MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2011

Appell Civili Numru. 34/2010

Lay Lay Company Limited

vs

L-Ghajn Construction Company Limited

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Illi fit-30 ta' Awwissu 2010 ic-Centru Malta tal-Arbitragg ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi: -

"1.00 Preliminarji

Il-partijiet kienu ghamlu ftehim ghal zvilupp flimkien, fuq bazi ta' Joint venture, ta' porzjonijiet ta' art maghrufa bhala "Tan-Nadur" gewwa Marsascala (il-"Progett"). Dan

il-ftehim jinsab inkorporat fi skrittura li kienet giet iffirmata quddiem in-Nutar Tonio Spiteri fl-14 ta' Frar 1997.

Sussegwentament u wara li kienu gew zviluppati l-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet u wara li kien sar ftehim fil-25 ta' Settembru 2001, gie konkluz kuntratt fl-Atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef fil-24 ta' Jannar 2002 fejn il-partijiet ghaddew ghad-divizzjoni bonarja tal-Progett.

Susssegwentement ghal dan, il-partijiet ghaddew biex iffirmaw kuntratt ulterjuri fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef tad-9 ta' Marzu 2004.

Wara xi zmien inqala nuqqas ta' qbil bejn l-partijiet rigward l-estent propju tal-porzjonijiet li gew assenjati lill-partijiet rispettivi.

Is-socjeta' Lay Lay Company Ltd imbaghad talbet korrezzjoni tal-kuntratt ippublikat fl-Atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef tal-24 ta' Jannar 2002 billi tikkontendi li dak il-kuntratt ma kienx jirrifletti l-arrangamenti miftehma bejn il-partijiet skont l-iskrittura li kienet giet redatta quddiem in-Nutar Spiteri u skont il-ftehim tal-25 ta' Settembru 2001.

L-Ghajn Construction Ltd ma qablitx li kienet marbuta li taghmel xi korrezzjoni kif mitlub mill-kumpanija Lay Lay Company Ltd in kwantu hija tirritjeni illi kull emenda li kien jinhtegilha ssir wara l-kuntratt precedenti 14 ta' Jannar 2002) kienet saret fil-kuntratt tad-9 ta' Marzu 2004, li jirrifletti ghalhekk il-ftehim proprju ta' bejn il-partijiet.

Is-Socjeta` Lay Lay Company Ltd ghaddiet biex fis-27 ta' Lulju 2007 ipprezentat rikors ghal hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni Nr. 1101/07 sabiex is-Socjeta' l-Ghajn Construction Ltd tigi inibita milli titrasferixxi taht kwalsiasi titolu u/jew tolhoq piz fuq l-immobili hemm imsemmija u deskritti.

Illi fil-mori tal-imsemmi mandat ta' inibizzjoni, il-partijiet waslu ghal ftehim sabiex il-kwistjoni in disamina tigi

mogħddija għal rizoluzzjoni permezz ta' proċeduri ta' Arbitragg.

2.00 Rimedii Mitluba

Ir-rikorrenti Lay Lay Construction Ltd qed titlob dawn ir-rimedji:-

(1) dikjarazzjoni illi l-kuntratt tal-24 ta' Jannar 2002 ma jirriflettix l-agreement milhuq mill-partijiet ghal dak li jikkoncerna l-airspaces Al, Cl u F fuq il-pjanti Dokument 'P' anness mal-istess kuntratt.

(2) dikjarazzjoni illi l-partijiet kienu tal-fehma li dawn l-airspaces jibqghu proprjeta` tar-rikorrenti.

(3) dikjarazzjoni illi l-partijiet ghandhom jersqu ghal kuntratt ta' korrezzjoni kif hu kkontemplat fil-kuntratt tal-24 ta' Jannar 2002.

(4) Illi s-socjeta' intimata ghandha tigi ordnata tidher fuq an l-Att korrettorju u f'nuqqas jigi appuntat kuratur biex jidher fuq l-Att korrettorju.

3.00 Provi saljenti

3.01 Seduta- 16 ta' Dicembru 2008

Waqt din is-seduta l-arbitru talab lill-partijiet diversi kopji ta' kuntratti u l-partijiet weghdu li jissottomettuhom sas-seduti li jmiss flimkien ma l-affidavits taghhom.

L-Arbitru stabilixxa l-fees tieghu ghal dan l-Arbitragg.

3.02 Seduta - 5 ta' Marzu 2009

Is-Sur Michael Axisa qal li l-Ghajn Construction Ltd kella plots minn nurnru wiehed sa hamsa li qabel kellhom in-numri 53 sa 57, plot numru 11 u 12 li originarjament kienu bin-numri 41 u 40, filwaqt li Lay Lay Company Ltd kella plots 6 sa 10, originarjament immarkati 58 sa 61, plot

numru 13 originarjament immarkati 39, faxxa art bil-kejl 424.3 metri kwadri u plot numru 13.

Is-Sur Axisa qal li hu u Pio Camilleri ftehmu li jaghmlu joint venture u saret skrittura privata quddiem in-Nutar Dr. Tonio Spiteri datata 14 ta' Frar 1997. Qal li kienu ftehmu li kull parti kella tibqa' proprjetarja tal-art taghha u dan ghal konvenjenza fiskali. Il-ftehim kien li "nbieghu kollox flimkien".

Is-Sur Axisa qal li qablu li l-garaxxijiet li ma jkunux inbieghu jinqasmu ugwalment u saret skrittura privata fil-25 ta' Settembru 2001, fejn inqasmu b'mod ugwali l-garaxxijiet, l-arja eskluza u xi appartamenti, pero` l-arja qatt ma ssemmiet.

Qal wkoll li ried jaqsmu dak li kien gia mibni, il-garages u flats fuqhom skont skrittura tal-25 ta' Settembru 2001. Dejjem ippretenda li jaqsmu l-garages pero` l-arja tibqa' tas-sidien originali.

Is-Sur Axisa stqarr wkoll li zamm id-dritt li jikkoregi l-kuntratt jekk dan ma jkunx skont il-ftehim li sar ghand in-Nutar Spiteri. Sahaq wkoll li ma kienx jaf xi tfisser "ad infinitum".

3.03 <u>Seduta - 18 ta' Marzu 2009</u>

Ix-xhud Michael Axisa kompla jixhed.

Qal li fil-kuntratt tal-24 ta' Jannar 2002 bi qbil bejn il-partijiet, il-partijiet intrabtu li jidhru ghal kwalunkwe att korrettorju jekk jirrizulta fll-futur xi problema jew difett ma jkunx konformi mal-ftehim fl-Atti tan-Nutar Tonio Spiteri tal-14 ta' Frar 1997.

Issemma' l-kaz fejn Pio Camilleri biegh kamra lill-Philip Galea bla ma Michael Axisa deher fuq il-kuntratt izda wara kellu jsir Att korrettorju.

Is-Sur Axisa qal li fejn kienu joint venture kien hemm kmaniar fil-flats ta' Pio Camilleri li kienu fuq art ta' Michael

Axisa u vice versa. Rigward l-arja fuq il-joint venture qal li kien hemm parti fejn Pio Camilleri bena hazin u dan irtira l-gewwa.

Is-Sur Axisa qal li l-arja li tidhol ghaliha minn Victoria Cassar Street kienet tieghu ghalkemm allavolja isfel fejn kien joint venture konna bnejna kif bnejna.

Qal wkoll li Pio kien qallu li skont il-kuntratt l-art immarkata A1, C1 u F fuq il pjanti B1 annessa mal-istess kuntratt giet trasferita lil Ghajn Construction Ltd 'il fuq ad infinitum.

Is-Sur Axisa sahaq li hu dejjem fehem li l-garages kienu qed jigu assenjati u mhux l-air spaces ta' fuqhom. Qal li dejjem fehem li qed jitrasferixxu l-parti li hi mibnija. Stqarr illi kien ghamilha cara lin-Nutar li ma kien qed jifhem xejn. Insista wkoll illi kien qal lin-Nutar li jekk mhux ser tidhol klawsola illi jekk xi hadd jiehu xi parti minn ta' haddiehor jkollna dritt li wara nghajtulu ghal korrezzjoni hu ma kienx sejjer jaghmel il-kuntratt. Fuq l-arja qatt ma ssemma' xejn.

3.04 <u>Seduta - 2 ta' April 2009</u>

Is-Sur Pio Camilleri qal hlief ghal dan il-kaz qatt ma saru zviluppi ohra mal-Lay Lay Company Ltd. Rigward pjanti JR/1 qal li l-parti l-blu hi l-art li hareg hu.

Qal wkoll li fi zmien, il-Mepa resqet il-linja tat-triq il-gewwa. Qal li ma qaghdux ifittxu ghax dak li bnew kien tat-tnejn.

Is-Sur Camilleri qal li fuq l-area A1 sa A5 kienu gia bnew maisonettes u zewg sulari fuq il-maisonettes. Qal li kieku A1 sa A5 baqghu tal-Lay Lay Company Ltd kieku kien irid jidher Michael Axisa wkoll fuq il-kuntratt, filwaqt li fil-bejgh tal-maisonettes kien jidher wahdu.

3.05 <u>Seduta-7 ta' Mejiu2009</u>

Michael Axisa ipprezenta set ta' drawings ta' applikazzjoni li kien ghamel lill-Mepa illi tkopri l-flats miftehma. Dawn gew immarkati Dok JEV/1 bl-ahdar.

Saret riferenza ghal pjanta Dok 'A' u Dok 'B' mehmuza mal-ftehim tal-14 ta' Frar 1997 u gew ikkjarifikati xi punti rigwardanti l-plot 39.

3.06 <u>Seduta 25 ta' Awissu 2009</u>

Il-perit Tony Muscat qal hu kien il-perit ta' dan il-progett fejn iz-zewg partjiet poggew bicca art kull wiehed u kellha tigi zviluppata flimkien.

