



PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Illum 12 ta' Diċembru 2024

Nru: 3

Rikors Ġuramentat Nru. 222/2019

Vincent Camilleri u Maria Victoria Camilleri

v

Jeffrey Attard

Catherine Sciberras Callus

Edwin Sciberras u Marisa Sciberras

Paul Sammut u Michelina Sammut

Brian Azzopardi

Maria Aloysia sive Marisa Vella

Pio Scicluna u Maryrose Scicluna

Ir-rikors ġuramentat

1. Dak li qed jitolbu Victor u Maria Victoria Camilleri hu mibni fuq dawn il-premessi:
 - i. Premess illi l-konvenut Jeffrey Attard permezz ta' konvenju datat 4 ta' Diċembru 2013 kif sussegwentement irratifikat u emendat inkluż permezz tal-iskrittura datata 30 ta' Ottubru 2014 u prorogi sussegwenti, kien obbliga ruħu li jixtri mingħand il-konvenuti l-oħra kollha l-arja sovrastanti blokka bin-numru uffiċjali ħmistax (15) u magħrufa bl-isem "Stadium View Flats" fi Triq Turu Rizzu, Gzira, inkluż is-sehem indiviż tal-partijiet intiżi għall-użu komuni u s-sehem indiviż tas-servizzi komuni u inkluża l-washroom u l-benefikati ġja hemm mibnija u dan versu l-prezz ta' sebghin elf Ewro (EUR 70,000);

- ii. Premess illi l-esponent, min-naħa tagħhom, fit-18 ta' April 2015 kien daħlu f'konvenju mal-konvenut Jeffrey Attard sabiex l-esponenti jixtru u jakkwistaw minghand l-istess konvenut Jeffrey Attard parti minn dik l-arja suċċitata, li kellha tinbena f'penthouse u l-arja '*ad coelum*' sovrastanti l-istess penthouse fuq il-blokka msemmija, inkluż sehem indiviż tal-partijiet komuni tal-blokk u sehem indiviż mis-servizzi komuni kollha fil-blokk u dan versu l-prezz ta' ħamsa u tletin elf Ewro (EUR 35,000) u taħt il-pattijiet kollha imsemmija fl-imsemmi konvenju, kopja annessa u mmarkata **Dok A**;
- iii. Premess illi fl-istess ġurnata tat-18 ta' April 2015, il-konvenut Jeffrey Attard daħhal ukoll lill-kumpannija tiegħu Lara Developments Limited biex, *inter alia*, tibni u tagħmel ix-xogħol ta' *finishing* tal-penthouse li kellu jkollha n-numru tmienja (8) fuq l-imsemmija blokka (kopja tal-appalt hawn anness u mmarkat **Dok B**);
- iv. Premess illi l-konvenju tal-esponent kien ġie mġedded u emendat diversi drabi permezz ta' estensjonijiet, bl-aħħar estensjoni saret fit-28 ta' Novembru 2018 u twassal sal-31 ta' Jannar 2019 hawn annessi u mmarkati bħala Dok C;
- v. Premess illi fil-frattemp, ossija fit-22 ta' Frar 2016, il-partijiet ftehm u fuq l-arja mertu tal-konvenju tal-esponenti kellu jinbena sular ieħor u cioè' appartement u penthouse u dan bi ħlas ulterjuri ta' EUR 12,500 u dan wara li saret applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar għall-bini ulterjuri hawn anness u mmarkat bħala Dok D;
- vi. Premess illi l-konvenut Jeffrey Attard baqa' ma eżercitax il-jeddijiet u l-azzjonijiet tiegħu mal-konvenuti l-oħra;
- vii. Premess illi minkejja interpellat diversi drabi inkluż permezz ta' ittra uffiċjali numru 325/19 numru datata 29 ta' Jannar 2019 mmarkata bħala Dok E sabiex jaddivjeni għall-att finali il-konvenut baqa' inadempjenti.
- viii. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;

