil-konfront tas-socjeta' attrici permess ta' l-imsemmija klawnsola numru tnax (12), recentement il-konvenut beda xogholijiet intizi sabiex huwa biss ibiddel u/jew ikabbar kemm l-art tal-gallerija kif ukoll konsegwentement il-gallerija ta' l-aluminium li jinsabu fuq il-faccata ta' l-appartament tieghu fuq imsemmi b'mod illi l-imsemmija fixtures and apertures mhux ser jibqghu izjed uniformi ;

PREMESS illi skond il-konvenut stess, huwa lahaq ghamel parti sostanzjali tax-xogholijiet strutturali li kien bi hsiebu jaghmel u dan minkejja l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fil-konfront tieghu ;

PREMESS illi l-atteggjament tal-konvenut qed jikkawza u ser ikompli jikkawza lis-socjeta' attrici danni ingenti minhabba li bl-agir tieghu l-konvenut qed inaqqas il-valur ta' l-arja soprastanti l-imsemmi block, liema arja s-socjeta' attrici rriservat ghaliha bil-hsieb li tizviluppa l-istess arja bil-bini ta' izjed appartamenti ;

Jghid ghalhekk il-konvenut ghaliex ghar-ragunijiet premissi ma ghandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni ohra necessarja u opportuna –

(1) Tiddikjara illi l-konvenut ma ghandux dritt illi, unilateralment, b'xi mod ivarja, jaltera, jkabbar jew icekken sia l-gallerija ta' l-aluminium kif ukoll l-art ta' l-istess gallerija tieghu sitwati fuq il-faccata ta' l-appartamenti tal-

konvenut internament immarkat bin-numru tlieta (3) fit-tieni sular ta' block ta' appartamenti esternament minghajr numru izda maghrufa bhala Vista Point Mansions Block C sitwati f'Battery Street, Marsascula fin-nuqqas ta' qbil fi hdan il-General Meeting ta' Vista Point Mansions Block C Owners' Association li jsiru varjazzjonijiet, alterazzjonijiet, tkabbir jew tickin analogu fil-galleriji esterjuri kollha ta' l-istess blokk sabiex l-"external fixtures and apertures" jinzammu dejjem uniformi ;

(2) Tiddikjara illi recentement il-konvenut ghadha sabiex jibda jvarja, jaltera u jkabbar l-art ta' l-istess gallerija tieghu fin-nuqqas ta' approvazzjoni tal-General Meeting ta' Vista Point Mansions Block C Owners' Association sabiex isiru varjazzjonijiet, alterazzjonijiet u tkabbir analogu fil-galleriji esterjuri kollha ta' l-istess blokk sabiex dawn jinzammu uniformi ;

(3) Tordna lill-konvenut, sabiex fi zmien qasir u perentorju illi din l-Onorabli Qorti joghgobha tiffissalu ghal dan il-ghan, jirripristina l-imsemmija gallerija tieghu ghall-istess stat li kienet fih immedjatament qabel ma nbdew l-imsemmija xogholijiet da parti tal-konvenut u fin-nuqqas tal-konvenut illi jeffetwa dawn ix-xogholijiet fit-terminu lill-prefiss, tawtorizza lis-socjeta' attrici sabiex teffetwa hija stess l-imsemmija xogholijiet a spejjez tal-konvenut, occorrendo taht is-supervizjoni ta' periti nominandi ;

(4) Tordna lill-konvenut sabiex, ghall-futur, ma jvarjax, ma jalterax, ma jkabbarx jew ma jcekkinx kwalunkwe "fixture" jew "aperture", inkluz kemm il-gallerija ta' l-aluminium kif ukoll l-art ta' l-istess gallerija tieghu li jinsabu fuq il-faccata ta' l-appartament tieghu fuq imsemmi sakemm ma jkunx hemm l-approvazzjoni tal-General Meeting ta' Vista Point Mansions Block C Owners' Association sabiex isiru varjazzjonijiet, alterazzjonijiet, tkabbir jew tickin analogu fil-galleriji esterjuri kollha ta' l-istess blokk sabiex l-"external fixtures and apertures" jinzammu dejjem uniformi.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1793/2003 kontra l-konvenut li minn issa huwa ngunt sabiex jidher ghas-subizzjoni u b'riserva ta' kull azzjoni ulterjuri spettanti lis-socjeta' attrici kontra l-konvenut skond il-ligi, senjatament ghad-danni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tas-socjeta' attrici, il-lista tax-xhieda ndikati minnha u l-elenku tad-dokumenti esebiti mac- citazzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet li l-konvenut ipprezenta fis-26 ta' April 2004 u li taqra hekk -

Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici ghas-segwententi ragunijiet-

1. *Illi l-konvenut eccipjent ghandu d-dritt jaghmel ix-xogholijiet minnu mixtieqa fil-gallarija tieghu u m'hemm xejn la fil-ligi u lanqas fil-kuntratt ta' kompro-vendita li l-istess eccipjent ghandu mas-socjeta' attrici (Dok A mac-citazzjoni) li jipprojbixxi dawn ix-xogholijiet u dan kif sejjer jigi pruvat fit-trattazzjoni tal-kawza.*

2. *Illi minghajr preguduzzju ghas-sueccepit, ix-xogholijiet prospettati ma jnehhu xejn mill-uniformita' tal-condominium u, kwindi, huma permessi.*

3. *Illi subordinarjament u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-imsemmi kuntratt ta' kompro-vendita jipprovdi, addirittura, li kwistjonijiet ta' dina x-xorta ghandhom jigu sollevati u decizi fi hdan l-Owners' Association u ai termini ta' l-istatut relattiv, ta' liema assocjazzjoni l-eccipjent jiffirma parti, u m'hemm ebda bazi legali li tiggustifika cahda tal-jedd tal-eccipjenti tad-dritt kontrattwali tieghu li jqajjem din il-kwistjoni fi hdan l-Owners Association biex jigi deciz fi hdan l-imsemmija assocjazzjoni jekk tali xogholijiet ghandhom isir jew le, u galadarba tali kwistjonijiet gew delegati kontrattwalment lill-Owners Association, is-socjeta' attrici ma hijiex permessa ggib azzjoni ta' dina n-natura kontra l-konvenut.*

Kopja Informali ta' Sentenza

4. *Illi xi condomini – girien ta' l-eccipjenti u membri fi hdan Owners Association infurmaw lill-eccipjent li ma ghandhomx oggezzjoni li jsiru x-xogholijiet mixtieqa mill-eccipjent fil-gallerija tieghu de quo' u, kwindi, m'hemm ebda ostakolu legali xi jzomm milli jsiru x-xogholijiet prospettati fil-gallerija ta' l-eccipjent.*

5. *Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi.*

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-konvenut u l-lista tax-xhieda indikati minnu.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament presjeduta tas-27 ta' April 2007 li bis-sahha tieghu kienu allegati l-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 1793/03 fl-ismijiet "Goldenegg Enterprises Limited et vs Dr. Armin Bawart".

Qieset il-provi li ressqu l-partijiet, inkluz l-atti allegati tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 1793/03 fl-ismijiet "Goldenegg Enterprises Limited et vs Dr. Armin Bawart".

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet tal- partijiet.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat -

Il-fatti fil-qosor

Il-konvenut xtara u akkwista minghand il-kumpannija attrici l-appartament 3 fil-blokk bl-isem "Vista Point Mansions Block C", Battery Street, Marsaskala, flimkien ma' garage, permezz ta' kuntratt wiehed tat-2 ta' Lulju 2003 fl-atti tan-nutar Dottor Hugh Grima. Il-vertenza tirrigwarda biss l-appartament. Bhala parti integrali tal-kuntratt, kien hemm l-istatut tal-assocjazzjoni tas-sidien u r-regolamenti. Wara l-akkwist, il-konvenut iddecieda li jkabbar il-gallerija tal-appartament billi jestendiha aktar 'il barra u kif ukoll li flok fid-dritt kif kienet iggib il-faccata tal-qiegh taghha fit-tond kif tidher aktar kjarament fir-ritratti esebiti – (kliem il-konvenut : *wanted to extend the balcony and rounding it off at one end*). Il-konvenut qed jallega li

Kopja Informali ta' Sentenza

huwa ezegwixxa x-xogholijiet qabel ma kien mizmum ikompli permezz ta' mandat ta' inibizzjoni u wara li kien hemm il-kunsens ta' 75% tas-sidien li jaghmlu parti mill-Assocjazzjoni tas-Sidien tal-Block C. Jigifieri tlieta mill-erba' sidien kienu accettaw. Min-naha taghha, il-kumpannija attrici argumentat li l-kuntratt kien car u kien jimpedixxi li jsir xoghol kif twettaq mill-konvenut anke li kieku kellu l-kunsens tal-75% tas-sidien. Mela l-pern tal-kwistjoni ma hu xejn aktar u xejn anqas minn analizi tal-klawsoli rilevanti tal-kuntratt u tal-annexes tieghu.