Il-perit ikkonferma li d-dokument anness mal-affidavit ta' Pio Camilleri, ghamlu hu. Qal li l-inkariku kien taghhulu Pio Camilleri u qalli li hemm xi garages li nbnew fuq art tieghu u li jrid itihom lil Lay Lay u vici versa. Qal wkoll illi qatt ma iddiskuta din il-permuta ma Michael Axisa u qatt ma ra l-kuntratt li kellom qabel.

Il-perit Muscat stqarr illi li ma jafx min qallu bil-gholjiet tal-garaxxijiet pero' quddiemu kellu pjanti li jirreferi ghal garaxxijiet.

Kompla jghid li peress li Axisa hareg sitt plots u Camilleri hareg seba plots sar ftehim li bicca art fuq wara tal-Lay Lay Company Limited, hija inkorporata f'din il-joint venture. F'dan il-kuntest, il-Perit Muscat qal: "Dan skont ma qaluli."

Zied ighid illi l-iskop tal-permuta kien biex jekk hemm xi garage li hadu Pio Camilleri u gie fuq art tal-Lay Lay Company Limited din issir parti minnu. Ikkonferma wkoll illi l-firma hi tieghu u l-kaligrafija fid-Dok GCIB huma tieghu.

Qal li Dok GC7 hija spjegazzjoni aktar iddettaljata min dak li kien hemm f'Dok GCIB. Qal wkoll li hu ried ilesti pjanta tat-tqassim fil-basement u li l-pjanta kien ghamilha biex il-partijiet jkunu jafu liema, fejn u ghand min qieghda l-art tal-garages.

Il-perit Muscat iddeskriva l-istorja ta' kif saru l-pjanti tal-joint venture u qal li l-kuntratt ta' permuta sar ghab-bazi

tal-iskrittiira ta’ 1977. Huwa kkonferma li l-pjanta u kummenti tieghu saru minhabba il-garaxxijiet.

3.07 <u>Xhieda tan-Nutar Bartolomeo Micallef</u>

In-Nutar Bartolomeo Micallef qal li jaf li l-partijiet bnew bini flimkien billi wara li bieghu l-parti kbira tal-garaxxijiet dawn riedu jaqsmu l-proprjeta` li kien ghad fadal. Qal li meta gew ghal kuntratt kienu gabu xi pjanti fuq ftehim.

In-Nutar stqarr li ma kienx cert li ra l-iskrittura tal-14 ta’ Frar 1997 pero` la hemm referenza ghalih hu kien rah. Qal wkoll li ma kien jaf xejn fuq il-laqgha tal-11 ta’ Settembru2001.

In-Nutar qal li meta gew ghall-kuntratt ha nota kif il-partijiet riedu li jinqasmu l-affarijiet. Qal wkoll li l-partijiet xtaqu li jiddiskrivu l-art mhux bhal appartamenti u garages imma bhala airspaces. Zied jghid illi li fil-kuntratti tintuza l-kelma “ad infinitum”. Zied jghid illi hu jimxi ma dak li hemm miktub fil-kuntratt.

In-Nutar qal wkoll li hu ma kien ser idahhal il-klawsola “ad inflnitum” biex jissana l-kuntratti.

In-Nutar qal li l-partijiet qalulu li baqa numru ta’ garaxxijiet u “qaluli kull wiehed x’sejjer jiehu”. Stqarr illi ma jiftakarx x’sar fit-2002 pero` jekk xi hadd ma fehemx xi tfisser il-kelma ‘ad infinitum’ jahseb li staqsieh x’kienet tfisser.

In-Nutar spicca billi qal li l-partijiet kellhom klawsola li jekk ikollhom differenzi bejniethom, ghandhom jirrangawhom. Qal li hu fil-kuntratt tieghu m’ghamel l-ebda klawsola biex jirratifika kuntratti.

<u>Kontro ezami ta’ Dr. Alex Perici Calascione</u>

In-nutar Micallef qal li jigu l-partijiet u jghidulu ha naqsmu “hekk, hekk u hekk”, u huwa jipprepara l-kuntratt kif jghidulu l-partijiet. Qal li qatt ma ltaqa’ ma persuna wehida. Qal li ma jiftakarx jekk xi hadd saqsiehx xi tfisser il-kelma “ad infinito”. Qal li hu mhux sa jaqbad u jaghtih

arjiet. Qal wkoll li l-partijiet kelmuh xi sitt jew seba' snin wara l-kuntratt.

3.08 <u>Access 3 ta' Settembru 2009</u>

Waqt dan l-access, il-partijiet indikaw iz-zewg saffi ta' garages li nbnew kemm fuq art tal-Lay Lay Company Ltd kif ukoll fuq art li tappartieni lis-socjeta' Ghajn Development Ltd.

Il-partijiet indikaw ukoll garages li llum jinsabu mblukkati peress li kien hemm divergenza bejn il-linja tat-triq kif imfassla mid-developer u dik definita mill-MEPA. Dawn il-garages ilium jinsabu taht it-triq.

Il-partijiet indikaw ukoll numru ta' flats li gew kostruwiti fuq il-garages hawn fuq imsemmija.

Il-partijiet indikaw ukoll l-airspace li jigi fuq il-garages u flats imsemmija hawn fuq u li hi l-mertu ta' dan l-arbitragg.

4.0 <u>Skrittura 14 ta' Frar 1997</u>

B'din l-iskrittura Pio Camilleri ghan-nom ta' Ghajn Construction Company Ltd u Michael Axisa ghan-nom ta' Lay Lay Company Limited qablu li jaghmlu "joint venture" bejniethom cioe` bini fuq pjanti ppreparati mill-perit Tony Muscat.

Pio Camilleri hu l-propretarju nomine ta' dawk il-porzjonijiet bil-kulur Blue fuq il-pjanta 'A' annessa mal-ftehim tal-14 ta' Frar 1997 fil-waqt li l-parti ikkulurita bil-kulur ahmar tappartjeni lill-Michael Axisa nomine.

Paragrafu (VIII) ta' din l-iskrittura jghid li "rigward tal-kuntratti futuri ta' trasferiment formanti parti mill-kumpens progettiv, kull socjeta` ghandha tidher separatament fuq il-kuntratt ta' bejgh ta' kull fond mibni fuq art appartamenti lil dik is-socjeta`."

Parargrafu (IX) jghid li fir-rigward tal-appartamenti u maisonettes progettat, il-partijiet jiftehmu li din il-joint

venture ghandha tibqa' fis-sehh sa ma jinbiegh l-ahhar appartament jew maisonette li sejjer jigi kostruwit.

Fir-rigward tal-garages progettati, il-partijiet ftehmu li fil-kaz li jibqa xi garages li m'humiex mibjugha, wara li jkunu nbieghu l-appartamenti u l-maisonettes kollha, dawn il-garages li jkun fadal ghandhom jinqasmu ugwalment bejn il-partijiet.

Ta' min jghid li l-ahhar paragrafu ta' dan il-ftehim jiehu hsieb l-eventwalita` ta' trasferiment ta' art bejn socjeta` u ohra.

5.0 <u>Affidavit ta' Pio Camilleri</u>

Is-Sur Pio Camilleri qal li iz-zewg kontendenti kienu hargu l-istess metragg ta' art billi Ghajn Construction Company Ltd harget seba' plots 53-57 u 40-41 u Lay Lay Company Ltd harget sitt plots 58-61 u 13 u 19 kif ukoll bicca art fuq wara tal-plots.

Qal li biex jevitaw l-ispejjes kullhadd zamm l-art f'isem il-kumpanija tieghu u kull wiehed kien jidher fuq il-kuntratt ta' bejgh.

Qal wkoll li l-ftehim kellu jibqa' jsehh sa kemm jinbiegh l-ahhar maisonette jew appartament u jekk jifdal garages jinqasmu ugwalment.

Is-Sur Camilleri spjega illi wara xi zmien sar ftehim biex Ghajn Construction Company Limited izomm sitt appartamenti li kienu mibnija fuq art taghha waqt li s-seba' appartamenti u maisonettes li kienu mibnija fuq art ta' Lay Lay Cmpany Limited jinzammu sitta mill-istess kumpanija u l-apparatment zejjed meta jinbiegh, ir-rikavat jinqasam bejn it-tnejn.

Is-Sur Camilleri stqarr illi l-kuntratt tal-24 ta' Jannar 2002 kien sar wara sensiela ta' laqghat u preparazzjoni. Ikkonferma li saret dik il-klawsola li jsir Att korrettorju jekk ikun il-kaz. Qal wkoll li iddecidew li jaghalqu kull pendenza

li kien hemm bejniethom u ghalhekk sar l-kuntratt tad-9 ta' Marzu 2004.

Is-Sur Pio Camilleri stqarr li rigward l-arja 'l fuq mill-bejt tat-tieni sular ad infinitum hi porzjon art ta' circa 66.13 metri kwadri immarkati bhala 'Cl' fuq il-pjanta datata 24/1/02, din l-arja kienet gja ta' Ghajn Construction Company Ltd u kienet akkwistata minghand Tor Limited b'kuntratt tas-7 ta' Ottubru 1995 u li Tor kienet originarjament akkwistat minghand Lay Lay Company Ltd.

Sussegwentement hareg permess ghal bini ta' sular iehor u penthouse fit-2007 u x-xoghol mbeda b'zewg kuntratturi differenti.

Kien sar ftehim u qbil li l-hajt tal-appogg bejn iz-zewg plots cioe` 39 u 40 jitla' fin-nofs biex b'hekk kulhadd ikollu l-istess metragg.

Qal li ghalhekk ma jidhirlux li ghad fadal xi lok fejn hemm bzonn li ssir xi korrezzjoni.

6.0 <u>Affidavit ta' Michael Axisa</u>

Is-Sur Axisa stqarr li kien ftiehem ma' l-Ghajn Construction Company Ltd biex jaghmlu joint venture fuq l-art (mertu ta' dan l-arbitragg) u fil-fatt saret l-iskrittura tal-14 ta' Frar quddiem Tonio Spiteri.

Is-Sur Axisa qal li skont din l-iskrittura, meta tispicca l-joint venture, kull parti kellha tibqa' proprjetarja tal-art taghha, tant hu hekk li kull parti kellha tidher separatament fuq il-kuntratt ta' bejgh.

