PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Illum 12 ta' Diċembru 2024

Nru: 4

Rikors Ġuramentat Nru. 223/2019

Justin Spiteri

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 jitlob Justin Spiteri 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, inkluz 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' sebgħin elf Ewro (EUR 70,000);

ii. Premess illi l-esponent, min-naħa tiegħu, fis-26 ta' Marzu 2015 kien daħal f'konvenju mal-konvenut Jeffrey Attard sabiex l-esponent jixtri u jakkwista mingħand 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 tas-26 ta' Marzu 2015, il-konvenut Jeffrey Attard daħħal ukoll lill-kumpannija tiegħu Lara Developments Limited biex, *inter alia*, tibni u tagħmel ix-xogħol ta' *finishing* tal-penthouse li kellu jkollha n-numru seba' (7) 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, bl-aħħar estensjoni saret fit-28 ta' Novembru 2018 u twassal sal-31 ta' Jannar 2019 (kopja tal-aħħar avviż tar-reġistrazzjoni tal-konvenju annessa u mmarkata **Dok C);**

v. Premess illi fil-frattemp, ossija fit-22 ta' Frar 2016, il-partijiet ftehmu li fl-arja mertu tal-konvenju tal-esponenti kellu jinbena sular ieħor u ċioe' appartament u penthouse u dan bi ħlas ulterjuri ta' EUR 12,500 u dan wara li nħareġ il-permess mill-Awtorità tal-Ippjanar għall-bini ulterjuri skont il-pjanta hawn annessa u mmarkata bħala **Dok D** (l-appartament u l-penthouse sovrastanti inkwistjoni mmarkati bħala A7 u P1 fid-dokument Dok D) ;

vi. Premess illi l-konvenut Jeffrey Attard baqa' ma eżerċitax il-jeddijiet u l-azzjonijiet tiegħu mal-konvenuti l-oħra, fejn l-esponent għandu interess li jsir dan;

vii. Premess illi minkejja interpellat diversi drabi inkluż permezz ta' ittra uffiċjali datata 29 ta' Jannar 2019 sabiex jaddivjeni għall-att finali, il-konvenut baqa' inadempjenti;

viii. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;

2. It-talbiet tiegħu 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, fejn illum jinsabu mibnija l-appartamenti internament immarkati bin numru seba' (7) u tmienja (8) u l-penthouses sovrastanti internament immarkata bin-numru disgħa (9) u għaxra (10), kif l-istess appartamenti u penthouses jidhru mmarkati bħala A7 u A8, P1 u P2 fid-dokument Dok D anness, u bl-arja tal-istess ad coelum inkluz is-sehem indiviż tal-partijiet intiżi għall-użu komuni u s-sehem indiviż tas-servizzi komuni kif aħjar deskritti u versu l-kunsiderazzjoni miftiehma fil-konvenju u ftehim 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, fejn illum jinsabu mibnija l-appartamenti internament immarkati bin numru seba' (7) u tmienja (8) u l-penthouses sovrastanti internament immarkata bin-numru disgħa (9) u għaxra (10), kif l-istess appartamenti u penthouses jidhru mmarkati bħala A7 u A8, P1 u P2 fid-dokument Dok D anness, u bl-arja tal-istess ad coelum, inkluz is-sehem indiviż

tal-partijiet intiżi għall-użu komuni u s-sehem indiviż tas-servizzi komuni kif aħjar deskritti u versu l-kunsiderazzjoni miftiehma fil-konvenju u ftehim ta' bejniethom;

iii. Tinnomina lin-Nutar Bartolomeo Micallef jew Nutar Pubbliku ieħor sabiex jippubblika l-att finali tal-bejgħ tal-imsemmija arja, fejn illum jinsabu mibnija l-appartamenti internament immarkati bin numru seba' (7) u tmienja (8) u l-penthouses sovrastanti internament immarkati bin-numru disgħa (9) u għaxra (10), kif l-istess appartamenti u penthouses jidhru mmarkati bħala A7 u A8, P1 u P2 fid-dokument Dok D anness, u bl-arja tal-istess *ad coelum*, 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 kontumaċi;

iv. Konsegwentement, tiddeċiedi u tiddikjara li l-konvenut Jeffrey Attard huwa obbligat 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 26 ta' Marzu 2015, illum appartament internament immarkat bin numru seba' (7) u penthouse sovrastanti internament immarkata bin-numru disgħa (9), kif l-istess appartament u penthouse jidhru mmarkati bħala A7 u P1 fid-dokument Dok D anness, u bl-arja tal-istess *ad coelum* 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 kif emendat u estiz;

