



## **PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI**

**ONOR. IMHALLEF  
ROBERT G. MANGION**

**SEDUTA TAT-12 TA' MEJJU 2022**

**Kawża Numru: 4**

**Rik. Ġur. 781/2017 RGM**

**Paul Caruana u martu Mary Dolores sive Doris Caruana**

**vs.**

**Ta' Cerkes Limited  
(C 4692)**

### **Il-Qorti:**

**Rat ir-rikors ġuramentat ta' Paul u Mary Dolores sive Doris konjuġi Caruana** ippreżentat fit-28 t'Awwissu 2017 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenți:

1. Illi in forza ta' att pubbliku ta' permuta, in atti Nutar Dr John Debono datat 5 ta' Mejju 2004, ir-rikorrenti assenjaw u ttrasferew a favur tas-socjeta' intimata diversi porzjonijet ta' art li kienu jiformaw parti mill-fondi bin-numru 105A, Parish Street, Mellieha proprjeta' tar-rikorrenti, u dan kif ahjar deskritt fl-att in kwistjoni; u

2. Illi in kontrokambju, is-socjeta' intimata
3. ttrasferiet a favur tar-rikorrenti, indivizament bejniethom, porzjonijiet ta' art li kienu jiformaw parti mill-fond bin-numru 32, Parish Priest Magri Street, Mellieha proprjeta' tas-socjeta' intimata, u dan kif ahjar deskritt fl-att relattiv; u
4. Illi s-socjeta' intimata obligat ruhha ill tesegwixxi appalt ghax-xoghol ta' kostruzzjoni tal-istess proprjeta', u dan skond il-pjanti mehmuza mal-istess att; u
5. Illi minn tali pjanti u l-applikazzjoni li giet sottomessa mal-Awtoritajiet kompetenti ghall-hrug tal-permess ghall-izvilupp, il-progett kellu jikkonsisti fil-kostruzzjoni ta' hames garages, hanut/stabbiliment kummercjali, erba' appartamenti u duplex apartment; u
6. Illi l-applikazzjoni relattiva, bin-numru ta' referenza 3552/04, giet sottomessa mis-socjeta' intimata, u l-permess ta' zvilupp hareg fl-2008; u
7. Illi fost il-kundizzjonijiet rizultanti minn tali att ta' permuta, kien hemm qbil bejn il-kontendenti illi; *“(e)(viii) Spejjez ta' kuntratti, tal-Perit u applikazzjonijiet kollha necessarji kif ukoll il-lift ghal hamsin fil-mija (50%) (stante li r-rimanenti hamsin fil-mija (50%) tal-ispejjez tal-lift ikunu a karigu tal-konjugi Caruana) kollox a spejjez u karigu tal-kumpanija.”*
8. Illi l-partijiet kienu waslu ghal dan il-ftehim in bazi tal-fatt illi r-rikorrenti kienu ser jirritjenu b' titolu assolut ta' proprjeta' tnejn mill-appartamenti li kienu ser jigu zviluppati mis-socjeta' intimata, filwaqt illi s-socjeta' intimata kienet ser izzomm fi piena u assoluta proprjeta' iz-zewg appartamenti l-ohra kif ukoll il-hanut/stabbilimet kummercjali; illi ghalhekk, u f' tali kuntest, kien gust u ekwu illi l-ispiza relattiva

ghax-xiri u installazzjoni tal-lift li kien ser iservi dan il-block ta' appartamenti, tigi diviza bejn il-partijiet f' sehem indaqs bejniethom; u

9. Illi gara, pero' illi sussegwentement, u cioe' wara li sar l-att ta' permuta in kwistjoni, is-socjeta' intimata akkwistat mighand terzi porzjon art ohra li tikkonfina ma' dawk li kienu qed jigu minnha zviluppati, u l-izvilupp in kwistjoni gie estiz u mkabbar, b' tali mod illi l-block li precedentement kien ser jikkonsisti f' hames garages, hanut/stabbiliment kummercjali, erba' appartamenti u duplex apartment, issa gie jikkonsisti f'garage ghal tmien karozzi, hanut/stabbiliment kummercjali, tmien appartamenti u duplex apartment; illi dan oltre l-fatt illi s-socjeta' intimata ghandha pendent applikazzjoni ta' zvilupp ohra ghall-estensjoni ulterjuri ta' dan l-izvilupp ta' zewg duplex apartments ohra; u

10. Illi l-izvilupp in kwistjoni gie mwettaq mis-socjeta' intimata b' tali mod illi ghalkemm zdienu konsiderevolment il-*units* fil-block, l-access ghal tali block baqa' l-istess, u cioe' in rigward l-appartamenti kollha u l-garages, l-access huwa mill-bieb principali f' Parish Priest Magri Street, Mellieha; u

11. Illi oltre dan, tali appartamenti fuq il-varji livelli tal-block ta' appartamenti, kemm dawk formanti parti mill-izvilupp originali u wkoll dawk li gew mizjuda mis-socjeta' intimata meta integraw l-izvilupp il-gdid ma' dak precedenti, huma lkoll accessibbli u *serviced* minn lift uniku li gie installat f' dan il-block, u li tieghu s-socjeta' intimata qed tippretendi nofs il-hlas ghalih minghand ir-rikorrenti; u

12. Illi ghalhekk, u meta r-rikorrenti accettaw u obligaw ruhhom illi jhallsu ghal nofs l-ispejjez tal-lift li kellu jigi installat f' dan il-block, tali obligazzjoni giet assunta minnhom fid-dawl tac-cirkostanzi ezistenti u miftiehma bejn il-partijiet fiz-zmien meta gie ppubblikat il-kuntratt relattiv, u cioe' illi tali block kellu jikkonsisti f' hames garages, hanut/stabbiliment kummercjali, erba' appartamenti u duplex

apartment; illi l-izvilupp ulterjuri u zieda fil-*units* fl-ebda waqt ma gie diskuss mis-socjeta' intimata mar-rikorrenti, u wisq anqas is-socjeta' intimata ma fittxet u ottjeniet il-kunsens u awtorizzazzjoni tar-rikorrenti; u

13. Illi minkejja f' din iz-zieda fil-*units* gewwa l-block ta' appartamenti in kwistjoni, is-socjeta' intimata xorta qed titlob lir-rikorrenti u tippretendi minghandhom nofs l-ispejjez relattivi ghax-xiri u installazzjoni tal-lift, liema sejha ghal hlas saret permezz ta' ittra ufficjali datata 19 ta' Gunju 2017, u giet segwita b'azzjoni fil-konfront tal-esponenti, liema kawza fl-isijiet inversi giet proposta quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Magistrati (Malta) bin-numru ta' referenza 211/2017 CFF; u

14. Illi filwaqt illi r-rikorrenti jgharfu u jirrikonoxxu illi fid-dawl tal-ftehim milhuq mas-socjeta' intimata huma ghandhom jikkontribwixxu versu l-ispejjez ghax-xiri u installazzjoni tal-lift fil-block in kwistjoni, madanakollu, jikkontendu illi gialadarba l-ftehim milhuq mas-socjeta' intimata kien jirrifletti cirkostanzi diversi minn dawk attwali, tenut kont illi l-*units* fil-block zdiedu u dan a beneficcju uniku tas-socjeta' intimata, allura l-ispejjez relattivi ghal tali lift ghandhom jigu divizi *pro rata* bejn il-partijiet sabiex jirriflettu t-tibdil fic-cirkostanzi u z-zieda fl-imsemmija *units*;