Il-klawsoli tal-kuntratt rilevanti ghall-vertenza

Ghall-fini ta' l-mertu ta' din il-kawza, il-klawsoli rilevanti tal-kuntratt huma dawn –

Klawsola 3

The roof and airspace above shall remain the property of the vendor nomine or its successors in title ...

Klawsola 5

Contemporaneously with the signing of this final deed of transfer, the purchaser shall hereby join and become members of "VISTA POINT MANSIONS BLOCK C OWNERS ASSOCIATION" ... the statute of which is hereto attached and marked as Annex C ... The said Annex C ... shall be construed as an integral part of this Deed ...

The purchaser further undertakes to observe the Regulations attached herewith and marked as Annex D ... The said Regulations also form an integral part of this Deed and may be amended only by a resolution of the Association adopted by the Owners of at least seventy five per cent (75%) of the Apartments forming part of the Condominium in respect of Vista Point Mansions Block C ...

Klawsola 12

Kopja Informali ta' Sentenza

*The colour of all the external walls of Vista Point Mansions Block C, including that of the external walls and all external fixtures **and apertures shall be kept uniform at all times and shall be agreed at a General Meeting of the Owners' Association of the apartments ...***

(sottolinear u enfasi ta' din il-Qorti)

L-Istatut (Annex C) [fol 184 sa 192]

Klawsola 4.1

An Annual General Meeting of Members shall be held in Malta each year as soon after 1st July as practicable but in no case later than the 15th August ...

Klawsola 5.1

The Administrator may, and shall if required to do so by a request in writing signed by any Owner or Owners of at least two Apartments, call an Extraordinary General Meeting of the Association.

Klawsola 6.1

No meeting of the Association ... shall be held before the expiry of at least seven days from the service of written notice of that meeting ...

Klawsola 8.1

The Administrator shall be the Chairman of General Meetings. Provided that if the Administrator is not present for a General Meeting after the lapse of half an hour from the time appointed for the Meeting, the Chairman shall be elected from among the Owners or Delegates present for the Meeting and willing to act as Chairman.

Klawsola 9.1

Votes may be given either personally or by proxy ...

Klawsola 9.2

The instrument appointing a proxy shall be in writing and shall be presented to the Chairman of the meeting at which it is to be used ...

Part 3 – Functions of Administrator

Klawsola 10.3.g

To keep a register containing all the minutes of all meetings of the Association.

Regulations (fol 202 u 203)

Klawsola 8

The colour of all external walls of the Condominium, including that of the external walls of the Apartment and all external fixtures and apertures shall be kept uniform at all times and shall be agreed at a General Meeting of the Association ...

Interest guridiku

Meta l-partijiet kienu ghalqu l-istadju tal-provi taghhom, u l-kawza kienet waslu fl-istadju tal-iskambju ta' noti ta' osservazzjonijiet, il-konvenut, b'sorpriza jew almenu b'mod inaspettat, issottometta li fl-azzjoni attrici kien hemm karenza ta' interess guridiku u wara li spjega ghaliex, iccita gurisprudenza in sostenn.

B'riferenza ghal dan, din il-Qorti ticcita mid-decizjoni riportata go **Vol.XLIX.I.138** fejn kien rilevati li *“la l-buona fede bejn il-partijiet, indotta mill-accettazzjoni tat-terren tad-diskussjoni, ta' l-ekonomija taz-zmien u l-ispejjes ghal-partijiet u lanqas l-uzu sewwa tal-ministeru tal-Qorti ma jippermettu li jsir hekk”*.

Din il-Qorti tghid li l-konvenut kien proceduralment skorrett li ressaq sottomissjoni ta' dik ix-xorta ladarba l-karenza tal-interess kellha tkun sollevata *per via di eccezione* [ara

: **Art.728(1) tal-Kap.12, Vol. XXXIV.I.410 u Vol. XXXVIII.II.583**

Mill-atti jirrizulta li l-konvenut la eccepixxa l-karenza tal-interess guridiku tal-kumpanija attrici *in limine litis* u lanqas fil-kors tal-kawza ma talab li jressaq eccezzjoni ulterjuri f'dak is-sens. Issa huwa minnu li din il-Qorti tista' tissolleva hi *ex officio* l-eccezzjoni tal-karenza ta' interess pero' din il-Qorti mhix se tezercita d-diskrezzjoni taghha f'dak is-sens. Ghalhekk din il-Qorti se tiskarta kull riferenza li saret mill-partijiet fin-noti rispettivi taghhom ghall-allegata karenza ta' interess guridiku fl-azzjoni attrici.