Hu zied li f'xi zmien sar qbil ta' qsim ta' proprjeta` li kienu ghadhom ma nbieghux u saret skrittura bejn il-partijiet u ghaddew din lin-Nutar Bartolomeo Micallef biex isir il-kuntratt. Qal li din l-iskrittura kienet tirrigwarda biss l-appartamenti u garages li kienu nkluzi fil-joint venture. Stqarr li l-ftehim kien li kull parti tibqa' zzomm separatament l-arja li kellha originarjament u illi l-kuntratt sar billi issemmew air spaces u mhux garages.

Is-Sur Axisa spjega illi f'dan il-kuntratt iddahlet il-klawsola li l-kuntratt kellu jirrifletti il-ftehim tal-14 ta' Frar 1997 quddiem in-nutar Tonio Spiteri.

Zied ighid illi snin wara kull parti applikat separatament sabiex tibni sulari fuq il-bini ezistenti.

Is-Sur Axisa qal wkoll illi meta hargu l-permessi hu nduna li Ghajn Construction Company Ltd kienet qed tibni fuq parti minn block 39 kif ukoll fuq parti minn wara l-plot 41 u Pio Camilleri kien qallu li l-bini kien qed isir fuq l-istess linja kif kien taht. Pero` Axisa qallu li l-ftehim kien li wara li tispicca l-joint venture kulhadd jibqa' bl-arja li kellu originarjament. Pio Camilleri qallu li fil-kuntratt tal-24 ta' Jannar 2002 l-arja in kwistjoni ghaddiet f'idejn Ghajn Construction Company Ltd.

Is-Sur Axisa stqarr li sussegwentement Pio Camilleri qala' l-hajt minn fuq plot 39 tal-Lay Lay Company Ltd u bena fuq plot 41 ta' Ghajn Construction Ltd.

Is-Sur Axisa jghid wkoll illi n-Nutar l-ewwel ammetta li dak il-kuntratt kien biss biex jinqasmu l-garages u appartamenti izda l-ghada cempillu u qallu li l-areas A 1, C 1 u F giet ttrasferita lil Ghajn Construction Company Ltd " 'il fuq ad infinitum". Qal li fakkru fl-iskrittura tal-25 ta' Settembru 2001 li fuqha kellu jibbaza il-kuntratt fejn l-ebda arja ma ssemmiet.

Qal ukoll li l-Ghajn Construction Company Ltd kienet rabtet 51 garage mal-MEPA meta 35 biss kienu taghha u ghalhekk rabtet 16 il-garage li kienu tal-Lay Lay Company Ltd.

7.0 <u>Konsiderazzjonijiet</u>

7.01 Dokument importanti hafna ghal dan l-arbitragg u li ser isir hafna referenza ghalih, hija l-iskrittura datata 14 ta' Frar 1997, u li qed tigi hawn indikata fl-ittri homor AM/JEV/1.

F’din l-iskrittura l-partijiet jibdew biex jiddikjaraw li huma proprjetarji ta’ porzjonijiet ta’ art f’Marsascala, Tan-Nadur kif indikati fuq il-pjanti attacjati mal-istess skrittura u li llum qed jigu mmarkati bl-ahmar AM/JEV/2 u AM/JEV/3.

L-art ta’ Pio Camilleri noe hija dik ikkulurata bil-kulur blue u ta’ Michael Axisa noe dik murija bil-kulur ahmar fuq Dok. AM/JEV/2 u Dok. AM/JEV/3.

Il-partijiet qablu verbalment li jghamlu joint venture bejniethom u jizviluppaw l-art flimkien bhala progett ta’ kostruzzjoni wiehed ghal skopijiet ta’ negozju u abbazi ta’ pjanti ppreparati mill-Perit Tony Muscat. Dawn il-permessi kienu jikkonsistu f’bini ta’ zewg saffi garages, pjan terran u zewg sulari fuqhom kif jidhru fuq il-pjanti hawn anness u mmarkat bl-ahmar Dok. AM/JEV/4. Imkien f’dan il-ftehim ma jidher li l-joint venture kellu jinkludi xoghol iehor hlief dak li l-Perit Anthony Muscat ipprepara u applika lill-MEPA.

F’din l-istess skrittura tal-14 ta’ Frar 1997 gie miftiehem illi Pio Camilleri nomine kellu jzomm ghalih il-kostruzzjoni fil-livell tal-pjan terran fuq plots 11 u 12, fil-waqt illi Michael Axisa noe kellu jzomm il-kostruzzjoni fil-livell tal-pjan terran fuq il-plot numru 10, u dan bla hlas.

Hemm imnizzel ukoll li rigward trasferiment futuri ta’ bini li jifforma parti minn din il-joint venture, kull socjeta` ghandha tidher separatament fuq il-kuntratt ta’ bejgh ta’ kull fond mibni fuq art appartamenti lill dik is-socjeta`.

Minn hawn johrog li l-intenzjoni kienet li kull socjeta` tibqa’ s-sid tal-art li tipposjedi u kull socjeta` tbiegh l-art jew parti mill-art li fuqha jkun hemm mibni il-fond li qed jinbiegh.

Para (ix) ta’ dan il-kuntratt tal-14 ta’ Frar 1997 jghid li l-progett cioe` l-joint venture ghandha tibqa fis-sehh sa ma jinbiegh l-ahhar appartament jew maisonette. Dan juri bic-car li l-joint venture kienet ta’ natura “finite” u mhux “open” ghal xi zvilupp iehor minbarra dak maqbul. Il-garages li ma jinbieghux kellhom jinqasmu ugwalment bejn il-partijiet wara li jinbieghu l-appartamenti kollha. Dan jerga’ juri bic-

car li l-izvilupp kien limitat u kellu jispicca wara li jbieghu l-appartamenti u jinqasmu l-garages.

7.02 Dokument iehor ta' importanza kbira f'din il-kwistjoni hu d-dokument AM/JEV/5 ikkulurit bl-ahmar datat 25 ta' Settembru 2001. Dan id-dokument hu agreement li sar fuq ftehim bejn Pio Camilleri nomine u Michael Axisa nomine, u li sar biex abbazi tieghu, in-Nutar ikun jista' jhejji l-kuntratt ta' qasma. Il-kuntratt kellu jkun ibbazat fuq dan l-Agreement. Fil-fatt kellhom jinbieghu garages u appartamenti izda ghal xi raguni flok inbieghu garages inbieghu spaces.

It-tqassim tal-garages sar kif muri fuq il-pjanti attacjati ma Dok. AM/JEV/5.

7.03 Kuntratt ta' Permuta datat 24 ta' Jannar 2002

Dan il-kuntratt qed jigi immarkat Dok.AM/JEV/6 bl-ahmar filwaqt li l-pjanta annessa mieghu qed tigi mmarkata Dok.AM/JEV/7 bl-ahmar.

Dan il-kuntratt li kellu jigi bbazat fuq u skont Dok.AM/JEV/5 gie fformulat differenti.

Ibda biex ma ssemmewx il-garages bin-numru taghhom izda ssemmew biss kaxex ikkuluriti u l-gholi ta' dawn il-kaxex jew spaces.

Mela skont dan il-kuntratt Pio Camilleri nomine ha l-art immarkat 'A' (ahmar) fuq il-pjanta Dok. AM/JEV/7, il-porzjon 'B' (ahmar); il-porzjon 'C' (ahmar); il-porzjon 'D' (ahmar); porzjon A 1 (ahmar) ad infinitum; porzjon C 1 (ahmar) ad infinitum; porzjon F (ahdar) ad infinitum; porzjon L.

Michael Axisa nomine permezz ta' din il-permuta akkwista il-porzjon 'A' (orancjo); porzjon 'B' (orancjo); 'C' (orancjo); 'D' (blue); 'E' (blue); 'K' (isfar).

F'din l-assenjazzjoni dejjem issemma l-gholi tal-garage min taht it-triq cioe gholi ta' tlettax jew tnax jew hdax il-

filata taht il-livell tat-triq izda fi tlett kazi cioe A 1, C 1 u F dawn gew deskritti bhala trasferiti "ad infinitum".

In-Nutar gie mistoqsi ghaliex ghamel hekk. Qal li hu ma jiftakarx min qallu jaghmel hekk izda hu dejjem jaghmel dak li jghidulu. Ta' min jghid li notamenti ippreparati mill-perit Tony Muscat u mghoddija lin-Nutar biex dan jibbaza il-kuntratt ta' qasma fuqu, juru li A 1 u C 1 u F kellhom ikunu "minn fuq sa isfel".

Il-perit Tony Muscat ma tefax dawl wisq meta mistoqsi l-ghaliex fl-art li hadet l-Lay Lay Company Limited dejjem specifika gholi ta' garage, filwaqt li f' A 1, C 1 u F hu specifika "minn fuq sa isfel". Dan ma deher li kien xejn cert il-ghaliex sar hekk. Kien zball? Qallu xi hadd biex jaghmel hekk? Dan ma harigx mix-xhieda.

Pio Camilleri jghid li l-perit Tony Muscat ghamel hafna kalkoli u ha attenzjoni kbira biex l-ebda wiehed ma javvantagga metragg aktar mill-iehor. Allura jekk ghamel din l-attenzjoni kollha kif ghamel dan l-izball li fi tliet kazi specifika "minn fuq sa isfel" meta l-ohrajn kienu biss l-gholi tal-garages? Xi haga hazina hemm. Wiehed iried jiftakar li dan l-ezercizzju/kuntratt kien jirrigwarda il-qsim ta' garages bejn iz-zewg partijiet f'metragg ugwali u qatt ma kien intiz biex tigi assenjata arja lil xi parti jew ohra.

Kien ghalhekk li Michael Axisa hassu mhawwad u bi qbil bejn il-partijiet intrabtu li jidhru ghal kwalunkwe att korrettorju jekk jirrizulta fil-futur xi problema jew difett in kwantu ghall-partijiet soggetti ta' din il-permuta, u jekk tali problema jew difett jkun mhux konforma mal-ftehim hawn fuq citat fl-Atti tan-Nutar Tonio Spiteri datat 14 ta' Frar 1997.