15. Illi tali tibdil fic-cirkostanzi tal-izvilupp tal-block, liema tibdil ma giex approvat u akkonsentit mir-rikorrenti, u t-talba da parti tas-socjeta' intimata ghal hlas ta' nofs l-ispejjez tal-lift, ser iwassal ghal arrikkiment indebitu da parti tas-socjeta' intimata; u

16. Illi ghalkemm is-socjeta' intimata giet interpellata sabiex tirrivedi u tvarja din il-klawsola specifika tal-kuntratt ta' permuta sabiex tirrifletti c-cirkostanzi ezistenti tal-izvilupp, liema tibdil sar minghajr il-kunsens u approvazzjoni tar-rikorrenti, din ma accettatx u baqghet inadempjenti, u anke pprocediet gudizzjarjament b'azzjoni fil-konfront

tal-esponenti sabiex tottjeni l-hlas tas-somma ta' disat elef mitejn u hamsin (€ 9,250.00), rapprezentanti nofs il-valur tal-lift li gie installat fil-block ta' appartamenti in kwistjoni; illi ghalhekk ir-rikorrenti gew kostretti li jipprocedu b' din l-azzjoni;

**Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti joghghobha:**

1. Tiddikjara illi t-tibdil fl-izvilupp fil-block ta' appartamenti in kwistjoni u li gie mwettaq mis-socjeta' intimata ma sarx bil-kunsens u accettazzjoni tar-rikorrenti, u konsegwentement, il-hlas ghal nofs l-ispejjez tal-lift li gie installat fil-block ta' appartamenti in kwistjoni m' ghandhux jigi sopportat mill-partijiet f' sehem indaqs bejniethom, kif gie pattwit fl-att ta' permta relattiv, izda ghandu jigi apporzjonat bejn il-partijiet *pro rata* sabiex jirrifletti c-cirkostanzi attwali tal-izvilupp.

2. Illi konsegwentement, tillibera u tehles lir-rikorrenti mill-obbligu kontrattwali taghhom illi jwettqu l-hlas ta' nofs l-ispejjez tal-lift in kwistjoni, u tillikwida, okkorrendo bl-opera ta' Periti nominandi, l-kwota pagabbli mir-rikorrenti tal-ispejjez relattivi ghax-xiri u installazzjoni tal-imsemmi lift.

3. Tawtorizza u tordna lir-rikorrenti sabiex iwettqu hlas lis-socjeta' intimata fl-ammont hekk likwidat, filwaqt illi tordna illi tali hlas ghandu jigi meqjus u jkun ghas-saldu tal-pretensjonijiet tas-socjeta' intimata in rigward l-ispiza relattiva ghax-xiri u installazzjoni tal-lift fil-block in kwistjoni.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' intimata, ngunta ghas-subizzjoni.

**Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta` konvenuta Ta' Cerkes Limited** ipprezentata fit-22 ta' Jannar, 2018 fejn jingħad kif ġej:

1. Teccepixxi bir-rispett u Alfred Vella (I.D. 18758M) bhala direttur ghan-nom u in rappresentanza tal-istess socjeta` bil-gurament tieghu jikkonferma:
2. Preliminarjament l-improponibilita` tal-azzjoni attrici tal-azzjoni attrici a bazi tal-massima li una volta t-talbiet attrici huma talbiet ghal varjazzjoni ta' stipulazzjoni kontrattwali, dak pattwit f'kuntratt huwa vinkolanti bejn il-partijiet, huwa ligi ghall-partijiet li addivjenew ghal tali att, u ghandu japplika l-principju legali *pact sunt servanda*.
3. Fil-mertu u bla pregudizzju ghall-premess, l-allegazzjonijiet u konsegwenti pretensjonijiet avanzati mill-atturi fil-konfront tas-socjeta` eccepjenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.
4. Ghar-ragunijiet premessi ghalhekk l-azzjoni attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-atturi.
5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti tal-kawza;

Rat il-provi li tressqu waqt il-prosegwiment tal-kawza;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi pprezentata fil-31 t'Awwissu 2021<sup>1</sup> kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta konvenuta pprezentata fit-18 t'Ottubru 2021<sup>2</sup>;

Semgħet it-trattazzjonijiet finali tal-avukati tal-partijiet<sup>3</sup>;

Rat illi l-kawza thalliet għas-sentenza.

---

<sup>1</sup> Paġna 119 et seq tal-proċess.

<sup>2</sup> Paġna 129 et seq tal-proċess.

<sup>3</sup> Paġna 135 et seq tal-proċess.

Ikkunsidrat;

### **Fatti li ppreċidew din l-azzjoni**

Is-soċjeta' konvenuta kienet proprjetarja tal-fond numru 32, Parish Priest Magri Street, Mellieha, filwaqt li l-atturi kienu l-proprjetarji tal-fond numru 105A, Parish Street, Mellieha, liema żewġ fondi kienu jmissu ma' xulxin.

Il-partijiet ftehm u illi dawn iż-żewġ fondi jitwaqqaw u minflokhom jinbena blokk ta' bini konsistenti , f'ħames garaxxijiet, stabbiliment kummerċjali fil-pjan terran. erba' appartamenti u apartment duplex, b'dan illi l-atturi kellhom jieħdu tnejn mill-appartamenti u l-kumplement teħodhom is-soċjeta' konvenuta.

L-ispejjeż relattivi għall-permessi, twaqqiegħ, kostruzzjoni u finishes kellhom ikunu kollha a karigu tas-soċjeta' konvenuta ħlief li l-atturi kellhom joħorġu nofs l-ispiza għal-lift.

Dan kollu gie pattwit permezz ta' kuntratt ta' permuta u appalt tal-5 ta' Mejju 2004, fl-atti tan-Nutar John Debono.<sup>4</sup>: “(e)(viii) Spejjes ta' kuntratti, tal-Perit u applikazzjonijiet kollha necessarji kif ukoll il-lift għal hamsin fil-mija (50%) (stante li r-rimanenti hamsin fil-mija (50%) tal-ispejjeż tal-lift ikunu a karigu tal-konjugi Caruana) kollox a spejjes u karigu tal-kumpanija.”<sup>5</sup>

Sussegwentament għal dan l-att ta' permuta, is-soċjeta konvenuta akkwistat mingħand terzi porzjon ta' art oħra li tikkonfina ma' daw k li kienu ser jiġu żviluppati kif spjegat. B'dan l-akkwist l-iżvilupp kiber għal garaxx għal tmien karozzi (fejn qabel kien ser jikkonsisti f'ħames

---

<sup>4</sup> Paġna 19 tal-proċess.

<sup>5</sup> Paġni 27 – 28 tal-proċess.

garaxxijiet), ħanut/stabbiliment kummerċjali, tmien appartamenti (flok erba' apartamenti) u *duplex apartment*.

L-appartamenti addizzjonali li s-soċjeta' konvenuta bniet inghatalhom l-istess aċċess tal-iżvilupp miftiehem mal-atturi.

