

## **QORTI TA' L-APPELL**

### **IMHALLFIN**

**S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO, B.A.(HONS), LL.D. - PRESIDENT  
ONOR CARMEL A. AGIUS, B.A., LL.D.  
ONOR JOSEPH D. CAMILLERI, B.A., LL.D.**

**Seduta ta' nhar it-Tnejn 14 ta' Jannar, 2002**

**Numru 68**

**Cit. Nru. 278/89 GC**

**Avukat Leslie Grech bhala mandatarju ta' l-assenti Leslie Wakeford, Ivy mart l-istess Leslie Wakeford, Anthony Comley u Pamela mart l-istess Anthony Comley u b'digriet ta' l-10 ta' Gunju, 1992, l-atti tal-kawza gew trasfuzi f'isem l-Avukat Leslie Grech bhala mandatarju ta' l-assenti Leslie Wakeford u Anthony Comley u b'digriet tas-17 ta' Frar, 1999, stante l-mewt ta' Leslie Wakeford, l-atti gew trasfuzi f'isem l-Avukat Leslie Grech bhala mandatarju ta' l-assenti Anthony Comley.**

**vs**

**Ivan Burridge f'ismu proprju kif ukoll ghan-nom in rapprezentanza tas-socjeta' Santumas Shareholdings Limited**

### **L-Att tac-Citazzjoni**

L-attur nomine ipproceda kontra s-socjeta' konventa bis-segwenti att tac-citazzjoni:-

“Illi b’kuntratt tas-sittax (16) ta’ Lulju, elf disa’ mija, wiehed u sebghin (1971) fl-atti tan-Nutar Dottor Rosario Frendo Randon, l-esponent nomine xtara appartement numru hdax (11) sitwat go block maghruf bhala “Block Number One”, go Aragon Court, Saint Julians’ Road, San Tumas, limiti ta’ Marsascala, minghand Marsascala Developments Limited, liema socjeta’ sussegwentement giet amalgamata mas-socjeta’ intimata;

Illi skond il-kuntratt imsemmi, is-socjeta’ intimata hija projbita milli tippermetti access ghal karozzi fil-*common area* jew *fore-court* muri fil-pjanta annessa mal-kuntratt esebit fl-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni;

Illi sitt snin ilu l-awtrici tas-socjeta’ intimata hija bniet xi garaxxijiet f’dawn il-partijiet komuni u fit-tnejn (2) ta’ Frar, 1982 (elf, disa’ mija u tnejn u tmenin) sar ftehim bil-miktub bejn din is-socjeta’ u l-proprjetarji, fejn il-proprjetarji rrinunzjaw ghad-dritt taghhom li jitolbu t-twaqqiegh taghhom, izda zammew id-drittijiet taghhom skond il-kuntratt biex ma jsirux kostruzzjonijiet ohra f’dawn il-partijiet komuni fil-kumpless;

Illi r-rikorrent nomine sar jaf illi s-socjeta’ intimata issa qed tibni garaxxijiet ohra fil-kumpless, u dan kontra l-kuntrat u ftehim iffirmit bejn is-socjeta’ intimata u r-rikorrent nomine, u bi pregudizzju kbir ghar-rikorrent nomine;

Illi s-socjeta’ intimata qed tibni wkoll appartamenti ohra f’dan il-kumpless li ghalkemm kien gia proposti fil-pjanta annessa mal-kuntratt Dok “A”, issa ser jinbnew aktar vicin l-appartement tar-rikorrent nomine milli kien muri f’din il-pjanta esebit fl-atti tal-mandat ta’ l-inibizzjoni, u dan ukoll bi ksur tal-kondizzjonijiet li hemm fil-kuntratt imsemmi, u bi pregudizzju kbir ghar-rikorrent nomine;

Ghalhekk l-attur nomine talab li l-konvenut proprio et nomine jghid ghaliex din il-Qorti m’ghandiex:-

- 1) tinibixxi lill-konvenut proprio et nomine milli jibni garaxxijiet go Aragon Court, St. Julians Road, San Tumas, limiti ta’ Marsascala u milli jibni appartamenti fl-istess lok fuq ‘common parts’;
- 2) tordna l-konvenut proprio et nomine biex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss inehhi kwalunkwe bini li sar fuq ‘common parts’ go l-istess Aragon Court u li jqieghed kollox fi stat pristinu;

Bl-ispejjez kontra l-konvenut proprju et nomine u ghal kull azzjoni ta' danni spettanti lill-attur nomine".