Il-kuncettipprezentat fl-Atti tan-Nutar Tonio Spiteri (14/2/1997) kien li ssir joint venture limitat biss ghall-bini kif iddisinjat mill-perit Tony Muscat, fuq art li parti tappartieni lill-Lay Lay Company Limited u parti lill-Ghajn Development Limited. Ftehmu li kulhadd jibqa' s-sid tal-art tieghu u l-bejgh isir miz-zewg partijiet. Qatt ma ssemma' li ghandu jsir xi bejgh li jinkludi l-arja. Dan ifisser li 'l fuq mill-

binja miftehma ghal-joint venture, kellha tibqa' tas-sidien originali. Dan kien l-ispirtu tal-ftehim tal-14 ta' Frar 1997. Ghaldaqstant it-trasferiment tal-area Al, Cl u F "ad infinitum" kienet kontra l-ispirtu tal-ftehim tal-14 ta' Frar 1979 u qalghet hafna disgwid bejn il-partijiet.

Konkluzjonijiet

Mix-xhieda li ngabret, mill-access li sar fuq il-post mertu ta' dan l-arbitragg, minn affidavits sottomessi, kopji ta' kuntratti etc, is-sottoskritti waslu ghal konkluzjoni illi t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti (il-Lay Lay Company Ltd) ghandhom jigu milqugha kif korretti waqt is-seduta tat-18 ta' Mejju 2009 (Dok. AM/JEV/8).

Dan it-tribunal arbitrali ghalhekk qed jiddikjarja u jiddeciedi kif gej:

(1) Jiddikjara u jiddeciedi illi l-kuntratt tal-24 ta' Jannar 2002 ma jirriflettix l-ftehim milhuq mill-partijiet ghal dak li jikkoncerna l-airspaces A 1, C 1 u F fuq il-pjanti Dokument 'P' anness mal-istess kuntratt.

(2) Jiddikjara u jiddeciedi illi l-air spaces murija bhala A 1, C 1 u F fuq il-pjanta Dok 'P' annessi mal-kuntratt tal-24 ta' Jannar 2002, ghandhom ikunu kkunsidrati propjeta' tal-Lay lay Company Limited u dan ghaliex it-trasferiment ta' dawn l-airspaces A 1, C 1 u F qatt ma kien mahsub meta saret il-permuta tal-24 ta' Jannar 2002 u lanqas ma kien l-ispirtu tal-joint venture kif miftiehem fl-iskrittura datata 14 ta' Frar 1997 li saret quddiem in-Nutar Tonio Spiteri.

(3) Jiddikjara u jiddeciedi illi s-socjeta' intimata ghandha fi zmien xaghrejn mid-data ta' din id-decizjoni tidhol f'att korrettorju sabiex il-posizzjoni dwar l-imsemmija air spaces tigi ssanata u jigi ddikjarat, rikonoxxut u niftiehem illi l-imsemmija air spaces jappartjenu lis-socjeta' rikorrenti Lay Lay Company Limited.

(4) F'kaz illi s-socjeta' intimata ma tersaqx ghall-att korrettorju fi zmien xaghrejn mid-data ta' din id-decizjoni kif fuq intqal, dan it-tribunal jirriserva illi jaghti decizjoni

addizjonali dwar in-nomina ta' avukat biex jirrapresenta l-eventwali kontumaci fuq l-att korrettorju u dwar in-nomina ta' nutar ghall-publikazzjoni tal-att publiku.

L-ispejjes u d-drittijiet ta' dan l-arbitragg ghadhom jigu sopportati mis-socjeta' intimata L-Ghajn Construction Company Limited.

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjeta` l-Ghajn Construction Company Limited datat 14 ta' Ottubru 2010 fejn talbet lil din il-Qorti sabiex tirrevoka d-decizjoni arbitrali appellata u tichad it-talbiet tas-socjeta` appellata Lay Lay Company Limited, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess socjeta` appellata.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-15 ta' Frar 2011.

Rat ir-risposta tal-appell tal Kumpanija Lay Lay Company Limited datata 29 ta' Ottubru 2010 a fol 12 tal-process fejn filwaqt li l-istess socjeta' rreferiet ghas-sottomissjonijiet u l-provi migjuba minnha fil-kors tal-arbitragg in kwistjoni l-appellata issottomettiet li din l-Qorti ghandha tikkonferma l-lodo arbitrali, u tichad ir-rikors tal-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fil-15 ta' Frar 2011 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Stefan Camilleri ghas-socjeta` appellanti, rapprezentata minn Pio Camilleri u Michael Axisa rapprezentat minn Dr. John Refalo ghas-socjeta` appellata. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza ghat-28 ta' Gunju 2011.

Rat l-atti kollha relattivi.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi dan huwa appell mill-istess lodo arbitrali fejn l-appellanti odjern qed isostni li (1) (a) l- Arbitru fid-decizjoni tieghu dwar l-interpretazzjoni tal-kuntratt tal-24 ta' Jannar 2002 injora ghal kollox dak li tghid il-ligi dwar kuntratti u dan fil-kuntest ta' dak indikat anke fl-**artikolu 1002 *et***

***sequitur* tal-Kap. 16** fis-sens li la darba *"l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt hu car, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni";* la darba l-kuntratt kien car dwar it-trasferimenti tal-arja fuq il-porzjonijiet immarkati bhala "A1", "C1" u "F" mis-socjeta' Lay Lay Company Limited mela allura ma kienx hemmx lok ghal interpretazzjoni, u allura kellu jattwa dak li kien hemm stipulat fl-istess kuntratt ghaliex dan ghandu jigi tenut li jirrifletti l-volonta' tal-partijiet; minflok jidher li l-Arbitru injora dan kollu u mar fuq dak li kienet qed issostni s-socjeta' appellata, fis-sens li ma kienx f'hemm dak li kien hemm imnizzel fil-kuntratt u kien ghalhekk li huwa fil-fatt nizzel il-klawsola fl-istess kuntratt fejn skond l-istess il-partijiet intrabtu li jidhru fuq kwalunkwe att korrettorju *"jekk jirrizulta fil-futur xi problema jew difett in kwantu ghal partijiet soggetti ta' din il-permuta, u jekk tali problema jew difett ikun mhux konformi mal-ftehim hanw citat fl-Atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri datat 14 ta' Frar 1997";* (1) (b) illi l-istess socjeta' appellanti ssostni li l-iskop ta' din il-klawsola kien biss jekk ikun hemm xi diffikolta' ta' interpretazzjoni fl-istess kuntratt – ghaliex xi haga ma tkunx cara mela allura isir l-att korrettorju – dan ma kienx il-kaz ghaliex kollox kien car – kull ma gara huwa biss li s-socjeta' appellata ma qablitx ma' dak li kien hemm indikat fl-istess kuntratt, u dan allura ma jaqax taht tali disposizzjoni u allura hawn ukoll l-istess lodo kien zbaljat; (2) (a) l-Arbitru mar oltre dak li kellu jiddeciedi u dan peress li kull ma kellu jiddeciedi kien biss jekk is-socjeta' appellata kellhiex intenzjoni li titrasferixxi l-istess *airspaces*, izda mhux li jiddeciedi li tali *airspaces* jappartjenu lis-socjeta' appellanti u ghandhom allura jirrevertu fil-patrimonju taghha; (2) (b) konsegwenti ghal dan, l-Arbitru kellu *semmai* jasal sabiex jghid li ma kienx hemm trasferiment tal-arja *"ad infinitum"* u dan sabiex jinzammu mpregudikati d-drittijiet ta' terzi, u allura *se mai* kellhom jigu kkancellati biss tali kliem, izda mhux li jsir effettivament trasferiment lura tal-istess *airspaces* lis-socjeta' appellata.

Illi minn naha taghha s-socjeta' appellata sostniet li l-appell ghandu jigi rigettat ghaliex (1) l-appell ma huwiex ibbazat fuq punt ta' ligi li jitnissel mid-decizjoni finali

maghmula fil-prociediment fl-arbitragg u allura ma jaqax taht id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 70 A tal-Kap. 387** inkluz dak indikat fl-**artikolu 70 A (3)** u l-**artikolu 70 B** tal-istess Kap, b'dan li l-appell huwa inammessibbli ghaliex li kull ma ghamel l-istess Arbitru kien biss li applika l-fatti ghall-kwezit li kellu quddiemu u cjoe' *"jekk il-kuntratt pubbliku li gie ffirmat bejn il-partijiet kellux jigi korrett stante li dak li nghata lill-partijiet bl-att pubbliku ma kienx jirrifletti dak li kien miftiehem bejniethom precedentement"*. L-arbitru kkonkluda li l-att pubbliku ma kienx jirrifletti l-ftehim bejn il-partijiet u ghalhekk ordna l-korrezzjoni, u konsegwenti ghal dan li fl-istess appell ma hemm xejn x'jaqa' taht id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 70 A (3) tal-Kap. 387** li huma kummulattivi; (2) Fil-mertu dak li gie deciz kien li l-kuntratt in ezami ma kienx jirrifletti l-ftehim li kien sar fl-14 ta' Frar 1997 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri, fejn kull ma kellu jsir kien biss li jkun hemm *joint venture* limitat ghall-bini iddisinjat mill-Perit Tony Muscat u ma kienx prospettat xi bejgh li jinkludi l-arja u allura t-trasferiment tal-*area* A1, C1 u F "ad infinitum' bil-kuntratt imsemmi kien kontra l-ispirtu tal-istess tal-ftehim tal-14 ta' Frar 1979, u la darba l-partijiet qablu li kellhom jersqu ghall-att korrettorju kemm il-darba ikun hemm xi problema jew difett fis-sens li l-istess ma jkunx konformi mal-ftehim tal-14 ta' Frar 1997; mela allura meta saret din il-klawsola *"l-partijiet stess biddlu r-regola ta' interpretazzjoni ghax qalu li d-disposizzjoni tal-att ghandhom jirriflettu l-ftehim li kienu precedentement rredigu u jekk le ghandha ssir il-korrezzjoni apposita",* u ghalhekk ir-regoli ta' interpretazzjoni gew rispettati ghaliex ghalkemm huwa minnu li meta d-disposizzjonijiet huma cari ma hemmx lok ta' interpretazzjoni, dan ghandu jigi kkunsidrat fid-dawl ta' dak kollu li jipprovdi l-istess kuntratt u la darba hemm il-klawsola ghal tali korrezzjoni mela allura l-partijiet kellhom jimxu in konformita` mal-istess. Kien ghalhekk li saret korrezzjoni fid-9 ta' Marzu 2004 u li ssir tali korrezzjoni kien gie accettat ukoll mis-socjeta' appellanti kemm fir-risposta taghha ghal dan l-arbitragg u kemm fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni. Jinghad li l-hsieb tal-partijiet kien biss li jaqsmu l-garaxxijiet u l-appartamenti li kienu nbnew u mhux li tigi assenjata xi art u li l-klawsola *"ad infinitum"* saret fuq suggeriment tas-socjeta' appellanti; (3) inghad

ukoll li dak li ordna l-arbitru kien biss li l-arja trasferita ’l fuq minn dak strettament mehtiega ghall-appartamenti mibnija tmur lura ghand il-kumpanija appellata.