Is-soċjeta' konvenuta istitwit kawża kontra l-atturi quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fl-ismijiet **Ta' Cerkes Limited vs. Paul Caruana et** (Rik 211/2017) titlob li l-konvenuti jiġu kkundannati iħallsuwha s-somma ta' €9,250, nofs l-ispiza tax-xiri u installazzjoni tal-lift. L-atturi qed jopponu li jħallsu nofs l-ispejjeż u qed jitolbu lil din il-Qorti tvarja l-ammont li l-atturi għandhom jikkontribwixxu tenet kont it-tkabbir tal-iżvilupp u ż-żieda fin-numru ta' appartamenti li l-utenti tagħhom ser jużaw il-lift de quo.

Dik il-kawża tinsab differita *sine die* pendent i l-eżitu finali ta' din il-kawża.

Fil-qosor, l-atturi, filwaqt li jirrikonoxxu illi fid-dawl tal-ftehim ta' permuta huma għandhom jikkontribwixxu għax-xiri u installazzjoni tal-lift fil-blokk in kwistjoni, fl-istess ħin qed jopponu li jħallsu nofs l-ispejjeż u jirritjenu li jħallsu ammont inferjuri in vista tal-fatt li l-ftehim milġuq mas-soċjeta konvenuta kien jirrifletti ċirkostanzi diversi minn dawk attwali u cioè l-*units* fil-blokk żdiedu mingħajr kunsens u awtorizzazzjoni tal-atturi, u dan a benefiċċju uniku tas-soċjeta konvenuta u għalhekk skont l-atturi l-ispejjeż relattivi għax-xiri u installazzjoni tal-lift għandhom jiġu diviżi *pro rata* skond kif tkabbar l-iżvilupp.

Bl-azzjoni odjerna l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-ispejjeż m'għandhomx jiġu sopportati mill-partijiet f'ishma indaq bejniethom kif miftiehem fil-kuntratt iżda għandhom jiġu apporzjonati bejn il-partijiet *pro rata*.



Ikkunsidrat;

## **Provi**

L-attriċi **Mary Dolores sive Doris Caruana** xehdet permezz t'affidavit. Spjegat li hi flimkien ma' żewġha kienu għamli kuntratt ta' permuta mas-soċjeta konvenuta fil-5 ta' Mejju 2004 u li fih kien hemm il-qbil li x-xogħol t'appalt kellu jsir mis-soċjeta konvenuta, inkluż l-installazzjoni tal-*lift* fil-blokk. Il-permess għall-iżvilupp ħareġ fl-2008 u x-xogħol beda fl-2010. Ix-xhud spjegat li meta sar il-kuntratt huma kienu qablu mar-rappreżentant tas-soċjeta konvenuta illi l-ispejjeż għax-xiri u stallazzjoni tal-*lift* kellhom jinqasmu f'ishma ugwali peress li dan kien ser ikun a beneficiċċju tagħhom u tal-iżviluppatur f'shem indaqs u dan in vista li l-erba' appartamenti kienu ser jinqasmu - tnejn ser iżommhom l-atturi u tnejn ser iżzommhom is-soċjeta konvenuta. Ix-xhud spjegat li wara ħafna snin u wara li x-xogħol ta' żvilupp kien fi stadju avanzat, ir-rappreżentant tas-soċjeta konvenuta kien informahom illi kien xtara l-art ta' ħdejn il-blokk tagħhom u li għalhekk x'aktarx kien ser ikun hemm il-bżonn li jinbidlu xi f'it il-pjanti tal-komun.

Tgħid li hi flimkien ma' żewġha ġew mitluba minn Alfred Vella u huħ ġew mitluba biex jiltaqgħu fejn qaluhom li kienu xtraw l-art adjaċenti u li kien hemm bżonn li tiċċaqlaq il-bokka tal-*lift* li kienet diġa nbriet. Tgħid li huma ma ingħataw l-ebda pjanti ta' kif kien ser jinbidel l-iżvilupp. Tgħid li irriżultalhom wara ħafna żmien illi s-soċjeta konvenuta xtrat il-plot biswit il-blokka tagħhom u f'dak il-plot kien ser jinbena blokk oħra t'appartamenti li pero kienet ser tkun magħqudha mal-blokka oriġinali u b'entrata waħda dik f'Parish Street, Mellieħa u kienet ser tkun moqdiya b'*lift* wieħed, dak li kellu jiġi installat fil-blokka oriġinali. Ix-xhud tgħid li b'dan l-iżvilupp is-soċjeta konvenuta m'għadhiex biż-żewġ appartamenti oriġinali iżda issa giet b'sitt appartamenti apparti l-iżvilupp ulterjuri li kien qiegħed isir fuq l-arja tal-blokka l-oħra. Tgħid li huma m'humiex disposti li jhallsu għal nofs

l-ispiza tal-lift meta dan issa ser jiġi utilizzat mhux minnhom u mill-okkupanti taż-żewġ appartamenti li kienu parti mill-iżvilupp oriġinali, iżda wkoll minn diversi persuni oħra li ser jokkupaw l-appartamenti l-oħra. Skond l-attriċi huma ġew imqarqa b'dan li s-soċjeta konvenuta ser tkun qiegħda tigwadanja a spejjeż tagħhom għaliex fil-bejgħ tal-appartamenti miżjuda s-soċjeta' konvenuta ser tkun qed tieħu in konsiderazzjoni is-servizz tal-lift.

Hija tikkonkludi l-affidavit tagħha billi tgħid li biż-żieda fin-numru ta' nies, il-*wear and tear* tiegħu ser ikun ferm akbar.

Xehed **Jesmond Friggieri**, l-amministratur tal-kondominju tal-blokka Viluana, Mellieħa. Jispejga li din il-blokka għandha żewġ aċċessi dik minn Triq il-Parroċċa u minn Triq il-Kappillan Mifsud hemm l-aċċess għal garaxxijiet. Jispejga li hemm tmien appartamenti u seba' garaxxijiet. Jispejga li meta ġew registrati l-bini kien għadu mhux komplut, iżda r-registrazzjoni saret b'tali mod li tinkludi fiha l-iżvilupp li kien fadal. Jikkjarifika li meta jgħid tmien appartamenti huwa qiegħed jinkludi wkoll il-*penthouse*. Dwar il-*lift* huwa jgħid li dan kien diġa installat meta huwa ġie ingaġġat bħala amministratur tal-kondominju u jikkonferma li hemm *lift* wieħed biex iservi l-appartamenti kollha fil-blokka.

Xehed **Rudolph Azzopardi**, direttur tal-kumpanija Central Trading. Jispejga li fost xogħlijiet oħra huma jagħmlu l-installazzjonijiet tal-*lifts*. Jikkonferma li huma kienu installaw *lift* ġewwa l-blokka bl-isem Viluana, il-Mellieħa. Jgħid li l-installazzjoni saret fis-sena 2017. Huwa jgħid li ma jiftakarx kemm il-sular kien fiha l-blokka iżda jiftakar li ma kellhom l-ebda rikjesta partikolari tad-daqs tal-kabina tal-*lift*. Jgħid li jekk jiftakar tajjeb il-*lift* huwa għal erba' passiġieri.

Xehed **Alfred Vella**, direttur tas-soċjeta' konvenuta.