Id-dritt u l-gurisprudenza

Il-principju ewlieni mhaddan fil-kamp tal-kuntratti huwa *pacta sunt servanda*. Propju ghaliex il-ligi trid li kuntratt patwit skond il-ligi jkollu l-forza ta' ligi bejn il-kontraenti.

Fil-kawza "**Spiteri vs Camilleri et**" deciza minn din il-Qorti (PA/RCP) fit-30 ta' Mejju 2002 inghad hekk -

Il- principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta' tal- kontraenti kif espress fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata.

Principju tad-dritt daqstant importanti u rilevanti ghall-fini tal-vertenza bejn il-partijiet huwa migbur fl-**Art.993 tal-Kap.16** li jaqra hekk –

Il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita', bl-uzu jew bil-ligi.

(ara - "**Depares noe vs O'Dea noe**" – A.C. - 25 ta' Gunju 1996).

Ma' dawn id-disposizzjonijiet, ghandu jinqara l-**Art.1002 tal-Kap.16** li jghid hekk -

Meta l-kliem ta' konvenzjoni mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car ma hemmx lok ghal interpretazzjoni.

(ara - "**Grech Sant noe vs Farrugia et noe**" – Appell Civili - 28 ta' Frar 1997 u "**Xuereb vs Terreni**" – PA/RCP - 12 ta' Lulju 2001)

Fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta tat-30 ta' Novembru 2000 fil-kawza "**Spiteri vs Borg**" inghad hekk dwar il-hsieb wara din id-disposizzjoni –

... ghaliex tali interpretazzjoni, anke supplita minn xhieda, tista' tinghata biss sabiex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt incidental jew accessorju taghha.

[ara wkoll – "**Borg vs Xuereb**" – Appell Civili - 30 ta' Marzu 1997]

Dan l-artikolu jigbor fih il-principju tad-dritt li kontra l-miktub ma hi ammissibbli l-ebda prova : *contra testimonium scriptum, testimonium non scriptum non aufertur* ("**Hazan vs Ebejer**" – Qorti tal-Kummerc – 18 ta' Jannar 1982 ; "**Gatt vs Galea**" – Appell Civili – 14 ta' April 1975 u "**Mifsud vs Rizzo**" – Appell Civili – 12 ta' Marzu 1984).

Il-gurisprudenza kkonservat eccezzjonijiet ghal din ir-regola dettati minn cirkostanzi u sitwazzjonijiet partikolari li huma dawn –

1) Meta l-kuntratt jew ftehim ikun vizzjat minn frodi jew altrimenti jkun null ghal xi raguni valida fil-ligi (**Vol.XVI.II.90** u **Vol.XXVII.I.275**).

2) Meta l-kuntratt jew ftehim ikun simulat (**Vol.XXIX.II.1203** u **Vol.XXXII.I.138**).

3) Meta s-sinjifikat tal-kitba jkun ambigwu jew il-kitba jkun fiha partijiet kontradittorji (**Vol.XXVI.I.414** u **Vol.XXXIII.I.542**).

Kopja Informali ta' Sentenza

4) Meta jkun irid jigi pruvat xi patt incidental jew sekondarju li pero' ma jkunx konciljabbli mal-iskritt (**Vol.XXX.I.634** u **Vol.XXIII.I.870**).

5) Meta jkun hemm ftehim verbali li jammonta ghal kondizzjoni li subordinatament saret il-konvenzjoni miktuba, u li minnha tiddependi l-ezekuzzjoni ta' dik il-konvenzjoni (**Vol.XLIV.I.267**).

Ir-risultanzi

Meta l-konvenut xehed a fol 48 et seq, huwa kien car fil-hsieb tieghu –

I was fully aware at that time that uniformity was not going to be safeguarded for the whole complex but was restricted to each of the four separate associations.

It-tesi tal-konvenut kienet li –

The uniformity rule could be amended by a resolution of the Association adopted by the owners of at least 75% of the apartments forming part of the Condominium in respect of Block C.