2. It-talbiet tagħhom huma dawn:

- i. Tiddeċiedi u tiddikjara li l-konvenuti Catherine Sciberras Callus, Edwin Sciberras u martu Marisa Sciberras, Paul Sammut u martu Michelina Sammut, Brian Azzopardi, Maria Aloysia sive Marisa Vella, Pio Scicluna u martu Maryrose Scicluna huma obbligati jaddivjenu għall-att finali tal-bejgħ lill-konvenut Jeffrey Attard tal-arja sovrastanti l-blokka bin-numru uffiċjali ħmistax (15) u magħrufa bl-isem "Stadium View Flats" fi Triq Turu Rizzu, Gzira, inkluż is-sehem indiviż tal-partijiet intiżi għall-użu komuni u s-sehem indiviż tas-servizzi komuni kif aħjar deskritti u versu l-prezz miftiehem fil-konvenju ta' bejniethom;
- ii. Tordna u tikkundanna lill-konvenuti Catherine Sciberras Callus, Edwin Sciberras u martu Marisa Sciberras, Paul Sammut u martu Michelina Sammut, Brian Azzopardi, Maria Aloysia sive Marisa Vella, Pio Scicluna u martu Maryrose Scicluna sabiex fi żmien qasir u perentorju minnha prefiss jaddivjenu għall-att finali tal-bejgħ lill-konvenut Jeffrey Attard tal-imsemmija arja sovrastanti l-blokka bin-numru uffiċjali ħmistax (15) u magħrufa bl-isem "Stadium View Flats" fi Triq Turu Rizzu, Gzira, inkluż is-sehem indiviż tal-partijiet intiżi għall-użu komuni u s-sehem indiviż tas-servizzi komuni kif aħjar deskritti u versu l-prezz miftiehem fil-konvenju ta' bejniethom;
- iii. Tinnomina lin-Nutar Bartolomeo Micallef jew Nutar Pubbliku ieħor sabiex jippubblika l-att finali tal-bejgħ tal-imsemmija arja bejn Catherine Sciberras Callus, Edwin Sciberras u martu Marisa Sciberras, Paul Sammut u martu Michelina Sammut, Brian Azzopardi, Maria Aloysia sive Marisa Vella, Pio Scicluna u martu Maryrose Scicluna bħala l-vendituri lill-konvenut Jeffrey Attard kif ukoll kuraturi deputati għall-eventwali kontumaci;

- iv. Konsegwentement, tiddeċiedi u tiddikjara li l-konvenut Jeffrey Attard huwa obligat jersaq ukoll għall-att finali tal-bejgħ lill-attur tal-porzjon arja sovrastanti l-blokka bin-numru uffiċjali ħmistax (15) u magħrufa bl-isem “Stadium View Flats” fi Triq Turu Rizzu, Gzira, kif immarkata fuq il-pjanta annessa mal-konvenju datat 18 t’April 2015, illum appartament internament immarkat bin numru tmienja (8) u penthouse internament mmarkat bin numru għaxra (10) inkluż is-sehem indiviż tal-partijiet komuni tal-blokk u s-sehem indiviż tas-servizzi komuni kollox kif aħjar deskritt u versu l-prezz ta’ ħamsa u tletin elf Ewro (EUR 35,000) u taħt il-pattijiet kollha imsemmija fl-imsemmi konvenju;
- v. Tordna u tikkundanna lill-konvenut Jeffrey Attard sabiex fi żmien qasir u perentorju minnha prefiss jaddivjeni għall-att finali tal-bejgħ lill-attur tal- porzjon arja sovrastanti l-blokka bin-numru uffiċjali ħmistax (15) u magħrufa bl-isem “Stadium View Flats” fi Triq Turu Rizzu, Gzira, kif immarkata fuq il-pjanta annessa mal-konvenju datat 18 t’April 2015, illum appartament internament immarkat bin numru tmienja (8) u penthouse internament mmarkat bin numru għaxra (10) inkluż is-sehem indiviż tal-partijiet komuni tal-blokk u s-sehem indiviż tas-servizzi komuni kollox kif aħjar deskritt u versu l-prezz ta’ ħamsa u tletin elf Ewro (EUR 35,000) u taħt il-pattijiet kollha imsemmija fl-imsemmi konvenju;
- vi. Tinnomina lin-Nutar Roland Wadge jew Nutar Pubbliku ieħor sabiex jipubblika l-att finali tal-bejgħ minn Jeffrey Attard lill-atturi, tal-imsemmija porzjon arja sovrastanti l-blokka bin-numru uffiċjali ħmistax (15) u magħrufa bl-isem “Stadium View Flats” fi Triq Turu Rizzu, Gzira, kif immarkata fuq il-pjanta annessa mal-konvenju datat 18 t’April 2015, , illum appartament internament immarkat bhala A(8) u penthouse internament mmarkat P2 kif ukoll tinnomina kuraturi deputati għall-eventwali kontumaċi;
- vii. Sussidjarjament, u fl-eventwalità li l-bejgħ lill-atturi ma jistax isir:-
 - a. tiddikjara lill-konvenut Jeffrey Attard responsabbli għad-danni versu l-atturi;
 - b. tillikwida d-danni kkagunati mill-konvenut Jeffrey Attard lill-atturi bhala rizzultat li l-att finali ma jistax isir, occorrendo bl-ghajjnuna ta’ perit nominandi;
 - c. tikkundanna lill-konvenut Jeffrey Attard jhallas lill-atturi d-danni hekk likwidati