### **Eccezzjonijiet**

Il-konvenut, f'ismu propju, eccepixxa illi huwa fil-kwalita' personali tieghu qatt ma dahal f'ebda kontrattazzjoni ma' l-atturi, u ma kienx allura il-legittimu kontradittu taghhom. Talab li jigi liberat mid-domandi b'mod definittiv, bl-ispejjez kontra l-atturi.

Il-konvenut, in rapprezentanza tas-socjeta' Santumas Shareholdings Ltd. eccepixxa fl-ewwel lok illi huwa kien jirrikjedi l-prova li l-Avukat Grech kellu l-karigu mill-erba' atturi minnu rapprezentati biex jaghmel il-kawza. Fil-mertu eccepixxa li l-atturi qeghdin appozitament jinterpretaw hazin il-kuntratt ta' l-akkwist taghhom ta' appartament wiehed biex jipprovaw izommu lis-socjeta' konvenuta milli tizviluppa s-sit kollu li tippossjedi u li ma ghandux x'jaqsam mal-blokk li minnu l-appartament jiforma parti. Difatti, skond il-kuntratt ta' l-akkwist taghhom, pubblikat fis-16 ta' Lulju, 1971, huma xtraw l-appartament, liema appartament ghandu t-tgawdija (enjoys), in komuni mal-flats l-ohra fl-istess blokk, il-bejt u kumditajiet ohra, flimkien ma' "one thirty fourth part of the common "fore-court" hatched in red" fuq il-pjanta Dok. A. Il-fore-court hi l-bicca art mhux mibnija li tigi quddiem il-blokk imsemmi u mhux l-

ghelieqi kollha appartenenti lis-socjeta' instanti li jigu wara, jew fuq il-gnub ta' l-istess blokk.

### **Decide**

B'sentenza tal-21 ta' Novembu, 1997, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ddecidiet il-kawza billi:-

1. Fl-ewwel lok cahdet l-oggezzjonijiet kollha sollevati mis-socjeta' konvenuta, u billi fit-tieni lok laqghet laqghet it-talbiet attrici u ddikjarat li s-socjeta' konvenuta bniet b'mod irregolari u illegali fil-partijiet komuni in kwistjoni, u konsegwentement, ordnat li s-socjeta' konvenuta, fi zmien sitt (6) xhud mid-data tas-sentenza, tnehhi l-imsemmi bini u kollox jerga' jigi fl-istat pristinu tieghu, u dana taht il-penalitajiet soliti ghad-disprezz tal-Qorti.

2. Astjeniet milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet fil-konfront tal-konvenut proprio, stante li dawn gew ceduti;

3. Spejjez kollha kontra s-socjeta' konvenuta ad eccezzjoni ta' dawk tal-konvenut proprio li ghandhom jithallsu mill-attur nomine.

### **Motivazzjoni tas-sentenza appellata**

L-ewwel Qorti hekk immotivat is-sentenza taghha:-

“Ma hemmx dubbju li l-kwistjoni kollha f'din il-kawza hi l-interpretazzjoni tal-kliem “common forecourt hatched in red” uzati fil-kuntratt ta' l-akkwist (fol. 158) ta' l-appartament in kwistjoni da parti ta' l-atturi minghand is-socjeta' konvenuta. Il-parti rilevanti ta' l-imsemmi kuntratt hi s-segwenti:- “The said flat enjoys in common with all the other flats in the said block the roof overlying the flats in the said block the roof overlying the flats in the block of which the flat transferred forms part, the drains, the cesspit as well as the staircase to same in common with all the flats in the blocks to which the staircase leads, together with one thirty fourth part of the common forecourt hatched in red on said plan marked “A” – fol. 159;