Illi fuq l-ewwel punt, u cjoe’ jekk l-appell odjern huwiex fuq punt ta’ ligi li jitnissel mid-decizjoni finali, jinghad li mill-pretensjonijiet tas-socjeta’ appellata quddiem l-istess Arbitru jidher li din talbet li jkun hemm dikjarazzjoni mill-Arbitru li tghid li dak li hemm fil-kuntratt tal-24 ta’ Jannar 2002, sa fejn kien jirreferi ghall arja in kwistjoni hemm indentifikata, ma kienx jirrifletti l-ftehim bejn il-partijiet u dan fis-sens li l-istess partijiet qatt ma kellhom l-intenzjoni li jsehh it-trasferiment tal-arja hemm indikata mis-socjeta’ appellata lis-socjeta’ appellanti *“except for a horizontal segment of airspaces occupied by the garages assigned to the Claimant”.*

Illi fl-opinjoni ta’ din il-Qorti ma hemmx dubju li dan kien jinvolvi interpretazzjoni ta’ dak li hemm stipulat fl-istess kuntratt tal-24 ta’ Jannar 2002 fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef, u allura sabiex jigi determinat l-istess l-Arbitru kellu jimxi, anke jekk ma jirrefiriex ghalihom, ghall-principji li jirregolaw l-interpretazzjoni tal-kuntratti, u dan ghaliex id-decizjoni tieghu kellha tinghata skond il-ligi.

Illi dan il-punt biss jinvolvi fih innifsu punt ta’ ligi, u dan anke jekk l-istess lodo fid-determinazzjoni tal-pretensjoni tas-socjeta’ appellata, ma jirreferix specifikatament ghad-disposizzjonijiet tal-Ligi dwar interpretazzjoni ta’ kuntratti, ghaliex huwa fuq l-istess disposizzjonijiet li tali vertenza kellha tigi deciza u dan johrog car minn mit-talbiet li s-socjeta’ rikorrenti ppronuniet bhala mertu tal-arbitragg, li kien jinvolvi dikjarazzjoni ta’ dak li kellha tkun il-manifestazzjoni tal-intenzjoni tal-partijiet fil-kuntratt mertu tal-istess lodo, cjoe’ il-kuntratt datat 24 ta’ Jannar 2002, in kwantu dan jirreferi ghall-arja hemm identifikata.

Illi jirrizulta wkoll li tali regoli ta’ interpretazzjoni kellhom jigu applikati sabiex jinterpretaw dak li hemm redatt fil-kuntratt imsemmi, u certament li tali regoli ta’ interpretazzjoni huma punt ta’ dritt jew ahjar punt ta’ ligi li jitnissel mid-decizjoni finali jew lodo, u dan peress li fuq

tali interpretazzjoni kellu jiddependi l-ezitu tal-kweziti referiti lill-Arbitru.

Illi jirrizulta li r-regola li s-socjeta' appellanti qed tinsisti fuhqa hija dik li hemm stipulata fl-**artikolu 1002 tal-Kap. 16** li tipprovdi li:-

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

Illi fil-fatt is-socjeta' appellanti qed issostni li tali principju baziku ta' interpretazzjoni ta' kuntratti ma giex uzat peress li l-kliem fl-istess kuntratt ghat-trasferiment tal-istess arja kien car fih innnifsu u allura ma kienx hemm lok ta' interpretazzjoni ultejuri; isegwi li fid-dawl tal-kontestazzjoni bejn il-partijiet, li l-applikazzjoni jew in-nuqqas ta' applikazzjoni ta' tali regola (a) taffettwa sostanzjalment id-drittijiet ta' wahda jew aktar mill-partijiet; (b) li l-punt ta' ligi kien wiehed li t-Tribunal ikkonsidra jew kellu jikkonsidra sabiex jasal ghad-decizjoni tieghu; (c) fuq bazi ta' dak li jirrizulta mill-fatti fid-decizjoni, id-decizjoni tat-tribunal dwar il-punt ta' ligi hija *prima facie miftuha* ghal dubju serju, u dan peress li jirrizulta minn qari tal-istess decizjoni, li l-istess Tribunal ta interpretazzjoni ta' l-istess kuntratt, li tmur lil hinn minn dak mitkub, u dan peress li jidher f'dan l-istadju u kkonsidrata l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' appellanti, li l-istess Arbitru ma qaghadx fuq il-kliem espress fl-istess kuntratt, izda certament li mar oltre sabiex jasal ghal dak li huwa ndika li hija l-intenzjoni tal-partijiet (u dan ghall-mument immaterjali jekk ghamilx sew jew le skond il-ligi); (4) skond l-atti mertu ta' dan l-appell, certament ma jirrizultax li tali appell huwa ta' skop dilatorju jew vessatorju, b'dan ghalhekk li din il-Qorti thoss li gew sodisfatti r-rekwiziti kollha sabiex isir appell taht id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 70 A (1) u (3) tal-Kap. 387.**

Illi jinghad ukoll li fl-**artikolu 1002 tal-Kap. 16** citat mis-socjeta' appellanti gie indikat ukoll il-punt ta' ligi li kellha tittiehed decizjoni dwaru u fir-rikors mertu ta' din il-procedura gie mfisser ukoll kif l-applikazzjoni tal-istess principju hemm enuncjat u citat kellu, skond is-socjeta'

appellanti, iwassal ghal interpretazzjoni korretta tal-ligi, u bl-applikazzjoni tieghu, interpretazzjoni korretta tal-kuntratt in ezami, li kellha fl-ahhar mill-ahhar twassal ghad-decizjoni dwar it-talbiet sottomessi ghad-decizjoni tal-Arbitru. Ghalhekk gew sodisfatti wkoll ir-rekwiziti ta’ l-**artikolu 70 B tal-Kap. 387.**

Illi s-socjeta’ appellata qed issostni li ma hemm l-ebda punt ta’ ligi msemmi fl-istess lodo u allura ma hemm l-ebda applikazzjoni hazina ta’ ligi ghaliex kull ma ghamel l-istess Arbitru kien biss li applika l-fatt ghall-kwezit quddiemu u meta ghamel hekk l-istess Arbitru wasal ghall-konkluzjoni li l-kuntratt pubbliku bejn il-partijiet ma kienx jirrifletti dak li kien miftiehem bejniethom precedentement. Fi kliem l-istess socjeta’ appellata *“l-arbitru kkonkluda li l-att pubbliku ma kienx jirrifletti l-ftehim u ghalhekk ordna korrezzjoni”.*

Illi anke jekk jigi accettat li dak li ghamel l-Arbitru kien fis-sens kif spjegat mis-socjeta’ appellata, xorta wahda dan ifisser li dan kien jinvolvi interpretazzjoni tal-istess kuntratt, sabiex jigi ndikat dak li skond l-Arbitru kienet l-intenzjoni tal-partjiet, manifestatata fl-istess kuntratt, u allura certament li dan jinvolvi interpretazzjoni tal-istess kuntratt skond il-ligi, u jsegwi li necessarjament, u indipendentement jekk saritx riferenza diretta ghalihom, applikazzjoni tar-regoli ta’ interpretazzjoni ta’ kuntratti skond id-disposizzjonijiet appositi tal-**Kodici Civili**, u ghalhekk f’dan il-kaz hemm certament involut punt ta’ ligi li jitnissel mid-decizjoni arbitrali hemm mertu ta’ dan l-appell u konsegwentment dan jidhol fil-parametri tal-**artikolu 70A (1) tal-Kap. 387.** Mela allura jirrizulta li l-ewwel aggravju tas-socjeta’ appellanti jaqa’ fil-parametri ta’ punt ta’ ligi li mil-lodo hemm appell quddiem din il-Qorti.

Illi anke jekk jigi kkunsidrat it-tieni aggravju tas-socjeta’ appellanti fis-sens li qed jigi allegat li d-decizjoni moghtija mill-Arbitru tmur lil’hinn minn dak li huwa kellu jiddeciedi dwaru, u dan ghaliex dak li kellu jigi determinat kien biss jekk is-socjeta’ appellata kellhiex intenzjoni li tittrasferixxi l-istess arja lis-socjeta’ appellanti, izda mhux ukoll li tghid li tali arja hija tas-socjeta’ appellata, u allura dan ifisser li

effettivament qed jigi allegat li l-Arbitru ecceda l-inkarigu tieghu u mar *oltre,* u dan fl-opinjoni ta' din il-Qorti huwa wkoll punt ta' ligi li johrog mill-istess lodo u allura jaqa' taht il-kompetenza ta' din il-Qorti bhala Qorti ta' Appell skond id-disposizzjonijiet indikati tal-**Kap. 387** u allura din il-Qorti qed tiddeciedi billi tichad l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' appellata b'dan li tiddeciedi li dan l-appell sar skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 70 A tal-Kap. 387** u huma appell ammissibbli skond il-Ligi. Ovvjament jekk is-socjeta' appellanti ghandhiex ragun fuq il-mertu ta' dan l-aggravju hija kwistjoni ohra li ser tigi trattata iktar il-quddiem f'din is-sentenza.