Bl-ispejjeż ...

Ir-risposti ġuramentati (sa fejn huma relevanti)

3. Billi din is-sentenza ser tingħata skont kif ġie imfisser fil-verbali tas-smiġħ tat-2 ta’ Ottubru 2019, tat-8 ta’ Frar 2022 u tal-31 ta’ Mejju 2023 – jiġifieri hi limitata għal deċiżjoni dwar jekk għadux jorbot il-konvenju bejn Jeffrey Attard (“JA”) u l-konvenuti l-oħra - l-eċċezzjonijiet li għalihom sejra tagħmel referenza l-qorti huma dawk relevanti biss.¹

¹ Din il-kawża mxiet mal-kawża 223/2019 fl-ismijiet *Justin Spiteri v Jeffrey Attard et.* Xi referenzi jistgħu ikunu għal dokumenti jew traskrizzjonijiet fil-proċess ta’ dik il-kawża billi l-provi jgħoddu għat-tnejn.

Eċċezzjoni ta' JA

4. JA eċċepixxa li l-konvenju bejnu u bejn il-konvenuti l-oħra ġie tterminat, għaliex skada (ara eċċezzjoni numru 4 u para. 2 tad-dikjarazzjoni tal-fatti).

Eċċezzjoni ta' Paul Sammut u Michelina Sammut

5. It-tielet eċċezzjoni tas-sinjuri Sammut hi fis-sens li l-konvenju bejn Jeffrey Attard (“JA”) u ‘l-preżenti konvenuti’ m’għadux jorbot għaliex skada; u li, għalhekk, l-ewwel talba, u dawk konnessi magħha ma jistgħux jintlaqgħu.

Eċċezzjoni ta' Edwin Sciberras, Marisa Sciberras, Brian Azzopardi, Maria Aloysia sive Marisa Vella, Pio Scicluna u Maryrose Scicluna

6. Fir-risposta ġuramentata tagħhom, dawn is-sinjuri qalu li l-konvenju li kellhom ma JA kien għadu jorbot u li kellu jiskadi fil-31 t’ a Diċembru 2019.
7. Fir-risposta ġuramentata ulterjuri tagħhom, imressqa fis-17 ta’ Novembru 2021, dawn is-sinjuri eċċipew li ‘illum ma hemmx konvenju validu’ li jorbothom ma JA.

Eċċezzjoni ta' Catherine Sciberras Callus

8. Ir-raba’ eċċezzjoni tas-sinjura Sciberras Callus, kif imressqa fir-risposta ġuramentata, hi fis-sens li l-konvenju bejn JA u l-konvenuti kien għadu jorbot.
9. Fir-risposta ġuramentata ulterjuri tagħha, imressqa fl-24 ta’ Frar 2022, is-sinjura Sciberras Callus eċċepiet li ‘llum ma jeżisti l-ebda wegħda ta’ bejgħ’ validu li jorbotha ma JA.