Wara ezami bir-reqqa tar-relazzjoni ta' l-abbli perit legali l-Qorti ssib li taqbel mal-kostatazzjonijiet li ghamel u mal-konkluzzjonijiet kollha li wasal ghalhom l-istess perit legali. Konsegwentement il-Qorti tadotta dawn l-istess kostatazzjonijiet u konkluzzjonijiet u taghmilhom taghha. Jistghu wkoll isiru xi konsiderazzjonijiet ulterjuri;

L-artikolu 1003 tal-Kodici Civili (Kap 16) jipprovdi li meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi hsiebhom il-partijiet ghandha tghodd l-intenzjoni tal-partijiet. F'dan il-kaz il-partijiet ghazlu li juzaw il-kelma “forecourt” biex jindikaw il-partijiet komuni u ghalhekk din il-kelma ghandha tinghata l-importanza li jisthoqqilha. Il-“Little Oxford Dictionary” (edizzjoni 1986) ifisser din il-kelma bhal “enclosed space in front of building”. Fil-kuntest tal-kuntratt in kwistjoni ghalhekk jista' jinghad li b'din il-kelma qed issir riferenza ghall-ispazju li jinsab fuq il-parti ta' quddiem tal-blokk ta' l-appartamenti in kwistjoni;

Apparti din il-kelma pero' irid jigi kunsidrat il-kuntest li fih hi inserita. Trid ghalhekk tinghata wkoll importanza lill-imsemmija frazi kollha. Ghandu jigi kunsidrat li hemm ukoll riferenza ghall-pjanta annessa mal-kuntratt u ghal dawk il-partijiet fl-istess pjanta delineati jew “hatched” bl-ahmar. Jidher li l-pjanta a fol. 156 tal-process hi kopja tal-pjanta in kwistjoni annessa mal-kuntratt. Hu minnu illi jidher li l-“hatching” bl-ahmar sar qisu kif gie gie fuq il-pjanta kollha. Pero' minn ezami akkurat ta' l-istess pjanta jirrizula bla dubbju li l-intenzjoni tal-kontraenti kienet li dawk iz-zoni mhux mibnija ghandhom jinzamu in komun bejn is-sidien ta' l-appartamenti. Jirrizulta minn din il-pjanta li kien hemm pjana kif ser tigi zviluppata l-area kollha in kwistjoni u dawk iz-zoni kollha fejn ma hemmx bini kellhom ikunu in komun. Ghalhekk ma jistax jinghad li l-“hatching” bl-ahmar hu incert kif

issostni s-socjeta' konvenuta fin-nota ta' osservazzjonijiet taghha;

Minn dan kollu ghalhekk, anke fid-dawl ta' l-imsemmija provvedimenti ta' l-artikolu 1003, jirrizulta li l-izball kien fl-uzu tal-kelma "forecourt" u mhux fil-"hatching" bl-ahmar fil-pjanta annessa mal-kuntratt;

Inoltre jidher illi sa mill-bidu nett l-intenzjoni tas-socjeta' konvenuta kienet li f'dik iz-zona jkun hemm erba u tletin (34) appartamenti. Tant hu hekk li l-attur nomine bil-kuntratt in kwistjoni apparti l-appartement akkwista wkoll parti wahda minn erba u tletin (1/34) tal-partijiet komuni, nonostante li jidher li meta sar dan il-kuntratt kienu nbnew biss ghoxrin (20) appartamenti u l-erbatax (14) l-ohra kienu biss ippjantati. Sussegwentement, possibilment peress li tbiddel il-pjan tat-toroq, is-socjeta' konvenuta hasset il-htiega li tibni iktar appartamenti u ddecidiet li dawn tibnihom fil-partijiet komuni. Haga li ma kellha ebda titolu li taghmel almenu minghajr ma jkollha il-kunsens tal-ko-proprietarji kollha ta' l-istess partijiet komuni;

In vista ta' dan kollu ghalhekk it-talbiet attrici jirrizultaw gustifikati u ghandhom jigu akkolti;