Jgħid li meta kien sar il-kuntratt mas-Sinjuri Caruana kien hemm proġettat 3 units, u llum il-ġurnata hemm 5 units. Ix-xhud ikkonferma li apparti li akkwistaw parti mill-proprjeta tal-atturi huma akkwistaw ukoll *plot* ieħor li ġie żviluppat ukoll u ġie estiż ma' dak oriġinali. Ix-xhud jgħid li huma dejjem kienu miftehmin mal-atturi li ser jagħmlu hekk. Ix-xhud jgħid li hemm 5 appartamenti u *duplex penthouse* u għalhekk b'kollox hemm 6 *units*. Jikkonferma li *lift* wieħed hemm.

Alfred Vella xehed ukoll permezz ta' affidavit fejn spjega li huwa direttur u azzjonist flimkien ma' ħutu tas-soċjeta konvenuta u kien wieħed mill-firmatarji tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar John Debono tal-5 ta' Mejju 2004. Huwa spjega li Ta' Cekres Limited kellha dar antika bin-numru 32, Parish Priest Magri Street, Mellieħa filwaqt li l-atturi kellhom il-proprjeta 105A, Parish Street, Mellieħa liema żewġ fondi kienu jmissu dahar ma dahar. Kien sar fethim li dawn iż-żewġ postijiet jiġu mwaqqa' u jiġi mibnija mill-ġdid bir-riżultat li kull parti jkollha l-iżvilupp tagħha b'*lift* komuni. Fil-kuntratt kien ġie miftiehem ukoll li x-xogħol ta' demolizzjoni u bini kellu jkun a spejjeż tas-soċjeta konvenuta għajr għal xi eċċezzjonijiet. Ix-xhud spjega wkoll li l-kuntratt jagħmel distinzjoni bejn dak li huwa *capital expenditure* u cioè dak li wieħed isib fi klawżola (e)(viii) (ikkwotata fis-sezzjoni qabel din) u min-naħa l-oħra l-ispejjeż tal-manutenzjoni u riparazzjoni li huma regolati bil-klawsola (h) li taqra hekk "Il-manutenzjoni u riparazzjoni tal-partijiet komuni huwa spejjes pro-rata tal-ko-proprietarji, inkluzi tal-lift u shaftijiet, drive-in, drenagg, u l-gate (xatba) ta' barra tal-entrata tal-garages."<sup>6</sup> Ix-xhud jgħid li l-kuntratt huwa ċar li Ta' Cerkes Ltd kellha tħallas għall-bini mill-ġdid filwaqt li dak li jirrigwarda l-ispejjeż tal-*lift* kellhom jinqasmin min-nofs. L-ispejjeż ta' manutenzjoni u riparazzjoni fl-istess *lift* kellhom jiġu mgarrba *pro rata* b'mod li jirrifletti l-użu li jkun qiegħed isir minnu. Is-Sur Vella jgħid li wara li sar il-kuntratt mal-atturi, is-soċjeta konvenuta xtrat biċċa art

---

<sup>6</sup> Pagna 30 tal-proċess.

oħra pero dan skont ix-xhud ma jbiddeġ xejn minn dak li kien ġie miftiehem.

Alfred Vella xehed in kontro-eżami. Huwa jikkonferma li fil-ftehim oriġinali l-atturi żammew żewġ appartamenti u s-soċjeta konvenuta żammet żewġ appartamenti oħra, b'wieħed mill-appartamenti tas-soċjeta konvenuta jkun *ground level* u għalhekk ma jsirx użu mill-*lift*. Jikkonferma li l-manutenzjoni kellha tiġħallas *pro rata* inkluż l-okkupant tal-*ground floor* nonostante li ma jagħmilx użu minnu. Is-Sur Vella ikkonferma wkoll li l-*plot* il-ġdida inxtrat wara li sar il-ftehim mal-konjuġi Caruana. Jgħid li bl-iżvilupp il-ġdid il-*lift* iċaqlaq għall-blokka l-ġdida biex b'hekk l-*area* tal-appartament ta' Caruana kibret. Bil-bini l-ġdid żdiedu żewġ appartamenti oħra li kienu ser jagħmlu użu mill-*lift*. Ix-xhud jikkonferma li l-appartamenti tagħhom għajr għal wieħed inbiegħu lil terzi. Jgħid li l-ispejjeż li s-soċjeta konvenuta nefqet fuq il-*lift* ma ġiex inkluż fil-prezz tal-appartamenti li ġew mibjugħa lil terzi.

Ikkunsidrat

### **Konsiderazzjonijiet legali**

Din hija azzjoni fejn l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti (i) tilliberahom mill-obbligu kuntrattwali tagħhom li jwettqu l-ħlas ta' nofs l-ispejjeż tal-*lift* li jinsab fi blokkja appartament ġewwa l-Mellieħa stipulat f'kuntratt pubbliku tal-5 ta' Mejju 2004 u (ii) minflok il-Qorti tapporzjona l-ispejjeż għax-xiri u l-installazzjoni tal-*lift pro rata* skond in-numru finali ta' appartamenti.

L-obbligu tal-atturi għall-ħlas ta' nofs l-ispejjeż tal-*lift* johroġ mill-att pubbliku ta' permuta li sar bejn il-partijiet quddiem in-Nutar John Debono fil-5 ta' Mejju 2004. Fl-imsemmi kuntratt ġie maqbul li

***“(e)(viii) Spejjes ta’ kuntratti, tal-Perit u applikazzjonijiet kollha necessarji kif ukoll il-lift għal hamsin fil-mija (50%) (stante li r-rimanenti hamsin fil-mija (50%) tal-ispejjeż tal-lift ikunu a karigu tal-konjugi Caruana) kollox a spejjes u karigu tal-kumpanija.”***

Ġara li wara li sar dan il-ftehim permezz tal-kuntratt pubbliku imsemmi, s-soċjeta konvenuta akkwistat porzjon art oħra adjaċenti għall-art mertu tal-kuntratt. Is-soċjeta konvenuta kompliet billi għamlet tibdiliet fil-pjanti oriġinali bir-riżultat li l-blokka ġiet tikkompreni aktar appartamenti minn dak miftiehem mal-atturi.

Filwaqt li fil-kuntratt imsemmi kien hemm il-qbil li s-soċjeta konvenuta ser ikollha titolu fuq tlett appartamenti mill-hames appartamenti oriġinarjament ippjanati, bit-tnejn l-oħra jmorru għand l-atturi, bl-estensjoni tal-blokka, is-soċjeta konvenuta saret proprjetarja ta’ tlett appartamenti oħra.

B’dan it-tibdil inbidlet ukoll il-bokka tal-lift minn dik kif kienet oriġinarjament miftehma mal-atturi.

Jesmond Frigġieri, l-amministratur tal-condominium ta’ din il-blokka, xhed illi l-blokka għandha żewġ aċċessi, wieħed minn Triq il-Parroċċa li huwa l-aċċess għall-appartamenti, u aċċess ieħor minn Triq il-Kappillan Mifsud li huwa l-aċċess tal-garaxxijiet. B’kollox illum hemm tmien appartamenti u seba’ garaxxijiet, għaliex dak li oriġinarjament kien ppjanat bħala fond kummerċjali jidher li ġie konvertit għal wieħed residenzjali.