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 26 ta' Marzu 2015, illum appartament internament immarkat bin numru seba' (7) u penthouse sovrastanti internament immarkata bin-numru disgħa (9), kif l-istess appartament u penthouse jidhru mmarkati bħala A7 u P1 fid-dokument Dok D anness, u bl-arja tal-istess *ad coelum*, 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 kif emendat u estiz;

vi. Tinnomina lin-Nutar Roland Wadge jew Nutar Pubbliku ieħor sabiex jippubblika l-att finali tal-bejgħ minn Jeffrey Attard lill-attur, 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 26 ta' Marzu 2015, illum appartament internament immarkat bin numru seba' (7) u penthouse sovrastanti internament immarkata bin-numru disgħa (9), kif l-istess appartament u penthouse jidhru mmarkati bħala A7 u P1 fid-dokument Dok D anness, u bl-arja tal-istess *ad coelum*, kif ukoll tinnomina kuraturi deputati għall-eventwali kontumaċi;

vii. Sussidjarjament, u fl-eventwalità li l-bejgħ lill-attur ma jistax isir:-

   a. tiddikjara lill-konvenut Jeffrey Attard responsabbli ghad-danni versu l-attur;

   b. tillikwida d-danni kkagunati mill-konvenut Jeffrey Attard lill-attur bhala rizultat li l-att finali ma jistax isir, occorrendo bl-għajnuna ta' perit nominandi;

   c. tikkundanna lill-konvenut Jeffrey Attard jħallas 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-smigħ 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]

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. Ir-raba' 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.

---

[1] Din il-kawża mxiet mal-kawża 222/2019 fl-ismijiet *Vincent Camilleri et v Jeffrey Attard et*. Xi referenzi jistgħu ikunu għal dokumenti jew traskrizzjonijiet fil-proċess ta' dik il-kawża billi l-provi jgħoddu għat-tnejn.

Il-fatti relevanti

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 ntrabat li jixtri mingħandhom, 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 jitħallas 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 debitatment reġistrat mal-awtoritajiet u ġie mġedded kemm-il darba. Iżda meta ġie biex jiġġedded għall-aħħar darba, l-iskrittura ma ġietx iffirmata mill-vendituri konvenuti kollha. Id-dokument in kwistjoni jġib 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 iffirmat minn JA u mill-vendituri konvenuti, ħlief għal Paul u Michelina Sammut.

12. Fil-frattemp, fis-26 ta' Marzu 2015, JA kien daħal f'konvenju mal-attur għall-bejgħ ta' parti mill-arja li kienet soġġetta għall-konvenju mal-vendituri konvenuti. Kontemporanjament, kien sar appalt biex JA jibni penthouse għall-attur 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.

---

[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 wieħed jista' jieħu 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.

[4] Ara paġna 33

[5] Dok E6, paġna 287 tal-proċess fil-kawża 222/2019. Dan id-dokument ġie reġistrat mal-awtoritajiet fiskali bħala estensjoni tal-konvenju. Din ir-reġistrazzjoni ma tfisser xejn għall-finijiet tagħna, imma tidher li ħolqot xi ftit konfużjoni bejn il-partijiet. Forsi għalihom l-effett ta' reġistrazzjoni uffiċjali ma tfissirx l-istess ħaġa li tfisser għal professjonist fil-liġi.

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 jerġa jestendi l-ewwel konvenju mhux disputat.

15. Il-kwistjoni hi dwar l-effett ta' dak in-nuqqas.

16. L-attur jaċċetta, fin-nota ta' osservazzjonijiet, li Paul u Michelina Sammut m'għadhomx marbutin bil-konvenju li kien sar bejn il-konvenuti.

17. Iżda, 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"), jagħmel żewġ argumenti. Proċeduralment, jgħid li billi il-vendituri li ffirmaw inizzjalment ħadu l-pożizzjoni li l-konvenju kien għadu jorbot, ma setgħux ibiddlu l-pożizzjoni tagħhom permezz tal-eċċezzjoni ulterjuri li taw: magħżula t-triq, kull triq oħra hi magħluqa. Sostantivament, jgħid 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 tiegħu, l-attur qiegħed jippretendi li t-trasferiment lil JA għandu jkun ta' ħamsa minn sitta (5/6) tal-arja, u mhux iżjed tal-arja kollha.

18. Kif rajna iktar 'l fuq, hu minnu li l-vendituri li ffirmaw biddlu l-pożizzjoni tagħhom dwar il-konvenju ma' JA. Imma dan ma jfissirx li għażlu triq u, meta ressqu l-eċċezzjoni ulterjuri, riedu jibdluha. Dak li jidher li ġara hu li l-vendituri li ffirmaw ma kienux jafu, jew mhux kollha apprezzaw,[6] sa wara li nfetħet il-kawża, li s-sinjuri Sammut ma kienux iffirmaw id-dokument maħsub biex jestendi l-konvenju, u allura jidher li assumew li dan l-estensjoni saret. Bil-konfużjoni li jidher li kien hemm meta tressaq dan il-dokument għall-firma, u bil-fatt li dan id-dokument ġie reġistrat mill-awtoritajiet fiskali minkejja li kien nieqes żewġ firem,[7] li l-vendituri li ffirmaw fehmu li l-konvenju kien għadu jorbot mhix inverosimili. Lanqas hi rraġonevoli. Tant hu hekk li jidher li anki l-avukati tagħhom hekk

[6] B'mod partikolari Catherine Sciberras Callus li, f'deposizzzjoni kemxejn konfuża, donnha tgħid li f'Jannar 2019 irċeviet dokument mill-*Inland Revenue* li kien fih kopja tas-suppost estensjoni li kellha firem nieqsin. Imma hi tgħid ukoll li ffirmat għaliex JA kien assiguraha li kulħadd kien iffirma.
[7] Ara *footnote* 4.

fehmu, almenu sa meta tressqu l-eċċezzjonijiet tagħhom. Fil-fatt l-uniċi avukati li qajjmu l-kwistjoni tan-nuqqas ta' firma mill-bidu kienu l-avukati ta' JA u tas-sinjuri Sammut.