Illi fil-mertu l-ewwel aggravju tas-socjeta' appellanti huwa fis-sens li l-istess lodo ma applikax ir-regoli ta' interpretazzjoni ta' kuntratti u specifikatament dak indikat fl-**artikolu 1002 tal-Kap. 16** li jipprovdi li:-

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

Illi n-naha l-ohra sostniet li ghalkemm huwa minnu li hemm tali regola, pero' dan irid jittiehed fil-kuntest li l-kuntratt ghandu jigi ezaminat fl-assjem tieghu, u f'dan il-kuntratt kien hemm klawsola li tobbliga lill-partijiet li jersqu ghall- korrezzjoni fin-nuqqas li l-kuntratt ma jkunx konformi ma' skrittura precedenti, u dan skond is-socjeta' appellata ifisser li *"l-partijiet stess bidlu r-regola ta' interpretazzjoni ghax qalu li d-disposizzjonijiet tal-att ghandhom jirriflettu l-ftehim li kienu precedentement rredigu u jekk le ssir il-korrezzjoni apposita"* (fol. 14 tal-process).

Illi fl-ewwel lok jigi kkonfermat dak li nghad fis-sentenza **"Anton Spiteri vs Alfred Borg"** (P.A. (RCP) - 30 ta' Novembru 2000) fejn fuq is-suggett ta' interpretazzjoni ta' kuntratt inghad li *"ghalhekk hawn japplika l-principju stabbilit fl-**artikolu 1002 tal-Kap 12**, fejn meta il-kliem ta' konvenzjoni mehud fis-sens skond l-uzu tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni, ghaliex tali interpretazzjoni, anke supplita minn xhieda, tista' tinghata biss sabiex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt*

incidentali jew accessorju taghha” **(“Carmela Borg vs Bartolomeo Xuereb” -** A. C. 30 ta’ Marzu 1997).

Illi kif inghad fis-sentenza **“Emmanuel Avallone vs Centru Speranza fl-Inkapacitati”** (P.A. (RCP) – 28 ta’ Frar 2002) dan huwa wkoll konformi mal-principju *‘contra scriptum non est argumentum’,* li jibqa’ japplika sakemm ma tingiebx prova li tali skrittura hija nieqsa minn xi element kostituttiv taghha, prova li ma tirrizultax li saret f’din il-pendenza.

Illi dan il-principju gie applikat konsistentement minn dawn il-Qrati u hawn issir riferenza ghas-sentenzi **“Bartolomeo Micallef vs JCR Limited”** (P.A. (RCP) – 29 ta’ Jannar 2009) fejn inghad li la darba *“minn qari tal-istess kuntratt jirrizulta car li l-kliem tal-istess ftehim jindikaw b’mod preciz x’kienet l-intenzjoni tal-partijiet u dan kien li jigi trasferit bhala korp il-hanut hemm indikat, b’mod li ma hemm bzonn ta’ ebda interpretazzjoni (**artikolu 1002) “Avukat Dottor Joselle Farrugia vs Dr. Pascal Demajo et nomine”** (P.A. (PS) -0 9 ta’ Dicembru 2002)”* mela allura ghandu jigi ritenut li l-intenzjoni tal-partijiet hija manifestata b’dak li jipprovdi b’mod car l-istess kuntratt u ma ghandux ikun hemm ebda lok ta’ interpretazzjoni.

Illi fis-sentenza **“John Spiteri et vs Popeye Investments Limited”** (A.C. – 3 ta’ Novembru 2006) inghad illi li kif *“ravvizat fis-sentenza fl-ismijiet **Elena Micallef v. E. Ciantar** (Vol.X.345) deciza fit-3 ta’ Jannar 1884 “quando sorgono difficolta’ sulla intelligenza delle condizione di un contratto e sulle conseguenze, la legge forinisce alcune norme indicative e dimostrative e criteri diretti come mezzi d’interpretazione, senza vincolare la liberta; del giudicante, tenuta a prendere in calcolo le circostanze speciali in ciascun caso”.*

“Hawhekk opportun li jigu ribaditi certi principji regolanti materji ta’ kuntratti –

*i) F’materja kontrattwali l-ftehim hu ligi ghall-partijiet kontraenti (Art. 992 (1) Kodici Civili; **Carmelo Bajada noe v. Fr. S. Cachia et noe** (A.K. deciz 16 ta’ Lulju 1973);*

ii) Ir-regola fundamentali hija dettata mill-Artikolu 1002 tal-Kodici Civili li jghid li meta l-kliem tal-kuntratt mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car m'hemmx lok ghall interpretazzjoni (Vol.XXXIV.i.p27). L-interpretazzjoni ghandha tittiehed mill-atti innifsu u mhux minn provi estraneji , specjalment meta l-interpretazzjoni hija relattiva ghall-kwistjoni principali".

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 lill-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).*

Illi dan jikkonferma dak li nghad fis-sentenza **"Emanuel Cauchi et vs BCF Holdings Limited et"** (P.A. (RCP) – 28 ta' Gunju 2006) fis-sens *"li bl-aktar mod esplicitu gie ritenut li "l-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 espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. "Pacta sunt servanda". (A.C. 5 ta' Ottubru, 1998 – "****Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Inginier Civili Anthony Spiteri Staines")*** *".*

Illi hekk ukoll fis-sentenza **"Gemma Fenech vs John Bugeja"** (A.I.C. (PS) – 20 ta' Ottubru 2003) inghad li:-

"Tajjeb li jigi osservat ukoll qabl kull konsiderazzjoni tal-meritu illi huwa pacifiku f'materja ta' interpretazzjoni ta' kuntratti illi meta d-dicitura tal-kuntratt hija wahda cara allua ma huwiex lecitu ghall-Qorti li tittanta tinterpretah billi tindahal x'kienet il-motivazzjoni tal-kontraenti meta kkonkludew il-ftehim. Dan jinsab rispekkjat ukoll fl-Artikolu 1002 tal-Kap. 16".

*"Illi imbaghad ferm assodat bhala principju ta' interpretazzjoni illi "contra testimonium scriptum, testimonium non scriptum non aufetur". Dan fis-sens illi mhux ammess illi provi orali jfissru dak li fih innifsu huwa diga car ("**Joseph Gatt vs Joseph Galea",** Appell Civili, 14 ta' April 1975) u l-kontraenti ma jkunux jistghu jipprovaw permezz ta' testimoni dak li ma jirrizultax, jew jirrizulta eskluz, mill-istess kuntratt (**Vol. XXXIX.iii.p855** u r-rassenja ta' gurisprudenza f'din is-sentenza kontemplata".*

Illi ghalhekk l-ewwel haga li trid issir hija li wiehed jezamina d-dicitura tal-kuntratt u jara jekk dan huwiex car. Illi f'dan is-sens jirrizulta li mill-kuntratt ta' permuta datat 24 ta' Jannar 2002, tali porzjonijiet ta' art indikati bhala "A1", "C1" u "F" mil-livelli hemm rispettivament imsemmija fil-klawsoli (5) (6) u (7) tal-istess kuntratt gew trasferiti sal-livell *ad infinitum* mis-socjeta' appellata lis-socjeta' appellanti u dwar dan ma hemm l-ebda dubju ta' xejn ghaliex il-kliem fih innifsu huwa car u ma jaghti lok ghall-ebda interpretazzjoni.

Illi fil-fatt is-socjeta' appellata mhux qed tghid li dan il-kliem mhux car, izda qed tghid li l-firmatarju tal-istess kuntratt ghan-nom taghha, u cjoe' Michael Axisa, ma fehemx l-istess kuntratt; izda jekk din hija t-tezi tas-socjeta' appellata mela allura l-azzjoni u d-domanda li kellha ssir ma hijiex dik ta' korrezzjoni ta' kuntratt, izda ta' rexissjoni ta' kuntratt minhabba vizzju ta' kunsens, la darba l-partijiet qed jaqblu, (u ma jistghux ma jaghmlux hekk), li l-kliem tal-kuntratt inkluz f'dawk il-brani mertu tal-

pendenza odjerna huma tant cari fihom infushom li ma jaghtu lok ghall-ebda interpretazzjoni ohra hlief ta’ dak li effettivament l-istess stipulazzjonijiet jipprovdu, u l-allegazzjoni ta’ Michael Axisa ghan-nom tas-socjeta’ appellata li huwa ma fehemx il-kuntratt ma tistax legalment twassal sabiex tigi b’xi mod milqugha t-talba li huwa ppropona ghall-konsiderazzjoni tal-Arbitru; dan ghaliex din timporta kwezit ghall-interpretazzjoni ta’ kuntratt mentri dak li verament qed tittenta taghmel is-socjeta’ appellata hija li effettivament tirrexxindi l-istess kuntratt minhabba vizzju ta’ kunsens vantat mir-rappresentant tal-istess.