Fir-rikors promotur l-atturi ippremettew li ġaladarba saret din l-estensjoni u ser tgawdi minnha biss is-soċjeta konvenuta, huma m’għandhomx iħallsu nofs l-ispejjeż tal-lift iżda għandhom iħallsu somma inferjuri *pro rata*. B’dan l-atturi jirrikonoxxu l-fatt li huma għandhom jikkontribwixxu versu l-ispejjeż għax-xiri u installazzjoni

tal-*lift* fil-blokka in kwisjonit u dan fid-dawl tal-ftehim milhuq minnhom mas-soċjeta konvenuta.

Dan magħdud, fil-mori tal-kawża u fin-nota ta' sottomissjonijiet jinsistu li s-soċjeta konvenuta għamlet jew ser tagħmel qligħ qarrieq għaliex l-ispiża għall-installazzjoni tal-*lift* ser tkun inkluża fil-prezz ta' bejgħ tal-appartamenti. Jgħidu fin-nota ta' sottomissjonijiet li l-azzjoni tagħhom hija azzjoni ai termini tal-**Artikolu 1028A tal-Kodiċi Ċivili** u ċioe arrikkiment għad-dannu ta' haddiehor hekk magħrufa bħala *actio de in rem verso*. Is-soċjeta konvenuta fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha u anke fit-trattazzjoni tinsisti li dak qegħdin jitolbu l-atturi ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-azzjoni imsemmija iżda azzjoni kuntrattwali u dan in vista li l-atturi qegħdin jirrikonoxxu li għandhom obligazzjoni kuntrattwali u qed jitolbu varjazzjoni ta' istipulazzjonijiet kuntrattwali.

Ikkunsidrat;

#### ***Actio De In Rem Verso* - Artikolu 1028A Kap. 16.**

Jeħtiegħ li l-ewwel u qabel kollox jiġi determinat in-natura tal-azzjoni attriċi.

Huwa prinċipju assodat li l-Qorti hija marbuta tiddeciedi t-talbiet kif ippostulati fir-rikors għuramentat anke għaliex, kif ritenut, "mhux leċitu li l-kawża tiġi maqtugħa fuq kawżali differenti minn dik espressa fiċ-Ċitazzjoni"<sup>7</sup>. Huwa aċċettat illi n-natura u l-indoli tal-azzjoni għudizzjarja jirriżultaw mir-rikors promotur f'dan il-każ mir-rikors għuramentat.

---

<sup>7</sup> Kollez. Vol. XLVIII pII p777, Kollez Vol. XXXIV pI p108 u bosta oħrajn.

In tema legali ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Cassar noe vs. Victor Zammit** (App Ċiv 940/2001) mogħtija fit-23 ta' Ġunju 2004, fejn il-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) irriteriet illi:

“hu magħruf u anke aċċettat, in linea ta' prinċipju generali, illi n-natura u l-indoli tal-azzjoni għandhom jiġu deżunti mit-termini tal-att li bih jinbdeu il-proċeduri (**Kollez. Vol. XLII pI p86**). Intqal ukoll li hi regola proċedurali, sostnuta mill-ġurisprudenza, illi l-kawżali tad-domanda ossija r-raġuni ġuridika tat-talba, oltre li għandha tiġi mfissra ċar u sewwa, ma tistax tiġi mibdula jew aġġunta u l-Qorti għandha toqgħod għat-talba kif tkun giet mfissra fl-att taċ-ċitazzjoni (**Kollez. Vol. XXXIV pI p85**).”<sup>8</sup>

L-atturi iddikjaraw illi l-azzjoni tagħhom hija msejsa fuq l-**Artikolu 1028A** tal-Kodiċi Ċivili. Jippremettu hekk fl-erbatax (14) il-premessa tagħhom:

“Illi tali tibdil fic-cirkostanzi tal-izvilupp tal-block, liema tibdil ma giex approvat u akkonsentit mir-rikorrenti, u t-talba da parti tas-socjeta' intimata għal hlas ta' nofs l-ispejjez tal-lift, ser iwassal għal arrikkiment indebitu da parti tas-socjeta' intimata.”  
(sottolinear tal-Qorti)

Artikolu 1028A introdott bl-Att VIII tas-sena 2007, daħhal fil-kotba statutorji nostrani istitut li għandu l-għeruf tiegħu fid-Dritt Ruman u li għall-bosta snin kien ġia rikonoxxut, aċċettat u applikat mill-qrati Maltin.

Dan l-artikolu jipprovdi kif ġej:

---

<sup>8</sup> Ara wkoll **Emanuel Esposito vs. Carmelo Mugliett** (Avv 208/2017) deciza mit-Tribunal għal Talbiet Żgħar fid-9 ta' Jannar 2019.

**(1) Min, minghajr kawża ġusta, jarrikkixxi ruhu għad-dannu ta' haddiehor għandu fil-limiti tal-arrikkiment iħallas lura u jikkumpensa għal kull tnaqqis patrimonjali li setgħet sofriet dik il-persuna.**

**(2) Jekk l-arrikkiment huwa ta' oġġett determinat, dak li rċevih huwa marbut li jagħti lura l-oġġett in natura jekk dan ikun għadu jeżisti fil-mument tat-talba.**

Imbagħad **Artikolu 1028B** jipprovdi illi:

**L-actio de in rem verso ma tistax tiġi eżerċitata meta min sofra t-telf jista' juża azzjoni oħra sabiex tagħmel tajjeb għad-dannu.**

L-azzjoni tal-arrikkiment in debitu hija msejsa fuq il-prinċipju li m'huwiex xieraq li persuna tistgħana bi ħsara ta' haddiehor (*nemo licet locupletari cum aliena iactura*). Għalhekk, il-limiti tal-azzjoni huma l-qies tal-vantaġġ li t-terza persuna tkun kisbet minħabba l-ispejjeż minfuqa mill-parti oħra u għandha l-mira li terġa' trodd lura dak it-tnaqqis patrimonjali li setgħet sofriet dik il-persuna. L-azzjoni ta' l-arrikkament in debitu m'hijiex proponibbli meta l-kreditur danneġġjat seta' jeżerċita azzjoni oħra biex jiġi indennizzat għall-preġudizzju soffert.<sup>9</sup> Fil-fatt hu magħruf illi l-azzjoni *de in rem verso* għandha karattru sussidjarju.

Kif ingħad fil-kawża **Blye Engineering Co. Ltd vs. Victor Balzan** (App Ċiv 589/2001), mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fit-23 ta' Ġunju 2004

---

<sup>9</sup> Artikolu 1028B tal-Kodiċi Ċivili.



“(1) “L-azzjoni de in rem verso hija esperibbli biss meta mhix esperibbli l-azzjoni “ex contractu”; u ghalhekk meta l-attur ghandu l-azzjoni “ex contractu” kontra d-debitur, huwa ma jistax jagixxi kontra haddiehor bl-azzjoni ‘de in rem verso’ – **Kollez. Vol. XXXIV pIII p784**);”

Kompla jinghad f’ din is-sentenza li “(3) “[...] *din l-azzjoni, ntrodotta mill-ekwita` tal-pretur ruman, giet estiza ghal kwalunkwe vantagg li persuna tirritraji mill-fatt ta’ haddiehor, minghajr titolu guridiku, jew b’ titolu difettuz, jew null*” – **Kollez. Vol. XXXIX pII p764**).”