19. Għalhekk il-qorti ma tqisx li l-vendituri li ffirmaw ma setgħux leġittimament jibdlu l-pożizzjoni tagħhom hekk kif saru jafu, jew fehmu, dak li kien seħħ.

20. Jekk induru issa għall-argument sostantiv, l-attur jgħid li d-dokument in kwistjoni – Dok E6, paġna 287 (fil-proċess 222/2019) – jorbot lil dawk li ffirmawh, minkejja li minn dawk indikati fih bħala l-ewwel parti, Paul u Michelina Sammut ma ffirmawhx. Fost raġunijiet oħra, l-attur jgħid li dan hu l-każ għaliex JA jista' jagħżel li jixtri s-sehem ta' dawk li ffirmaw dan id-dokument billi, in effett, jirrinunzja għad-dritt li kellu fil-konfront ta' Paul u Michelina Sammut. F'dan ir-rigward jiċċita numru ta' sentenzi, fosthom *Paul Scicluna v l-Eċċellenza Tiegħu Mons Nikol Cauchi et*[8] u *Kaptan Serafin Xuereb v Carmela Muscat et.*[9]

21. Ma hemmx dubju li, kif ġie deċiż f'dawn is-sentenzi, jekk hemm kuntratt li jorbot, il-kreditur jista' jirrinunzja għal dritt li għandu skont dak il-kuntratt f'ċirkostanzi fejn id-debitur m'hux f'pożizzjoni li jonora dak li jkun wiegħed.

22. Imma l-punt f'dan il-każ hu jekk hemmx kuntratt. Jekk m'hemmx, allura ma hemm ebda kreditur u ebda debitur, u ebda obbligu li jista' jiġi meħlus.

23. Li rridu naraw hawn hu jekk, meta l-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 joħloq, jew aħjar jestendi, rabta bejn JA u l-vendituri li ffirmaw biss; bir-rabta mas-sinjuri Sammut mitmuma.

[8] Qorti tal-Appell, deċ. 31 ta' Mejju 2004.
[9] Qorti tal-Appell, deċ. 11 ta' Marzu 1957

24. 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.

25. Hawn għandna konvenju li ma ġiex iffirmat 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 jġedded il-konvenju, kien redatt bħala skrittura bejn il-vendituri konvenuti kollha (jiġifieri bis-sinjuri Sammut ukoll imniżżla b'isimhom bħala parti mill-vendituri) u JA. U dan id-dokument kellu jġedded il-konvenju li 'sar bejniethom' (li jfisser inkluz is-sinjuri Sammut).

26. Forsi iktar importanti minn hekk, il-prezz li kien miftiehem, kellu jitħallas 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.[10]

27. 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-kunses ta' kulħadd, mogħti fil-forma li trid il-liġi għal konvenju.[11] 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 jitħallsu ta' sehemhom, ma hux raġonevoli li wieħed iqis li huma riedu ibiegħu ħlief kollettivament. Dan hu rifless fil-mod kif imxew, bil-firma ta' kulħadd fuq il-konvenju tal-2013 u bil-firma ta' kulħadd fuq kull estensjoni u b'attentat li tinġieb il-firma ta' kulħadd anki fuq l-'estensjoni' li ma ffirmawhiex is-sinjuri Sammut. Hu konfermat ukoll bix-xhieda li jiċċita l-isess attur. Is-Sinjura Sciberras Callus tgħid li hi ma rieditx tiffirma għaliex JA kien ilu

---

[10] 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 laħaq lesta mingħajr ma jkun ħa l-korrispettiv tiegħu.
[11] Art. 1233(1)(a) tal-Kap. 16.

jgħaddiha biż-żmien u li ffirmat biss wara li qalilha li kien iffirma kulħadd. Tgħid ukoll li kieku kienet irrejalizżat li kien hemm min ma ffirmax

> 'ma kontx niffirma qas li kieku ġie min ġie'[12]

L-istess qal is-sur Azzopardi:

> '[q]ed inbiegħ bejni w bejn sitta, ftehim ta' sitta inbiegħu biċċa waħda shiha jien ma nistax inbiegħ il-parti tiegħi lill persuna w ħaddiehor irid ibiegħ il-parti tiegħu l-oħra kien ftehim wieħed.'[13]

28. 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 jidħlu 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 4 tal-konvenuti Sammut u l-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti li ffirmaw.

L-ispejjeż jibqgħu riżervati għas-sentenza finali.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Reġistratur

---

[12] Paġna 169
[13] Paġna 166