Illi fil-fatt l-istess socjeta’ appellata fir-risposta taghha ghal dan l-appell taqbel li r-regola applikabbli ghall-interpretazjoni ta’ kuntratti hija li meta l-kliem tal-kuntratt huwa car, ma hemm lok ta’ ebda interpretazzjoni, izda jsostni li dan irid jittiehed fil-kuntest tal-kuntratt kollu u la darba tali kuntratt kien intiz sabiex jaghti effett il-ftehim li kien jezisti bejn il-partijiet datat 14 ta’ Frar 1997, mela allura l-istess partijiet kontraenti qablu li jekk jirrizulta li hemm xi problema jew difett fis-sens li l-istess ma jkunx konformi mal-ftehim tal-14 ta’ Frar 1997 mela allura meta saret din il-klawsola *“l-partijiet stess bidlu r-regola ta’ interpretazzjoni ghax qalu li d-disposizzjoni tal-att ghandhom jirriflettu l-ftehim li kienu precedentement rredigu u jekk le ghandha ssir il-korrezzjoni apposita”.*

Illi izda din il-Qorti ma tistax taqbel ma’ din is-sottomissjoni u dan peress li jidher car li l-partijiet bl-istess kuntratt riedu jitterminaw il-pendenzi li kien ghad fadal bejniethom konsegwenti ghall-ftehim datat 14 ta’ Frar 1997, permezz ta’ liema huma qablu li huma kellhom jizviluppaw flimkien il-*plots* hemm indikati, ibieghu dak li kien fuq il-*plots* taghhom separatament, u li tali *joint venture* kellha tibqa’ tapplika sakemm jinbiegh l-ahhar appartament jew *maisonette* kostruwit, wara liema ftehmu li fir-rigward ta’ *garages* progettati li ma jkunux inbieghu dawn kellhom jinqasmu bejn il-partijiet u ghal dan il-ghan gie prospettat li jsir att ta’ divizjoni relattiv, u jekk ikun il-kaz att ta’ trasferiment bejn is-socjetajiet kontraenti (fl-eventwalita’ li

jkun hemm aktar *garages* mibnija fuq il-*plots* ta’ socjeta’ milli fuq ohra).

Illi in vista’ tal-izviluppi li saru, jirrizulta li hekk gara tant li l-partijiet kontraenti fil-kuntratt tal-24 ta’ Jannar 2002 ghamlu ukoll trasferiment ta’ proprjetajiet li kien fadal minn socjeta’ ghall-ohra b’titolu ta’ permuta, u dan kollox skond kif hemm pattwit inkluz fejn il-partijiet bnew fuq art jew porzjoni appartenenti lis-socjeta’ l-ohra, u dan ukoll abbazi ta’ dak li fl-istess kuntratt gie indikat u msejjah mill-partijiet stess bhala *“konvenju permezz ta’ skrittura privata fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri datat erbatax ta’ Frar, tas-sena elf disa’ mija sebgha u disghin(14.2.1997), dwar il-porzjonijiet hawn trasferiti, u matul dan il-perjodu huma zviluppaw tali porzjonijiet”.*

Illi mela allura jirrizulta li tali kuntratt kien intiz sabiex jaghlaq ghal kollox l-intrapriza li kien hemm bejn il-partijiet, u dan kien jinkludi li jaqsmu il-proprjeta’ li kien fadal bejniethom u jirregolarizzaw il-posizzjoni taghhom definitivament sad-data tal-kuntratt, b’mod li jaqsmu dak li kien fadal bejniethom, u kien jipprospetta u jinkludi li l-partijiet kontraenti anke jittrasferixxu porzjonijiet li parti kienet bniet fuq il-parti ta’ l-ohra u vice versa, b’dan li huma riedu jirregolarizzaw il-posizzjoni taghhom definittivament tant li stipulaw li:-

(3) illi kull att li setghu ghamlu qabel l-att ma’ terzi persuni fuq il-proprjeta’ li taqa’ u giet mibnija fuq parti mill-art hawn fuq imsemmija, kull parti fuq l-att jirratifikawh u jikkonfermawh, u kull parti tiddikjara illi ma ghandha l-ebda pretensjoni kontra terzi jew kontra xulxin ghal tali proprjeta’ trasferita li parti minnha jaqa’ fuq proprjeta’ soggetta ta’ dan l-att”.

Illi mela allura jirrizulta li l-partijiet kontraenti riedu li jaghlqu l-pendenzi kollha ta’ bejniethom fuq dan il-*joint venture* kontemplat fl-iskrittura tal-14 ta’ Frar 1997, u riedu li l-istess kuntratt jaghlaq l-istess u minn hemm il-quddiem, wara li qassmu l-proprjeta’ li kien fadal, dan anke billi jittrasferixxu lil xulxin dik il-proprjeta’ li kien

hemm, kull parti tibqa' timxi ghal rasha, u kull ftehim ta' *joint venture* jieqaf hemm.

Illi kien f'dan is-sens li saret il-kwalsola citata mis-socjeta' appellata f'dan l-appell fis-sens li l-partijiet qablu li jekk fil-futur tinqala` xi problema jew difett kwantu ghall-partijiet soggetta ghall-istess permuta, u tali problema ma tkunx konformi mal-ftehim tal-14 ta' Frar 1997, kellu jsir bejn il-partijiet att korrettorju. Mela l-problema prospetta kontemplata mill-partijiet f'din il-klwasola kellha tinqala` (jekk tinqala') fil-futur, u certament mhux rizultat tal-istess kuntratt u trasferimenti u assenjazzjonijiet hemm kontemplati, ghaliex dawn ma kienux fil-futur, izda fid-data stess tal-istess kuntratt; dan allura ifisser li tali klawsola qatt ma kienet u lanqas setghet tigi intiza sabiex tbiddel dak li l-partijiet kienu ftehmu dwaru specifikatament fl-istess kuntratt, inkluz allura t-trasferimenti mertu tal-istess lodo.

Illi fil-fatt jirrizulta li minn qari shih tal-istess kuntratt li l-iskop ta' tali klawsola kien li fejn kien hemm xi affarijiet, li minkejja tali kuntratt, baqghu pendenti bejniethom, tali kwalsola kellha sservi biss sabiex tigi solvuta dik il-kwistjoni li ma kienitx regolata ghal xi raguni bl-istess kuntratt u allura tkun thalliet barra, u fil-fatt hekk gara bil-kuntratt tad-9 ta' Marzu 2004 ippublikat minn Nutar Bartolomeo Micallef fejn saru trasferimenti ulterjuri minn parti ghall-ohra *inter alia* ta' appartamenti u *garages* hemm indikati b'titolu wkoll ta' permuta, izda din id-darba, fl-istess kuntratt ma saritx klawsola simili ghal dik hawn trattata sabiex il-partijiet jaghmlu xi revizjoni ohra, proprju ghaliex il-partijiet riedu jaghlqu definittivament kull negozju li kien hemm bejniethom ibbazat fuq tali *joint venture*, u huwa sinfikanti wkoll li f'dan il-kuntratt ma sar ebda riferiment ghall-ebda trasferiment tal-arja *ad infinitum* li kien sar bil-kuntratt tal-24 ta' Jannar 2002, b'dan allura li huwa car – anke jekk wiehed jiehu l-klawsola indikata mis-socjeta' appellata – u dan billi l-istess tinqara mad-disposizzjonijiet kollha l-ohra ta' l-istess kuntratt, li l-iskop ta' tali klawsola kien biss li tirranga xi difett jew ommissjoni li kien hemm fl-istess kuntratt, izda mhux li tbiddel u tissosstitwixxi dak li kien car u ben definit u stipulat bejn il-

partijiet, b'dan li tali klawsola qatt ma kienet intiza sabiex tbiddel jew ahjar tirrevoka dak li l-partijiet kienu specifikatament ftehmu bejniethom, b'mod li jreggghu lura dak li gie hemm trasferit lil xulxin; konsistenti ma' dan il-porzjonijiet mertu ta' din il-pendenza, inkluz kull riferenza ghall-kliem *"ad infinitum"* uzati fit-trasferiment tal-arja in kwistjoni, lanqas biss jissemmew fl-istess kuntratt, u dan ukoll huwa sinifikanti tenut kont li f'dan it-tieni kuntratt tad-9 ta' Marzu 2004, bilfors li l-partijiet kienu raw dak li kien sar bejniethom bil-kuntratt tad-29 ta' Jannar 2002, u hlief ghal dak imsemmi fil-kuntratt tad-9 ta' Marzu 2004, naturalment jirrizulta li ma ssemmiet l-ebda proprjeta' ohra, u certament lanqas dik li s-socjeta' appellata qed tghid li ma rieditx parti minnha (dik li hija *ad infinitum)* tigi trasferita lis-socjeta' appellanti.

Illi dan kollu huwa fatali ghat-tezi tas-socjeta' appellata, u f'dan il-kuntest jinghad li l-lodo bl-ebda mod ma dahal sabiex b'xi mod jaghmel interpretazzjoni skond il-Ligi ta' l-istess kuntratt tad-29 ta' Jannr 2002, u dan billi japplika r-regoli ta' interpretazzjoni ta' kuntratti ghall-kwezit li kellu quddiemu, b'mod li kif jirrizulta ampjament mill-istess lodo, tali regoli ta' interpretazzjoni gew ghal kollox skartati, fis-sens li l-istess lodo evita li japplika dak li kien jirrizulta li kien car fl-istess kuntratt, u minflok ma qaghad kif kellu joqghod fuq dak stipulat fl-istess kuntratt, mar ghal dak li huwa indika bhala intenzjoni tal-partijiet, u dan meta kien ovvju li t-talba tas-socjeta' appellata kienet dejjem qed tigi opposta mis-socjeta' appellanti, u allura hawn qed nitkellmu mhux fuq intenzjoni komuni tal-partijiet, izda fuq dak li parti wahda hasbet li sar fil-kuntratt – ghaliex dak li fil-fatt sehh fl-istess kuntratt huwa car fih innifsu – tant huwa car li s-socjeta' appellata f'dawn il-proceduri ammettiet li taf x'ifisser, izda li dak in-nhar tal-kuntratt ma fehmitux.

Illi mhux hekk biss, izda fl-istess lodo hemm car li l-mod kif giet redatta l-iskrittura tal-14 ta' Frar 1997 huwa ghal kollox differenti minn kif gie redatt il-kuntratt datat 24 ta' Jannar 2002, u dan ma setax ikun mod iehor ghaliex l-iskrittura hija ftehim ta' *joint venture*, li jipprospetta wkoll eventwali trasferiment u qsim ta' proprjeta', mentri l-

kuntratt tal-24 ta’ Jannar 2002 huwa kuntratt ta’ permuta, fejn il-kontraenti qassmu l-proprjeta’ li kien ghad fadal, u anke ttrasferew proprjetajiet lil xulxin, proprju sabiex jaghlqu tali negozju bejniethom, tant li anke wara l-istess kuntratt, il-partijiet baqghu jibnu, izda din id-darba separatament u kull parti ghaliha.