Kif gia gie rilevati l-attur nomine ceda l-atti tal-kawza fil-konfront tal-konvenut proprio pero' f'dan ir-rigward huwa zamm ferm il-kap ta' l-ispejjez. Ma tirrizulta ebda raguni valida ghaliex l-attur nomine agixxa wkoll kontra l-konvenut proprio u ghalhekk l-istess attur nomine ghandu jhallas l-ispejjez ghar-rigward tal-konvenut proprio;

Inoltre jirrizulta li fil-mori tal-kawza s-socjeta' konvenuta in effett bniet xi appartamenti fil-partijiet komuni in kwistjoni u dana nonostante li f'dan ir-rigward kien gie ottenut il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra taghha. It-talbiet attrici ghalhekk ghandhom jigu konsidrati fid-dawl ta' dan il-fatt".

### **Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti**

Fl-aggravju taghha is-socjeta' konvenuta qablet ma' l-ewwel Qorti li l-kwistjoni kollha fil-kawza kienet l-interpretazzjoni tas-segweni klawsola

fil-kuntratt ta' l-akkwist da parti ta' l-attur nomine ta' l-appartament imsemmi fl-att tac-citazzjoni.

“The said flat enjoys with all the other flats in the said block, the roof overlying the flats in the said block of which the flat transferred forms part, the drains, the cesspit as well as the staircase to same in common with all the flats in the block to which the staircase leads, together with one thirty fourth part of the common fore-court hatched in red on the said plan marked ‘A’ (sottolinear tal-Qorti).

Fic-citazzjoni l-attur qed jallega illi s-socjeta' appellanti bniet fil-“*common fore-court hatched in red* u “konsegwetnment qed titlob lill-Qorti biex:

- a) tinibixxi lis-socjeta' billi tibni garaxxijiet u appartamenti f'dawk li hi tippretendi li huma *common parts*; u
- b) tikkundanna lill-istess socjeta' li tnehhi kwalunkwe bini li sar fuq l-istess *common parts* b'mod illi (f'Aragon Court kif jismu l-blokk tal-bini fejn hemm l-appartament tal-mandanti ta' l-attur) jitqieghed kollox fi stat pristinu”.

Gie stabbilit mill-provi u anke mill-access li din il-Qorti zammet biex tapprezza ahjar il-fatti in kawza, illi l-bini li ghalih qed issir oggezzjoni ma kienx qieghed f'area direttament quddiem l-appartament – li skond is-socjeta' appellanti taqa' fid-definizzjoni ta' fore-court - izda qieghed fuq ix-xellug ta' l-istess appartament ta' l-attur nomine int u thares lejha min-naha tal-bahar. Arja din li, skond l-istess socjeta' appellanti, kienet tezorbita minn dak li hu komunement definit bhala “fore-court”.

Il-Perit Legali li fl-ewwel lok ikkonsidra quddiem il-prim'istanza din il-materja, kien tal-fehma li avolja l-“fore-court” kienet titqies l-arja ta' quddiem l-appartament ta' l-attur, una volta fil-kuntratt ta' l-akkwist giet indikata arja “hatched in red”, u din kienet tkopri mhux biss il-fore-court kif komunement definit, izda wkoll il-pjanta kollha fejn ma kienx f'dak il-mument mibni, il-ko-propjeta' fil-partijiet komuni kellha testendi ghal kull fejn fil-pjanta kien “hatched in red”, f'liema arja kien hemm kompriz inhawi fejn bini kien gie diga' progettat pero' mhux konstruwit.

L-ewwel Qorti nfatti qablet mar-ragunament tal-Perit Legali u ziedet illi filwaqt li veru l-“fore-court” tfisser il-parti ta' quddiem, din il-kelma kellha tittiehed komplessivament mal-kliem “hatched in red” bhala frazi wahda. Ghalhekk waslet ghall-konkluzzjoni li l-intenzjoni tal-kontraenti kienet li kull fejn mhux mibni, jew mhux pjantat, kellu jkun komuni. Il-“hatching in red” kienet teskludi kull incertezza dwar dak illi l-kontraenti kienu qeghdin jifhmu bil-kelma “fore-court”. L-aggravju ta' l-appellant hu propju lment dwar din ix-xorta ta' interpretazzjoni tal-kuntratt. Utli li jigi precizat dan l-aggravju. L-attur nomine jinsisti li l-kuntratt kien car, ma kien jehtieg l-ebda xorta ta' interpretazzjoni, jistrieħ fuq il-fatt li l-kontraenti kienu effettivament iccaraw l-hsieb tagħhom fir-rigward tal-partijiet komuni meta sar il-“hatching in red” u li, konsegwentement, is-socjeta' appellanti ma kellha l-ebda jedd li tinjora l-pjanta u l-kuntratt iffirmit l-istess u li abbazi tagħhom l-appellati xtraw l-appartament.