Il-fatti rilevanti

10. JA kien daħal f’konvenju mal-konvenuti l-oħra fl- 4 ta’ Diċembru 2013.² Permezz tiegħu l-konvenuti għajr għal JA (il-“vendituri konvenuti”) kienu ntrabtu li jbiegħu lil JA,³ li

² Ara paġni 30 sa 33

³ Milli jidher ir-rabta kienet waħda solidali: ara paġna 30 fuq wara. Hemm ftit ta’ dubju dwar dan għaliex il-kliem ‘in solidum’ huma fil-paragrafu li fih jissemmew Pio u Maryanne Scicluna biss, u għalhekk wiehed jista’ jjeħu l-impressjoni li dawn il-kliem jirreferi għalihom biss u mhux għall-vendituri konvenuti kollha. B’danakollu, billi, fl-istess paragrafu, hemm ukoll id-definizzjoni tat-terminu ‘l-vendituri’, u billi din id-definizzjoni hi applikata mhux għal Pio u Maryanne Scicluna biss, imma għall-vendituri konvenuti kollha, il-probabbiltà hi li l-kliem ‘in solidum’ kienu intiżi għall-vendituri konvenuti kollha.

ntrabat li jixtri minghandhom, l-arja tal-blokka nru 15, Stadium View Flats, Triq Turu Rizzo, Gzira. Il-prezz kien ta' €70,000 imma – u, kif ser naraw, dan hu importanti - kellu jithallas f'appalt għall-benefiċċju tal-vendituri konvenuti kollha, billi l-appalt kien jikkonsisti f'xogħolijiet fil-komun tal-blokka, fosthom billi jsir lift minflok it-taraġ li kien hemm.⁴

11. Il-konvenju ġie debitament reġistrat mal-awtoritajiet u ġie mġedded kemm-il darba. Izda meta ġie biex jiġġedded għall-aħħar darba, l-iskrittura ma ġietx iffirmata mill-vendituri konvenuti kollha. Id-dokument in kwistjoni jgħib id-data tat-18 ta' Jannar 2019 u kellu jkollu l-effett li jġedded il-konvenju sal-31 ta' Diċembru 2019.⁵ Dan id-dokument ġie iffirmit minn JA u mill-vendituri konvenuti, hliet għal Paul u Michelina Sammut.
12. Fil-frattemp, fit-18 ta' April 2015, JA kien daħal f'konvenju mal-atturi għall-bejgħ ta' parti mill-arja li kienet soġġetta għall-konvenju mal-vendituri konvenuti. Kontemporanjament, kien sar appalt biex JA jibni *penthouse* għall-atturi fl-arja in kwistjoni.
13. Dan il-konvenju ukoll iġġedded, sa ma kellu jiskadi fil-31 ta' Jannar 2019. Skond ma jgħid l-attur, JA ma eżerċitax id-drittijiet tiegħu skont il-konvenju mal-vendituri konvenuti, u kien għalhekk li kellha titressaq din il-kawża.

Jekk għadux jorbot il-konvenju u, jekk iva, lil min għadu jorbot

14. Il-fatt li Paul u Michelina Sammut ma ffirmawx id-dokument li kien maħsub biex jerga jestendi l-ewwel konvenju mhux disputat.
15. Il-kwistjoni hi dwar l-effett ta' dak in-nuqqas.
16. L-atturi jaċċettaw, fin-nota ta' osservazzjonijiet, li Paul u Michelina Sammut m'għadhomx marbutin bil-konvenju li kien sar bejn il-konvenuti.

⁴ Ara paġna 33

⁵ Dok E6, paġna 287. Dan id-dokument ġie reġistrat mal-awtoritajiet fiskali bhala estensjoni tal-konvenju. Din ir-reġistrazzjoni ma tfisser xejn għall-finijiet tagħna, imma tidher li hollqot xi ftit konfużjoni bejn il-partijiet. Forsi għalihom l-effett ta' reġistrazzjoni uffċjali ma tfissirx l-istess haġa li tfisser għal professjonist fil-liġi.