Illi huwa sinifikanti wkoll li ghal dik li hija proprjeta’ mertu tal-kawza odjerna, l-istess lodo ma ta u lanqas sab l-ebda spjegazzjoni kif l-art giet deskritta *ad infinitum,* u jinghad li n-Nutar ma kienx jaf jispjega ghaliex sar dan, izda fl-istess nifs inghad li n-Nutar li rrediga l-istess kuntratt qaghad fuq dak li qalulu l-partijiet; ma` dan jizdied jinghad li effettivament l-istess kazi ta’ “A1”, “B1” u F” gew deskritti mill-Perit Tony Muscat fin-notamenti tieghu, li ghalihom saret riferenza fl-istess lodo, differentement minn partijiet ohra tant li l-istess lodo isemmi li dawn kien indikati bhala li kellhom jigu trasferiti lis-socjeta’ appellanti *“minn fuq sa isfel”,* u allura certament li dan jikkombacja ma’ dak li hemm miktub car fl-istess kuntratt, u li l-lodo ma jaghtix spjegazzjoni ghaliha.

Illi fl-istess lodo jinghad li r-rapprezentant tas-socjeta’ appellata kien imhawwad waqt il-kuntratt dwar dak li kien qed isir (para 1 ta’ pagna 17 tal-lodo) u ghalhekk il-partijiet intrabtu li jsir att korrettorju jekk tinqala` xi problema fil-futur; fl-opinjoni ta’ din il-Qorti dan huwa kumment li huwa ghal kollox zbaljat u barra minn loku, u dan peress li la darba dak li hemm fl-istess kuntratt huwa car, mela allura ma jistax ikun li xi hadd mill-partijiet ma fehemx x’qed jigri; jekk jigi accettat li kien hemm parti li ma fehmitx dak li kien car fl-istess kuntratt u allura proprju waqt il-kuntratt ma kienitx qed tifhem jew taqbel ma’ dak li kien hemm miktub, mela allura kellha naturalment ma tiffirmax l-istess kuntratt u ma jaghmilx sens li hija tipprova tirrimedja ghal dak li dak il-hin kienet qed thoss permezz ta’ kuntratt ta’ korrezzjoni fil-futur, haga li damet biex talbet ghal snin shah. Jirrizulta li kien biss hafna snin wara li skond Michael Axisa huwa sar jaf bil-kliem *“ad infinitum”* li allura jimplikaw li waqt il-kuntratt huwa dan mhux biss ma fehmomx, izda lanqas jaf li kienu fl-istess kuntratt (affidavit 2 ta’ Frar 2009) dan kollu skoprih wara li s-socjeta’

appellanti bdiet tibni l-istess arja mertu tal-kawza odjerna, u hawn wiehed qed jirreferi ghal dak li snin shah wara tenut kont tal-ittra legali datata 15 ta' Mejju 2007 li pprecediet ir-rikors ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni Numru 1107/07/AL li wasal ghall-ftehim ghall-Arbitragg li d-domandi tieghu saru fl-24 ta' Settembru 2008.

Illi fl-ahharnett jinghad ukoll li fl-istess lodo gie injorat ukoll il-fatt li l-arja li kienet assenjata lis-socjeta' appellanti, mertu ta' dawn il-proceduri, kienet sitwata fuq art li kienet proprjeta' taghha stess u dan kif jirrizulta minn kuntratt datat 7 ta' Ottubru 1995 (Dok. "CGL 3") u dawn kien gew ghand l-istess socjeta' venditrici permezz ta' kuntratt datat 24 ta' Settembru 1981 kif korrett b'att datat 22 ta' Gunju 1993 minnghand is-socjeta' appellata Lay Lay Company Limited stess (Dok. "CGL 2"). Mela anke f'dan il-kuntest id-domandi tas-socjeta' appellata kif imposti lanqas ma jistghu jirnexxu.

Illi huwa sinifikanti wkoll f'dan l'istadju li jinghad li fid-domandi maghmula ghad-decizjoni ta' l-Arbitru l-istess socjeta' appellata effettivament qed titlob rexissjoni tal-istess kuntratt in kwantu jirreferi ghat-trasferiment indikati, u mhux ghal semplici korrezzjoni, u dan ghaliex dak li l-istess socjeta' appellanti qed tikkontendi, effettivament huwa vizzju ta' kunsens u mhux biss kwistjoni ta' interpretazzjoni, ghaliex applikati l-principji ta' interpretazzjoni, huwa adirittura koncess mis-socjeta' appellata stess li l-kliem uzati huma fihom innifishom cari, izda li hija jew ahjar ir-rappresentant taghha ma fehmomx, jew ma indunax bihom, jekk mhux ukoll li saru bi skop ulterjuri mill-parti l-ohra jekk mhux minn Nutar; dan kollu kien jesorbita mit-termini tad-domandi kif saru mill-istess socjeta' appellata u ghalhekk id-domandi kif saru, tenut kont tal-kontenut tal-kuntratt tad-29 ta' Jannar 2002, u applikati ghall-istess r-regoli ta' interpretazzjoni ta' kuntratti, qatt ma setghu iwasslu sabiex jintlaqhu it-talbiet tas-socjeta' appellata kif proposti, u fuq dan kollu l-lodo jippekkja serjament u b'mod ghal kollox inaccettabbli f'materja strettament ta' interpretazzjoni ta' kuntratti – tant li jista' jinghad li tali lodo huwa priv ghal kollox minn kull

konsiderazzjoni u applikazzjoni korretta legali dwar l-istess.

Illi jinghad ukoll li lodo kif deciz lanqas jindirizza kif suppost id-domandi kif proposti lilu mill-istess socjeta' appellata, u dan jidher car fir-rigward tat-tieni domanda mressqa quddiem l-istess Arbitru, fejn din kienet tikkonsisti f'talba li jigi ddikjarat li *"that the parties intended that the said airspaces were to be left in the ownership of the Claimant expect for a horizontal segment of airspace occupied by the garages assigned to the Claimant"* (domanda li jista' jinghad li hija fl-ahjar ipotesi konfuza) u dwar dan l-istess lodo mar oltre meta sostna li *"jiddikjara u jiddeciedi illi l-air spaces murija bhala AI, C1, u F fuq il-pjanta Dok. "P" annessi mal-kuntratt tal-24 ta' Jannar 2002, ghandhom ikunu ikkunsidrati proprjeta' tal-Lay Lay Company Limited u dan ghaliex it-trasferiment ta' dawn l-airspaces "A1", "C1" u "F" qatt ma kien mahsub meta saret il-permuta tal-24 ta' Jannar 2002 u lanqas mal-ispirtu tal-joint venture kif miftiehem fl-iskrittura datata 14 ta' Frar 1997 li saret quddiem in-Nutar Tonio Spiteri".* L-istess jista' jinghad fuq l-ewwel domanda fejn din kienet fis-sens li jkun hemm *"(1) dikjarazzjoni illi l-kuntratt tal-24 ta' Jannar 2002 ma jirriflettix l-agreement milhuq mill-partijiet ghal dak li jikkoncerna l-airspaces Al, Cl u F fuq il-pjanti Dokument 'P' anness mal-istess kuntratt"* mentri l-lodo jghid li *"(1) Jiddikjara u jiddeciedi illi l-kuntratt tal-24 ta' Jannar 2002 ma jirriflettix l-ftehim milhuq mill-partijiet ghal dak li jikkoncerna l-airspaces A 1, C 1 u F fuq il-pjanti Dokument 'P' anness mal-istess kuntratt"* u allura jirrizulta li l-Arbitru lanqas osserva t-termini specifici tad-domandi imposti lilu, izda ddecieda affarijiet ohra u wkoll mar oltre minn dak li kellu jiddeciedi u dan ghaliex apparti l-fatt li dak li gie deciz immur lil' hinn minn dak li gie mitlub jiddeciedi, jinghad ukoll li l-ilment tal-istess socjeta' appellata kien immirat ghall-kwezit li tali arja ma kellhiex tigi trasferita *"ad infinitum"* u mhux li tali arja ma kellhiex tigi trasferita – u allura semmai il-kontestazzjoni kienet dwar l-estensjoni ta' tali trasferiment u mhux tat-trasferiment in intier, u ghalhekk f'dan is-sens u f'dan il-kuntest anke t-tieni aggravju qed jigi milqugh.

Illi konsegwentment ghal dak hawn deciz din il-Qorti qed tirrevoka d-decizjoni arbitrali fl-ismijiet **“Lay Lay Company Limited vs L-Ghajn Contruction Company Limited” (Arbitragg Nru. 1658/08) datat 30 ta’ Awwissu 2010,** b’dan li minflok qed tichad it-talbiet tas-socjeta’ appellata Lay Lay Company Limited fl-istess lodo ghaliex huma infondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet decizi.

.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi** billi fil-waqt li tichad ir-risposta’ tal-appell tas-socjeta’ appellata datata 29 ta’ Ottubru 2010 biss in kwantu l-istess hija nkonsistenti ma’ dak hawn deciz, **tilqa’ l-appell tas-socjeta’ appellanti l-Ghajn Construction Company Limited fir-rikors tal-appell taghha datat 14 ta’ Ottubru 2010** in kwantu konsistenti ma’ dak hawn deciz, u b’hekk thassar u tirrevoka d-decizjoni arbitrali fl-ismijiet **“Lay Lay Company Limited vs L-Ghajn Contruction Company Limited” (Arbitragg Nru. 1658/08) datat 30 ta’ Awwissu 2010,** b’dan li minflok qed **tichad it-talbiet tas-socjeta’ appellata Lay Lay Company Limited sottomessi ghall-istess arbitragg u ndikati fl-istess lodo** ghaliex huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta’ appellata Lay Lay Company Limited.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------