Isostnu t-tezi ta' l-ewwel Qorti li l-kliem "hatched in red" kienu jikkwalifikaw il-kelma "fore-court" u jirrenduha cara u bla ekwivoku.

Ghandu jkun pacifiku illi r-regoli ta' l-interpretazzjoni tal-kuntratti kellhom jigu applikati f'dan is-sens: "Meta l-kliem ta' l-att huma cari, l-interpretu ghandu joqghod ghal dawn il-kliem u mhux jirrikorri ghall-kongetturi (Vol. XXXVI, P.I., p.191). Skond kif osservat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza "Sciberras Trigona vs. Aneico" deciza fis-6 ta' Ottubru, 1883, 'quando le parole dell'atto sono chiare, si deve stare alla lettera dell'atto'.....pero' fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni ma hiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom moghti li jiswa, imma hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti lill-kliem is-sens ordinarju tieghu fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti li ghandu jghodd. Jekk ghall-gudikant id-dicitura uzata ma tistax ma twassalx oggettivament ghal sens car u univoku, hu dan is-sens li ghandu jfisser il-volonta' espressa mill-kontraenti bil-konvenzjoni taht ezami. Hu biss "meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri li jrid jigi kunsidrat dak li l-partijiet kontraenti riedu". ("John Zammit vs. Michael Zammit Tabone et" deciza minn din il-Qorti fit-28 ta' Frar, 1997).

Din il-Qorti, kuntrarjament ghal dak li rritjena l-Perit Legali fir-relazzjoni tieghu dwar dak li kkonsidrat l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, ssib li

hemm kontradizzjoni di fondo bejn il-kliem uzat fill-kuntratt u dak li l-partijiet ghazlu li jillustraw fil-pjanta annessa mieghu. Ma jista' jkun hemm l-ebda dubju - u f'dan l-ewwel Qorti u l-Perit Legali jaqblu – illi t-terminu “fore-court” seta' biss jigi definit bhala “enclosed space in front of building”. Inoltre, il-kelma “court” setghet biss tfisser spazju ben definit b'xi mod jew iehor recintat. Infatti, definizzjoni ta' “fore-court” fl-Oxford Universal Dictionary, third edition hija “the court or enclosed space in front of a building – the outer court”.

Din il-Qorti, wara debita riflessjoni, waslet ghall-konvinciment illi l-interpretazzjoni tal-frazi “common fore-court hatched in red” ma setghetx tinjora bhala priva minn kull sinifikat intrinsiku tal-kelma in-nom “fore-court”. Lanqas jista' wiehed bl-interpretazzjoni jisnatura ghal kollox il-kelma u jirrendiha ma tfisser assolutament xejn, hlief ghas-sinifikat baziku generiku ta' spazju kwalsiasi. Fl-interpretazzjoni tal-kuntratti l-Qorti kellha necessarjament taghti, qabel xejn, is-sinifikat ordinarju tal-kelma, dak cioe' li wiehed komunement jifhem fit-terminu, u kellu biss jirrikorri ghal interpretazzjoni fejn is-sinifikat tal-kelma jkun dubju. Meta mbaghad tkun mehtiega interpretazzjoni minhabba l-mod sintattiku kif tkun utilizzata l-kelma, u kif tkun kwalifikata b'termini ohra, il-punto di partenza fl-interpretazzjoni kellu dejjem jibqa' s-sinifikat veru u rejali tal-kelma li dwaru ma jkun hemm l-ebda dubju.