L-elementi ta’ l-*actio de in rem verso* huma s-segwenti:

- a. li persuna kisbet jew qiegħda tikseb vantagġ jew utilita minhabba li xi ġid ta’ haddiehor għadda għandha jew minhabba li xogħlijiet jew servizzi twettqu fi hwejjigħa bla ma sar il-ħlas għalihom jew b’mod li ġew iffrankati spejjeż lill-parti li b’hekk tkun stagħniet;
- b. Il-korrelazzjoni bejn it-tnaqqis tal-ġid tal-parti l-waħda u ż-żieda jew benefiċċju tal-parti l-oħra;
- c. In-nuqqas ta’ kawża ġusta; u
- d. Nuqqas ta’ azzjoni oħra.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Jan Sammut v. Vincent Farrugia et**, mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta’ Novembru, 2020, ġew elenkati l-prinċipji li jirregolaw l-*actio de in rem verso*:

“25. Illi huwa aċċettat u stabbilit li tali azzjoni hija mogħtija lil persuna f’dawk il-każijiet fejn ma tistax titressaq la azzjoni ex contractu jew lanqas dik akwiljana mmissla mill-fatt illeċitu jew saħansitra dik maħsuba għar-radd lura tal-ħlas indebitu. Din l-azzjoni hija msejħa sussidjarja għaliex ma tistax tinbeda jekk

mhux wara li l-attur ikun fittex għalxejn mod ieħor lil min stagħna bi ħsara tiegħu jew jekk ma jintweriex li ma kien hemm l-ebda azzjoni li setgħet issir;

26. Illi l-azzjoni hija wkoll, u minħabba dak li għadu kemm ingħad, waħda ekwitativa. Kemm hu hekk, il-prinċipju li jmxexxi din l-għamla ta' azzjoni huwa dak li m'huwiex xieraq li persuna tistgħana bi ħsara ta' ħaddieħor (nemo licet locupletari cum aliena iactura). Għalhekk, il-limiti tal-azzjoni huma l-qies tal-vantaġġ li t-terza persuna tkun kisbet minħabba l-ispejjeż minfuqa mill-parti attriċi, u għandha l-mira li terġa' trodd l-ekwilibriju bejn il-patrimonju ta' min ikun stagħna u dak tal-parti li tkun għamlet jew nefqet spejjeż biex dan ikun seħħ. Billi din l-azzjoni għandha l-għerq tagħha fl-istitut tal-kważi-kuntratt, irid jintwera li l-fatt huwa wieħed leċitu` u volontarju u li minnu titnissel obbligazzjoni, u li l-fatt ma jkunx seħħ kontra l-projbizzjoni espressa tal-parti interessata;

27. Illi ingħad ukoll li l-elementi li jsejsu l-azzjoni huma (a) li persuna kisbet jew qiegħda tikseb vantaġġ jew utilità minħabba li xi ġid ta' ħaddieħor għadda għandha bla ma sar il-ħlas għalih jew b'mod li ma saritx xi ħaġa li kellha ssir u li kienet ir-raġuni għaliex kien ingħata dak il-ġid; (b) it-tnaqqis mill-ġid tal-parti l-oħra b'titolu lukrattiv; (c) ir-rabta bejn it-tnaqqis tal-ġid tal-parti l-waħda u ż-żieda jew benefiċċju tal-parti l-oħra; (d) in-nuqqas ta' raġuni li tiġġustifika l-arrikkiment ta' parti u l-“ftaqir” tal-parti l-oħra u (e) li min laqa' għandu l-ħaġa jew is-servizz stagħna b'dik il-ħaġa jew b'dak isservizz;”

Is-sentenza appena citata giet ikkwotata b'approvazzjoni mill-Qorti tal-Appell f'sentenza reċenti fl-ismijiet **Richard Dimech vs Alessio Zammit et.** mogħtija fit-30 ta' Marzu 2022 u kompliet illi din ix-xorta ta' azzjoni:

“...għandha l-għan li trodd lura l-ekwilibriju, billi treggħa’ lura l-vantaġġ li kiseb il-konvenut minhabba l-ispejjeż li ffranka grazzi għall-ispejjeż magħmula mill-attur. Wara kollox, kif ingħad drabi oħra, din l-azzjoni għet estiża għal dawk il-kazijiet fejn parti tkun ser tiegħu vantaġġ minn fuq persuna oħra mingħajr ma jkun hemm titolu ġuridiku (ara s-sentenza ta’ din il-Qorti tal-1 ta’ Ġunju, 2007, fil-kawża fl-ismijiet **Stella Darmanin v. Carmel Debono nomine**, fejn saret referenza wkoll għall-kawża **Saliba v. Caruana**, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fis-6 ta’ April, 2006, fejn gie spjegat li element tal-azzjoni hu “in-nuqqas ta’ raġuni li tiġġustifika l-arrikkiment ta’ parti u l-‘ftaqir’ tal-parti l-oħra”). Jekk parti jkollha raġuni ġuridika biex iżzomm l-arrikkiment, allura dan ir-rimedju ma jistax jingħata.”

Sabiex tirnexxili l-azzjoni *de in rem verso*, iridu jiġu sodisfatti l-elementi kollha, inkluż ir-rekwiżit ta’ nuqqas ta’ kawża ġusta kif ukoll li m’hemmx azzjoni oħra li l-atturi setgħu jagħmlu użu minnha.

L-allegazzjoni tal-atturi li s-soċjeta konveuta qed timxi b’mod qarrieq meta żiedet l-iżvilupp a benefiċju tagħha u xorta qed titlob nofs l-ispejjeż tal-*lift*, kif oriġinarjament miftiehem meta l-iżvilupp kien ippjanat f’qies iżgħar, ma hiex sostnuta mill-provi mressqa. Ma jirriżultax li f’dak li seħħ kien hemm xi qerq involut.

Bejn il-partijiet hemm kuntratt li jorbot lill-partijiet b’numru ta’ obligazzjonijiet fosthom rigwardanti l-*lift*. L-atturi intavolaw il-kawża odjerna wara li s-soċjeta’ konvenuta intavolat kawża kontra tagħhom għall-ħlas ta’ dak dovut dwar il-*lift* skond il-kuntratt.

L-atturi ppremettew li għar-raġunijiet fuq spjegati s-soċjeta’ konvenuta arrikkiet ruħha indebitament a skapitu tal-atturi u li kien għalhekk li mexxew bl-*actio de in rem verso*. Iżda sorprendentement meta ġew għat-talbiet, iddipartew mill-azzjoni *de in rem verso* u minflok talbu

lill-Qorti tvarja l-quantum pattwit tal-kontribuzzjoni tal-atturi fir-rigward il-lift minn dak stipulat fil-kuntratt.