17. Izda, fir-rigward ta' Catherine Sciberras Callus, Edwin u Marisa Sciberras, Brian Azzopardi, Maria Aloysia sive Marisa Vella u Pio u Maryrose Scicluna (il-“vendituri li ffirmaw”), l-atturi jgħidu li l-konvenju għadu jorbot lill-vendituri li ffirmaw għas-sehem tagħhom u li, konsegwentement, JA għad għandu d-dritt li jenforzah kontrihom, anki jekk mhux kontra Paul u Michelina Sammut. Fil-fatt, skont in-nota tal-osservazzjonijiet tagħhom, l-atturi qiegħdin jippretendu li t-trasferiment lil JA għandu jkun ta' hamsa minn sitta (5/6) tal-arja, u mhux iżjed tal-arja kollha.
18. L-atturi jgħidu li d-dokument in kwistjoni – Dok E6, paġna 287 – jorbot lil dawk li ffirmawh, minkejja li minn dawk indikati fih bħala l-ewwel parti, Paul u Michelina Sammut ma ffirmawhx. L-atturi jgħid li dan hu għaliex il-firma ta' Paul u Michelina Sammut ma kienix meħtieġa billi hum kienu tilfu t-titolu tagħhom għall-arja in kwistjoni. Anki jekk l-atturi għandhom raġun fattwalment - kwistjoni li l-qorti m'għandhiex għalfejn tidhol fiha - dan mhux argument li jreggi. Biex wiehed jintrabat b'konvenju, wiehed m'għandux għalfejn ikun sid. Tant hu hekk li JA daħal f'konvenju mal-atturi dwar arja li mhix tiegħu.
19. L-atturi jgħidu ukoll li il-konvenju in kwistjoni għadu ħaj bejn JA u l-vendituri li ffirmaw għaliex dak hu kkonfermat minn varji dikjarazzjonijiet kemm tal-vendituri konvenuti, fosthom fl-eċċezzjonijiet originali tagħhom, u kif ukoll dikjarazzjonijiet ta' JA, speċjalment meta xehed. Dak li ngħad jista' jkun ta' relevanza, imma m'għandux il-piż li jagħtuh l-atturi. Barra minn hekk, kif ser naraw, dak li ngħad mill-vendituri li ffirmaw mhux tant li jgħin lill-atturi.
20. Li rridu naraw, biex inqisu jekk seħhitx estensjoni meta ffirmaw JA u l-vendituri li ffirmaw hu jekk, meta l-vendituri konvenuti u JA ffirmaw il-konvenju biex tinbiegħ l-arja, u meta ffirmaw il-varji estensjonijiet tiegħu, l-intenzjoni tagħhom kienitx li r-rabta sseħħ u, fil-każ tal-estensjonijiet, tibqa' fis-seħħ, bil-firma tal-vendituri konvenuti kollha, jew inkella jekk ir-rabta kienitx ma kull venditur li jiffirma, individwalment. Jekk il-ftehim kien li l-vendituri kienu ser jintrabtu biss b'mod kollettiv, allura n-nuqqas tal-firma tas-sinjuri Sammut fuq id-dokument in kwistjoni hi fatali għall-każ tal-attur. Jekk, mill-banda l-oħra, l-vendituri kienu qed jintrabtu individwalment, allura għandu raġun jgħid li d-dokument in kwistjoni johloq, jew aħjar jestendi, rabta bejn JA u l-vendituri li ffirmaw biss; bir-rabta mas-sinjuri Sammut mitmuma.