Dan iwassal lill-Qorti għall-konsiderazzjoni li fl-interpretazzjoni tal-frazi “common fore-court hatched in red” kienu qabel xejn essenzjali il-kliem “common fore-court” inkwantu jidentifikaw l-oggett preciz li l-kontraenti intendew jiddeskrivu, filwaqt illi l-kliem “hatched in red” kienu biss indikattivi tal-lokalita’ fejn dak l-oggett kien jinstab fil-pjanta, dejjem pero’ sal-punt li tali lokalita’ seta’ tigi kwalifikata u deskritta bhala “fore-court” komuni għall-appartamenti l-oħra fl-izvilupp li minnu l-appartament ta’ l-appellati kien jiffirma parti. Impostata f’dawn it-termini, d-definizzjoni tal-mertu tal-kwistjoni bejn il-kontendenti necessarjament twassal għall-konkluzzjoni ben diversa minn dik li waslet għaliha s-sentenza appellata meta ddecidiet illi l-izball kien fl-uzu tal-kelma “fore-court” u mhux fil-“hatching” bl-ahmar fil-pjanta annessa mal-kuntratt.

Jibqa’ pero’ l-fatt li tirrizulta inkonsistenza lampanti mhux tant fis-sinifikat tal-kliem uzat – dan hu pjuttost car u univoku – imma fil-fatt li parti minn dak li gie mill-kontendenti markat bl-ahmar “hatched in red” ma seta’ qatt jigi konsidrat bhala “common fore-court”. Din l-inkonsistenza tirrikjedi naturalment interpretazzjoni biex wiehed jasal verament x’kien l-intendiment tal-partijiet meta uzaw it-termini li uzaw u meta mmarkaw fil-pjanta dak li fil-fatt immarkaw. Il-Qorti taghmel is-segwenti osservazzjonijiet:-

1. L-interpretazzjoni tal-kuntratt kellha wkoll issir b'riferenza għaz-zmien storiku meta fil-fatt ikun gie konkjuż. Dan qed jinghad għaliex għalkemm hu facli li wiehed jasal għal certi konkluzzjonijiet semplicement b'ezami ta' pjanta li turi dak li kien progettat li jsir, wiehed kellu jifhem (a) li dak li kellu jsir in lineja ta' zvilupp mhux necessarjament sar; (b) li dak li fuq il-pjanta jidher li kellu jkun l-izvilupp mhux necessarjament ikun attwalment gie kostruwit fil-mument meta gie konkluz il-kuntratt; (c) illi konsegwentement il-partijiet kontraenti, fil-mument meta ffinalizzaw il-kuntratt, setghu kienu qed jagixxu semplicement b'impressjonijiet ta' dak li seta' jigi zviluppat bazat fuq pjanti li sussegwentement jirrizultaw li kienu xi ffit jew wisq approssimattivi.

Dan kollu rilevanti għall-kaz in ezami għaliex jirrizulta mill-atti li meta l-atturi akkwistaw il-propjeta' tagħhom, l-izvilupp tal-progett kien għadu nofs sajran, fis-sens illi kien lest il-blokk ta' appartamenti li minnhom l-atturi appellati akkwistaw wiehed, kienu lesti wkoll, jew in via tat-tlestija, il-partijiet komuni għal dak il-blokk ta' appartamenti li kienet tinkludi *s-swimming pool* u li indubbjament kienet l-arja li setghet certament tigi kwalifikata bhala *fore-court* fit-terminu preciz tal-kelma.

2. Jirrizulta wkoll mill-atti li terren kbir fuq in-naha tax-xellug tal-blokk ta' appartamenti, fejn skond l-istess pjanta annessa mal-kuntratt kellu

jsir zvilupp ta' blokki ta' appartamenti ohrajn fi spazju komuni ohra, kien ghadu raba, bit-toroq progettati mhux formati u soggetti ghal pjan regolatur mhux irfinit, tant li rrizulta provat li wara l-akkwist ta' l-appartament da parti ta' l-atturi, sar f'dawk l-inhawi spostament tat-toroq.