Fil-każ odjern, għalkemm fil-premessi saret referenza għall-allegat arrikkiment in debitu da parti tas-socjeta konvenuta, it-talbiet ma jirriflettux tali linja ta' azzjoni. L-azzjoni attriċi hija waħda msejsa fuq kuntratt li gie iffirmat bejn il-partijiet lura fis-sena 2004. L-ewwel żewġ talbiet jaqraw hekk:

1. “Tiddikjara illi t-tibdil fl-izvilupp fil-block ta' appartamenti in kwistjoni u li gie mwettaq mis-socjeta' intimata ma sarx bil-kunsens u accettazzjoni tar-rikorrenti, u konsegwentement, il-hlas ghal nofs l-ispejjez tal-lift li gie installat fil-block ta' appartamenti in kwistjoni m' ghandhux jigi sopportat mill-partijiet f' sehem indaqs bejniethom, **kif gie pattwit fl-att ta' permuta relattiv**, izda ghandu jigi apporzjonat bejn il-partijiet *pro rata* sabiex jirrifletti c-cirkostanzi attwali tal-izvilupp. (sottolinear tal-Qorti).
2. Illi konsegwentement, tillibera u tehles lir-rikorrenti **mill-obbligu kontrattwali tagħhom** illi jwettqu l-hlas ta' nofs l-ispejjez tal-lift in kwistjoni, u tillikwida, okkorrendo bl-opera ta' Periti nominandi, l-kwota pagabbli mir-rikorrenti tal-ispejjez relattivi ghax-xiri u installazzjoni tal-imsemmi lift.” (sottolinear tal-Qorti).

Minn dawn it-talbiet huwa evidenti li l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tordna l-hall tal-obbligu tal-atturi li jemani mill-kuntratt u fl-istess hin jitolbu lill-Qorti tiddeċiedi hi kemm għandu jkun l-ammont li l-atturi jikkontribwixxu ghax-xiri u installazzjoni tal-lift liema likwidazzjoni l-atturi jsostnu għandha tkun fuq bażi *pro rata* skond in-numru ta' appartamenti li qed jinqdew bil-lift de quo.

Dak li qiegħed għalhekk verament jintalab huwa l-varjazzjoni fl-obbligu li daħlu fih l-atturi fil-kuntratt; f'din il-kawża mhux qiegħda

tintalab dikjarazzjoni li l-kuntratt huwa null għaliex per eżempju hemm nieqes fih wieħed mill-elementi meħtieġa skont il-liġi.

Fil-fehma tal-Qorti dan mhux konsentit in kwantu t-talbiet attriċi kif postulati jmorru lil hinn mill-azzjoni *de in rem verso*. Ir-rimedju *de in rem verso* kontemplat fl-Artikolu 1028A jikkonsisti fil-likwidazzjoni ta' kumpens minhabba tnaqqis patrimonjali u mhux varjazzjoni ta' stipulazzjoni kontrattwali. Jekk verament l-atturi riedu jadixxu l-Qorti fuq il-pretest li avveraw ruħhom l-estremi tal-*actio de in rem verso*, kien meħtieġ li t-talbiet attriċi jirreferu *inter alia* għal-likwidazzjoni tal-arrikkiment indebitu allegat u mhux għall-varjazzjoni tal-istipulazzjonijiet kontrattwali.

### **Electa Una Via Non Datur Recursus Ad Alteram.**

Kif rajna, l-Qorti hi marbuta bit-termini tal-premessi u tat-talbiet attriċi u ma tistax il-Qorti tiddipartixxi minn dak mitlub jew premess sabiex tipprova ssalva l-kawża.

Il-massima legali *electa una via non datur recursus ad alteram* japplika perfertament għall-każ in diżamina.

Kif gie deċiż mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-kawża **Diana Gatt et vs. Vincent Said** (App Ċiv 150/1992) mogħtija fit-23 ta' Frar 2001

“Una volta l-parti f'kawza tkun ghazlet triq ta' difiza tal-jeddijiet tagħha, kemm bhala attur kif ukoll bhala konvenut, u procediet fuqhom bil-prezentata ta' azzjoni jew eccezzjoni, ma kienx konsentit lil dik il-parti illi f'dawk l-istess proceduri tibdel il-linja difenzjonali tagħha.”

Għaldaqstant il-Qorti ser tqis l-azzjoni tal-atturi bil-mod kif ġew redatti t-talbiet attriċi u cioè' talba għat-tħassir ossia varjazzjoni ta' obbligu naxxenti minn att pubbliku ta' permuta u appalt .

Ikkunsidrat;

Ġaladarba t-talba in diżamina tikkonsisti f'talba għal varjazzjoni ta' obligazzjoni kuntrattwali, il-punt ta' tluq għandu jkun li dak pattwit f'kuntratt huwa vinkolanti bejn il-partijiet, huwa liġi għall-partijiet li addivjenew għal tali kuntratt u għandu japplika l-prinċipju legali *pacta sunt servanda*.

Kif enunċjat mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-kawża **Gloria Beacom et vs. L-Arkitett u Inġinier Ċivili Anthony Spiteri Staines** b'sentenza tal-5 ta' Ottubru 1998, "il-prinċipju kardinali li jirregola l-istitut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jigi rispettati u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. *Pacta sunt servanda*".

Ta' rilevanza wkoll huwa dak li jgħid il-ġurista **Giorgi** fuq it-tema ta' kuntratti meta jipsjega li "*quando le parti contraenti abbiano eseguito una convenzione, il modo con cui l'hanno attuata chiarisce la loro volontà, la convenzione deve eseguirsi nel modo medesimo anche nel rimanente e per l'avvenire*".<sup>10</sup>

Fis-sistema ġuridika Maltija, dan il-kunċett huwa inkorporat fl-**Artikolu 992** tal-Kodiċi Ċivili. Il-prinċipji applikabbli f'dan ir-rigward ġew elenkati mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **John Spiteri et vs. Popeye Investments Ltd** (App Ċiv 161/1997/2) mogħtija fit-3 ta' Novembru 2006:

---

<sup>10</sup> *Obbligazione*, Vol. IV para 182.

“i) F’materja kontrattwali l-ftehim hu ligi għall-partijiet kontraenti (Art. 992(1) Kodici Civili; Carmelo Bajada noe v. Fr. S. Cachia et noe [Appell Kummercjali deciz 16 ta’ Lulju 1973]).

ii) Il-kuntratti għandhom jigu ezegwiti bil-bona fidi (Art. 993 Kodici Civili).

iii) Ir-regola fundamentali hija dettata mill-Artikolu 1002 tal-Kodici Civili li jgħid li meta l-kliem tal-kuntratt mehud fis-sens li għandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car m’hemmx lok għall-interpretazzjoni [Vol.XXXIV.i.p27] fejn ingħad li “l-interpretazzjoni għandha tittiehed mill-atti innifsu u mhux minn provi estraneji, speċjalment meta l-interpretazzjoni hija relattiva għall-kwistjoni principali”.

iv) Illi meta s-sens letterali tal-kelma ma jaqbilx ma’ l-intenzjoni tal-partijiet kontraenti kif tkun tidher cara mill-pattijiet mehudin flimkien, għandha tipprevali l-intenzjoni. Dwar dan din il-Qorti, diversament presjeduta, spjegat illi “din ir-regola għandha tigi sewwa apprezzata u applikata. Irid jirrizulta bla dubju li s-sens tal-klawsola li tkun jista’ biss jigi nterpretat b’mod univoku għax 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]

v) Fl-applikazzjoni tar-regoli ta’ l-interpretazzjoni mhux l-interpretazzjoni tal-kontendenti għall-kliem tal-ftehim jew is-sens divers li huma jagħtu lill-kliem li jiswa imma dak li hu importanti “hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jagħti lill-kliem is-sens ordinarju tiegħu fil-kuntest ta’ kif gie uzat mill-kontraenti li għandu jorbot. [**J. Zammit v. Michael Zammit Tabone et noe** – Appell Superjuri deciz 28 ta’ Frar 1997]”