Inoltre skond il-konvenut –

I knew that I was not violating any provisions in the purchase contract with Goldenegg Enterprises because the contract I entered into did not foresee the identical units but uniformity. I was not planning for example to change colour or railings which would affect the uniformity of the façade.

Isostni l-konvenut li –

I obtained the consent of the neighbours (Mr. Lauri and Mrs. Domancich) at the level of 75% stipulated in the contract.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghal din il-Qorti, il-fatti min-naha wahda u l-obbligi kontrattwali min-naha l-oħra jipprezentaw xejra diversa minn dik prospettata mill-konvenut.

Mir-ritratti, huwa ben evidenti li dan ma kienx kaz fejn *the works in question constitute only a minor extension of the specific area of the balcony and do not affect the aesthetics or the décor of the block*. Kemm id-daqs estiz tal-gallerija kif ukoll ir-*rounding off* tal-qiegh taghha jikkostitwixxi “stonatura” car mal-bqija tal-galleriji tal-Block C u ghandha effett negattiv fuq d-dehra generali tal-faccata tal-erba' appartamenti in kwistjoni. Il-fatt li l-gallerija tal-konvenut tkun biss gejjja fit-tond mentri daww tas-sidien l-oħra huma kwadrati jkser bil-bosta r-rekwizit ta' l-uniformita'.

Kontrattwalment, il-konvenut kien marbut bl-istatut Annex C u r-regolamenti Annexe D li kienu jiffurmaw *an integral part* tal-kuntratt tal-akkwist. Ir-regolamenti setghu jigi mibdula *only by a resolution of the Association adopted by the Owners of at least seventy five per cent (75%) of the Apartments forming part of the Condominium in respect of Vista Point Mansions Block C*.

Ghal din il-Qorti, **il-klawsola 12** tal-kuntratt (li tirrizulta wkoll fir-regolamenti) kienet cara kemm fid-dicitura taghha kif ukoll għall-intendiment warajha speċjalment fejn si tratta tal-external fixtures and apertures li skond dik il-klawsola **shall be kept uniform at all times**.

Ghad-domanda segwenti (in kontroesami a fol 151) –

Would you confirm that at the time you signed the contract you were aware that you were binding yourself to keep the façade of your apartment including fixtures and fittings uniform with the other apartments in Block C ?

Il-konvenut wiegeb –

Correct. I bound myself to keep it uniform with the other apartments, that's correct.

Fl-argumenti li ressaq il-konvenut huwa ghamel enfasi fuq l-ipotesi li ghalkemm bix-xogholijiet ma kienx qed jippromwovi *l-identita'* huwa kien qed jirrispetta *l-uniformita'* fl-istess waqt warrab ghal kollox fil-genb il-vinkolu kontrattwali kostitwit mill-kliem *at all times* li jinkorpora fih element ta' permanenza fis-sens li l-uniformita' ma tista' qatt tkun raggunta jekk sid jaqdef ghal rasu u l-ohrajn jibqghu inattivi. Jekk wiehed jibdel biss l-ghamla tal-gallarija, u t-tlieta l-ohra ma jaghmlu xejn, xorta wahda ma jistax jinghad li tkun inzammet l-uniformita' *at all times*. Din il-Qorti tghid li l-klawsola teskludi tibdil unilaterali fil-faccata tal-appartamenti.

Dan kollu qed jinghad bla pregudizzju ghall-kwistjoni l-ohra sollevata mill-konvenut li huwa kellu 75% tas-sidien (inkluz il-vot tieghu) biex isostnu l-azzjoni tieghu.

Din il-Qorti ma taqbilx.

Il-klawsola 12 titkellem dwar *General Meeting*. Abbazi tal-fatti akkwisti, l-inkontru li ghalih saret riferenza waqt il-gbir tal-provi certament ma kienx l-*Annual General Meeting* propju ghaliex skond Kalwsola 4.1 tal-Annexe C - *an Annual General Meeting of Members shall be held in Malta each year as soon after 1st July as practicable but in no case later than the 15th August*.

Fil-kaz in ezami, l-inkontru sar xhur wara z-zmien statutorju. L-inkontru tmexxa minn Joseph Tabone (li oppona l-izvilupp tal-konvenut) li rrizulta li ma kienx *the administrator* skond klawsola 8.1. Skond Tabone, l-inkontru ma kienx laqgha generali izda nkontru informali.