3. Ma jista' jkun hemm allura l-ebda dubju illi l-pjanta annessa mal-kuntratt ta' l-akkwist, filwaqt li tirrifletti b'korrettezza u precizjoni l-izvilupp li sar fl-inhawi tal-blokk ta' appartamenti mertu tal-kawza u *common areas* f'dawk l-inhawi ghaliex dan kien gie kollu tista' tghid materjalment rejalizzat, kienet ghal kollox prossimattiva u necessarjament soggetta ghal modifiki u tibdil b'mod illi certament il-kontraenti kienu konsapevoli li ma setghux b'certezza jidentifikaw kif, fejn u sa fejn kienu sejrjn jestendu l-*common areas*. Il-Qorti tifhem illi dak li intendew certament il-partijiet kontraenti kien illi filwaqt illi l-ebda bini jew ostakolu ma kellu jkun hemm immedjatament mal-faccata ta' appartament li seta' b'xi jod jostakola l-vizwali tal-bahar – u dan hu provdut expressis ukoll b'kondizzjoni ohra tal-kuntratt – il-hsieb kien li fejn fil-progett ikun hemm spazji komuni, dawn kellhom jippartecipaw fit-tgawdija tagghom (to enjoy) l-atturi fi kwota indiviza. Dan kien fil-fehma tal-Qorti dak li intendew il-partijiet bil-frazi “common fore-court hatched in red”. Effettivament il-“hatching” fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt sar b'mod ghal kollox indiskriminat u pratikament bla sens, tant illi gew immarkati

bl-ahmar mhux biss dawk il-partijiet li fuq il-pjanta tidhru rizervati ghal spazju komuni attwalment rejalizzati jew progettati, imma wkoll partijiet minnha rizervati ghall-bini in parti attwalment kostruwit jew biss progettati.

Filwaqt li din il-Qorti tasal biex taqbel ma' l-ewwel Qorti li l-intendiment tal-kontraenti aktarx kien illi l-proprjetarji tad-diversi appartamenti fl-izvilupp ikollhom ukoll il-komunjoni tal-partijiet komuni, u dan hu b'xi mod rifless bit-thazziz bl-ahmar fuq il-pjanta, hi ma tistax taqbel illi dak it-thazziz bl-ahmar kien jiddelimita l-konfini tal-*common fore-court* quddiem il-blokk ta' appartamenti ta' l-atturi, kif lanqas tista' taqbel illi s-socjeta' venditrici b'xi mod ikkommettiet ruhha illi tizviluppa t-territorju li kien ghad baqghalha strettament skond il-pjanta esebita ma' dan il-kuntratt partikolari, meta tali zvilupp kien ghadu mhux approvat u kien soggett ghall-formazzjoni tat-toroq pubblici li l-linja taghhom kienet ghadha allura mhix determinata. Hu ghal kollox inkoncepibbli f'sitwazzjoni ta' din ix-xorta illi s-socjeta' venditrici b'xi mod kellha l-intendiment illi tipoteka l-izvilupp li kellha l-hsieb u d-dritt li taghmel fuq il-kumplament tal-proprjeta' taghha bil-mod kif qed jippretendu l-appellati jekk il-Qorti taccetta s-sottomissjonijiet taghhom fir-rigward ta' l-interpretazzjoni tal-kuntratt.

Din il-Qorti ma tistax ukoll ma tinnotax illi l-appellati qeghdin jippretendu illi bis-sahha tal-klawsola taht ezami huma akkwistaw sehem indiviz mill-partijiet komuni meta dawn kienu ovvjament mhux definiti u setghu biss jigu hekk definiti bhala konsegwenza tal-fatt illi l-izvilupp tal-progett ikun kompletat. Il-punt li qed tindika l-Qorti hu li una volta ma kienx materjalment possibbli li dawn il-partijiet komuni jigu materjalment definiti u delinejati b'konfini precizi, kien biss meta jigi kompletat l-izvilupp li seta' jigi stabbilit liema kienu l-partijiet komuni li fihom l-atturi setghu jivvantaw titolu ta' ko-propjeta'. Dan dejjem jekk tittiehed bhala korretta l-interpretazzjoni li jittantaw jaghtu jaghtu l-atturi tal-frazi *common fore-court hatched in red* adottata mill-ewwel Qorti.