21. Issa l-intenzjoni tal-partijiet trid tinftiehem primarjament mill-kliem tal-kuntratt, meqjus fl-intier tiegħu; u trid titqies fil-mument tal-kuntrattazzjoni, u mhux wara. Dak li jiġri u jingħad wara hu ta' relevanza biss sakemm jitfa dawl fuq dak li ġie miftiehem fil-mument tal-ftehim. Iktar ma wieħed jitbiegħed mill-ftehim, dak li jkun ġara u dak li jingħad inqas ikollu piż.
22. Hawn għandna konvenju li ma ġiex iffirmit minn kull venditur individwalment, għal sehmu mill-arja. Għandna konvenju, u estensjonijiet debitament iffirmati, kollha ffirmati mill-vendituri konvenuti *in solidum*. Anki l-aħħar dokument, li kien maħsub li jgħedded il-konvenju, kien redatt bħala skrittura bejn il-vendituri konvenuti kollha (jiġifieri bis-sinjuri Sammut ukoll imniżzla b'isimhom bħala parti mill-vendituri) u JA. U dan id-dokument kellu jgħedded il-konvenju li 'sar bejniethom' (li jfisser inkluz is-sinjuri Sammut).
23. Forsi iktar importanti minn hekk, il-prezz li kien miftiehem, kellu jithallas lilhom kollha flimkien fil-forma ta' xogħolijiet fuq il-blokka li tagħha kellha tinbiegħ l-arja. Għalhekk, dan il-prezz ma kienx wieħed li seta', jew jista', jinqasam. Hu prezz, jew aħjar korrispettiv, li jew kien dovut kollu, jew ma kien dovut xejn.⁶
24. Dan ifisser li kien hemm, kemm minn naħa ta' JA u kif ukoll minn naħa tal-vendituri konvenuti, il-ftehim intlaħaq biss, u ġie estiż biss, meta kien hemm il-kuses ta' kulhadd, mogħti fil-forma li trid il-liġi għal konvenju.⁷ Hu ċar li JA ried li jixtri l-arja kollha u mhux parti minnha biss. Fil-mument tal-kuntrattazzjoni, hu improbabbli li l-possibilità li JA jirrinunzja għall-akkwist ta' sehem jew iktar tqieset, speċjalment f'ċirkostanzi meta JA ftiehem prezz fil-forma ta' xogħolijiet li, minn natura tagħhom, kien indiviżibbli. L-istess jingħad għall-vendituri konvenuti. Hu minnu li, teoretikament, setgħu ibiegħu individwalment, imma fiċ-ċirkostanzi, partikolarment fid-dawl ta' kif kienu ser jithallsu ta' sehemhom, ma hux raġonevoli li wieħed iqis li huma riedu ibiegħu hliet kollettivament. Dan hu rifless fil-mod kif imxew, bil-firma ta' kulhadd fuq il-konvenju tal-2013 u bil-firma ta' kulhadd fuq kull estensjoni u b'attentat li tingieb il-firma ta' kulhadd anki fuq l-'estensjoni' li ma ffirmawhiex is-sinjuri Sammut. Hu konfermat ukoll bix-xhieda ta' vendituri li ffirmaw. Is-Sinjura Sciberras Callus tgħid li hi ma rieditx tiffirma għaliex JA

⁶ Il-fatt li, milli jidher, ix-xogħolijiet saru, jew saru fil-maġġor parti tagħhom, hu rrelevanti. Jekk il-konvenju ma ġiex estiż, JA jista' jkollu rimedju fir-rigward ta' dak li lahaq lesta mingħajr ma jkun ha l-korrispettiv tiegħu.

⁷ Art. 1233(1)(a) tal-Kap. 16.

kien ilu jgħaddiha biż-żmien u li ffirmat biss wara li qalilha li kien iffirma kulhadd. Tgħid ukoll li kieku kienet irrejalizzat li kien hemm min ma ffirmaw

‘ma kontx niffirma qas li kieku ġie min ġie’⁸

L-istess qal is-sur Azzopardi:

‘[q]led inbiegħ bejni w bejn sitta, ftehim ta’ sitta inbiegħu biċċa waħda shiha jien ma nistax inbiegħ il-parti tiegħi lill persuna w haddiehor irid ibiegħ il-parti tiegħu l-ohra kien ftehim wiehed.’⁹

25. Il-konklużjoni hi għalhekk li meta ma ffirmawx is-sinjuri Sammut, ir-rabta bejn JA u l-vendituri konvenuti ma ġietx imġedda. U billi ma hemm ebda prova li JA u l-vendituri li ffirmaw riedu jidhlu f’konvenju ġdid - bejniethom biss - id-dokument li fuq jistrieħ l-attur ma jistax jitqies evidenza ta’ kuntratt li jorbot bejn JA u l-vendituri li ffirmaw.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tilqa’ l-eċċezzjoni numru 3 tal-konvenuti Sammut u l-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti li ffirmaw.

L-ispejjeż jibqgħu riżervati għas-sentenza finali.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Registratur

⁸ Pagna 169

⁹ Pagna 166