Isegwu għalhekk illi mhux mogħti lill-Qorti s-setgħa li tvarja dak li ftehm u l-partijiet bil-volonta tagħhom diment li dak il-ftehim ma jkunx milqut b’xi difett ta’ forma ad validitatem jew inkella nillita’ minhabba

vizzju ta' kunsens. Magħdud ma' dan, huwa aċċettat li l-applikazzjoni tar-regola minsuġa f'Kapitolu 16 trid tiġi interpretata wkoll fid-dawl ta' prinċipju ieħor ewlieni tad-dritt, jiġifieri li l-kuntratti jiġu esegwiti *in bona fede*. L-**Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili** jgħid hekk:

“Il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwita bl-użu jew bil-liġi”.

Dan huwa kuncett li jsib il-fundament tiegħu fil-prinċipji ta' ġustizzja, raġjonevolezza u onesta u, bħall-prinċipju ta' *pacta sunt servanda*, u jikkostitwixxi wkoll prinċipju kardinali tal-liġi kuntrattwali.

Dan jehtieg illi t-termini kuntrattwali li jkunu ġew pattwiti bejn il-partijiet, jiġu rispettati u onorati u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni. Fis-sentenza **Thomas Farrell et vs. Joseph Mercieca et** deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fit-28 t'April 2011 ġie ritenut li “*Minbarra dan, il-bona fidi titlob li kull min jintrabat b'obligazzjoni ma' kontraent ieħor iwettaq dak li ntrabat bih u mhux jinqeda bi skużi biex jaħrab mir-rabta.*”

### **Inkompatibilita' bejn l-Actio de in rem verso u l-Actio ex contractu.**

Ġaladarba bejn il-partijiet odjerni hemm ftehim li jirregola r-relazzjonijiet ta' bejniethom, hu prezunt li qabel ma ffirmaw dak il-ftehim huma qiesu ċ-ċirkustanzi tal-każ u l-interessi tagħhom u allura una volta ffirmaw il-kuntratt, huwa dak il-kuntratt li jikristallizza u jorbot ir-relazzjonijiet ta' bejniethom. Dan ifisser ukoll li l-kuntratt u l-obbligi naxxenti minnu ma jistgħux jiġu mħassra jew modifikati bil-



volonta unilaterali ta' xi parti<sup>11</sup> hliet meta jirrisalu raġunijiet magħrufin fil-liġi.<sup>12</sup>

Huwa fatt li l-partijiet f' din il-kawża qablu volontarjament illi jiffirmaw il-ftehim ta' permuta bil-kundizzjonijiet u l-obbligi kollha li fih u għalhekk l-imsemmi kuntratt huwa liġi għall-partijiet.

Skond l-atturi għandhom dritt jitolbu varjazzjoni fl-istipulazzjonijiet kontenuti fil-kuntratt minħabba tibdil fiċ-ċirkostanzi, fis-sens illi l-*lift* ser ikun qiegħed jintuża mill-abbitanti tal-appartamenti li ġew miżjuda mis-soċjeta konvenuta u li l-ispejjeż tax-xiri u installar tal-*lift* ġie miżjud mal-prezz tal-bejgħ tal-appartamenti miżjuda.

Huwa evidenti għall-Qorti illi filwaqt li fil-premessi tar-rikors ġuramentat jista' jingħad li hemm elementi tal-azzjoni *de in rem verso* imsaħħa minn dak sottomess fin-nota ta' osservazzjonijiet tal-atturi fejn jispeċifikaw illi l-azzjoni attriċi hija msejsa fuq l-artikolu 1028A tal-Kap. 16; mill-banda l-oħra it-talbiet attriċi ma humiex talbiet imsejsa fuq l-artikolu 1028A iżda talbiet imsejsa fuq il-pretensjoni li seħħew ċirkostanzi li għandhom iwassalu għall-varjazzjoni fl-obbligazzjonijiet assunti fuq il-kuntratt pubbliku fuq imsemmi.

Għall-kjarezza, l-Qorti ma hiex tgħid illi l-fattispeċie ta' dan il-każ ma kienux jintitolaw lill-atturi jiehdu xi azzjoni ġudizzjarja kontra s-soċjeta' konvenuta; li qed jingħad huwa illi l-fatti speċie ta' dan il-każ ma jikkostitwixxux l-estremi sabiex il-Qorti tordna tħassir ta' stipulazzjonijiet kontrattwali bonarjament konvenuti bejn il-partijiet.

Il-kuntratt ta' bejn il-partijiet tal-5 ta' Mejju 2004 baqa' impreġudikat biż-żieda fil-kobor tal-iżvilupp da parti tas-soċjeta' konvenuta.

---

<sup>11</sup> Ara **F. Advertising Limited (C27689) vs. Francis u Antonia konjuġi Grixti** (App Ċiv 362/2006) deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-25 ta' Frar 2010.

<sup>12</sup> Ara **Frank Salt Real Estate Limited vs Edward Anthony Ellul Sullivan f'ismu proprju u in rappreżentanza tas-soċjeta' Sullivans Limited** (App Ċiv 148/2007) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fit-8 ta' Jannar 2010.

Jirriżulta wkoll illi l-atturi ma opponewx li s-soċjeta' konvenuta tkabbar l-iżvilupp tagħha minn dak miftiehem mal-atturi. Difatti għalkemm il-ftehim gie ffirmat fis-sena 2004, l-applikazzjoni għall-permess giet ippreżentata fis-sena 2009 u l-permess hareg fis-sena 2010. Il-kawża odjerna giet intavolata fis-sena 2017 meta l-iżvilupp kien sar. L-atturi għal raġunijiet tagħhom kienu aċċettaw it-tkabbir tal-izvilupp da parti tas-soċjeta' konvenuta u l-unika objezzjoni li kellhom kienet tirrigwarda biss il-kontribuzzjoni tagħhom għax-xiri u installazzjoni tal-lift. L-atturi assimilaw l-azzjoni *de in rem verso* mal-azzjoni għall-varazzjoni ta' obbligi kontrattwali.

Stabbilit illi azzjoni msejsa fuq l-Artikolu 1028A ma twassalx għar-rexxissjoni jew varjazzjoni ta' stipulazzjonijiet kontrattwali, isegwi illi t-talbiet attriċi huma destinali li jiġu miċhuda għaliex infondati fil-fatt u fid-dritt. *L-actio de in rem verso* espressament intavolata mill-atturi ma hiex kompatibbli ma' azzjoni *ex contractu*.

### **Decide**

Għal dawn il-motivi, l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi,

1. Tilqa' l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta; u
2. Tiċhad it-talbiet attriċi;

Bl-ispejjeż kontra l-atturi.

### **Moqrija.**

**Onor. Robert G. Mangion**

**Imhalled**

12 ta' Mejju 2022

**Lydia Ellul**  
**Deputat Registratur**