Hekk ghall-kuntrarju tittiehed bhala korretta l-interpretazzjoni restrittiva li qed taghtiha din il-Qorti, il-*fore-court* kellu necessarjament jitqies li kien dak l-ispazju immedjatament quddiem l-appartament, spazju illi jinkwadra perfettament fid-definizzjoni tal-kelma *fore-court* in kwantu huwa spazju maghluq recintat bi blokki ta' appartamenti ohra, sitwat immedjatament quddiem bini.

Jigi notat li l-kuntratt taht ezami ma kien jinkludi l-ebda limitazzjoni fuq id-dritt tas-socjeta' konvenuta li tizviluppa l-art li kienet ghadha mhix zviluppata izda li kienet zviluppabbli. Lanqas kien hemm xi obbligu mpost fuq l-istess socjeta' zviluppatrici li dak l-izvilupp ikun, skond kif

indikati fil-pjanta annessa mal-kuntratt. Lanqas kien hemm xi restrizzjoni li tali zvilupp kellu jigi ristrett ghal xi numru specificat ta' units residenzjali, nonostante l-fatt li l-appellati kienu gew moghtija l-jedd tad-dgawdija "to enjoy" sehem indiviz ta' 1/34 tal-partijiet komuni indikati fl-istess kuntratt. Il-kuntratt naturalment kien jinkludi kondizzjonijiet oħrajn li kienu jorbtu lis-socjeta' appellata fir-rigward tax-xoghol ta' zvilupp li setghet taghmel, fosthom dak indikat fir-rigward ta' l-access għall-karozzi fl-hekk imsejja partijiet komuni.

Fl-isfond ta' dawn il-konsiderazzjonijiet li, fil-fehma ta' din il-Qorti, iqeghdu l-vertenza fil-perspettiva gusta taghha, f'tentattiv li tidentifika x'kienet precizament l-intenzjoni tal-kontraenti meta ffirmaw il-kuntratt tat-trasferiment ta' l-appartement de quo, dan iwassal għall-konkluzzjoni li t-talbiet attrici jistghu jigu milqugha biss inkwantu huma diretti biex izommu lis-socjeta' konvenuta milli tibni garaxxijiet go Aragon Court, San Giljan. Dan inkwantu l-istess socjeta' konvenuta accettat li dan ma kienx lilha konsentit li taghmlu fit-termini tal-kuntratt, u effettivament iddikjarat li kienet qeghda tibni biss appartamenti u xejn izjed. L-appell jimmerita għalhekk li jigi milqugh.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddisponi mill-appell billi tirrevoka s-sentenza appellata. Tilqa' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta u tichad it-talbiet attrici, b'dan pero' li qed jigi dikjarat li s-socjeta' konvenuta ma kellhiex



dritt li tibni garaxxijiet li jaghtu ghal fuq il-*common parts* ta' l-Aragon Court, St. Julians' Road, San Tumas, limiti ta' Marsascale, u f'dan ir-rigward tinibiha li hekk taghmel.

Din il-Qorti jidhrilha wkoll li hemm lok ghal temperament fil-kap ta' l-ispejjez in kwantu l-vertenza inholqot principalment minhabba nuqqas ta' kjarezza fir-redazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment htija taz-zewg kontraenti, li holqot diffikulta' ta' interpretazzjoni li setghet biss tigi rizolta gudizzjarjament. Xieraq ghalhekk li kull parti thallas l-ispejjez taghha. Hekk qed tiddeciedi l-Qorti in kwantu s-sentenza appellata tirrigwarda l-atturi u s-socjeta' San Tumas Shareholdings Limited.

Naturalment in kwantu l-ewwel Qorti astjeniet milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet fil-konfront tal-konvenut proprio, stante cessjoni, dak il-mertu ma kienx quddiem din il-Qorti, u ghal kull fini qeghda allura tikkonferma s-sentenza appellata f'dan ir-rigward, anke sa fejn dik allokat l-ispejjez tal-konvenut proprio fuq l-attur nomine.

Dep/Reg

mm