Din il-Qorti tghid li abbazi tal-provi akkwisiti ma kienx lanqas laqgha generali straordinarja izda propju inkontru informi minghajr vinkolu kontrattwali. Apparti li sid minnhom Susan Domancich (fol 96 et seq) ikkontestat li awtorizzat lill-genituri taghha biex jivvotaw favur il-progett tal-konvenut, il-klawsola 9.2 kienet cara *the instrument appointing a proxy shall be in writing and shall be presented to the Chairman of the meeting at which it is to be used*.

Minn dan ma sar xejn.

Ghalhekk dak kollu li sar fl-inkontru li l-konvenut tant ghamel enfasi fuqu ghall-fini tad-difiza tieghu kontra l-istanza attrici u li skond il-konvenut kien formali fil-verita' ma kien bl-ebda mod vinkolanti ghall-fini tal-obbligi kontrattwali naxxenti mill-kuntratt tal-akkwist. Fic-cirkostanzi dak l-inkontru b'ebda mod ma *sanctioned my development* kif ippretenda l-konvenut.

Din il-Qorti m'ghandha l-ebda dubju dwar x'kien miftiehem fil-kuntratt de quo. Certament dan mhux car enuncjat fis-sentenza ta' din il-Qorti (PA/RCP) tad-29 ta' Novembru 2001 fil-kawza "**General Cleaners Company Limited vs Accountant General**" fejn inghad li –

Il-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car jew posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx giet preveduta u li kien hemm bzonn li tigi maqtugha, u din ghandha tigi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher car mill-kumpless tal-konvenzjonijiet.

Din il-Qorti tghid li l-pattijiet tal-kuntratt tal-akkwist bejn il-kontendenti (li fih kienu integrati l-*annexes*) kienu cari fl-assjem taghhom, anke fid-dettall, u kellhom jidderiegu lill-konvenut sabiex, minflok jipprova jnissel dubbju ta' interpretazzjoni, jassikura osservanza d parti tieghu tal-vinkolu kontrattwali in *bona fides*. Il-konvenut ma jistax jittenta li jgebbed id-dicitura tal-kuntratt u jipprova jinterpreta fih dak li qatt ma' kien fil-volonta' tal-kontraenti. Fil-kaz in ezami mhux biss is-sens tal-kliem hu car imma wkoll ma jirrizulta xejn ragonevoli mill-provi akkwisti li l-kontraenti kellhom fi hsiebhom xi ftehim li ma kienx dak li johrog mis-sinjifikat ordinarju tal-kliem uzat. Din il-Qorti issostni li l-kuntratt bejn il-kontendenti bl-ebda mod ma jesprimi l-volonta' tal-konvenut fis-sens pretiz minnu la espressament u lanqas implicitament. Kif gie osservat din il-Qorti fis-sentenza taghha tas-6 ta' Ottubru 1883 fil-kawza "**Sciberras Trigona vs Aneico**" - "*quando le*

Kopja Informali ta' Sentenza

parole dell' atto sono chiare si deve stare alla lettura dell'atto, e non vi e' luogo a ricorrere a congetture"

Ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza hekk –

Fl-ewwel lok, tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut.

Fit-tieni lok, tilqa' l-ewwel, it-tieni u r-raba' talbiet kif dedotti.

Fit-tielet lok, u riferibbilment ghat-tielet talba, tordna lill-konvenut, sabiex fi zmien tliet xhur mil-lum, jirripristina l-gallarija sitwata fuq il-faccata ta' l-appartament internament immarkat bin-numru tlieta (3) fit-tieni sular ta' block ta' appartamenti esternament minghajr numru izda maghrufa bhala Vista Point Mansions Block C sitwati f'Battery Street, Marsascala ghall-istess stat li kienet fih immedjatament qabel ma l-konvenut ghamel ix-xogholijiet mertu ta' din il-kawza.

Fir-raba' lok, tordna li fin-nuqqas tal-konvenut illi jeffettwa x-xogholijiet fuq riferiti fit-terminu lilu prefiss, tawtorizza lis-socjeta' attrici sabiex teffettwa hi stess dawk ix-xogholijiet, a spejjez tal-konvenut, taht is-supervizjoni ta' l-AIC Mario Cassar, li qed jigu mahtur ghal dan l-iskop.

Fis-sitt lok, tordna li l-ispejjez ta' din il-kawza jithallsu mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----