



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tas-7 ta' Novembru, 2011

Citazzjoni Numru. 206/1999/1

**Dominic u Monica konjuġi Zerafa, Raymond u
Marthese konjuġi Vassallo, Ivan u Rita konjuġi
Bonello, Paolo u Yvonne konjuġi Buhagiar, John u
Marianna konjuġi Fenech u s-soċjetà *Grezzju
Patignott Limited***

Versus

**Carmelo Buhagiar, George Buhagiar, Catherine
Buhagiar, Pawla Buhagiar – u b'dikriet tat-2 ta'
Ottubru 2006 inħatru l-Avukat Anthony Cutajar u l-
Prokuratur Legali Luisa Tufigno bħala kuraturi tal-
istess Pawla Buhagiar li mietet waqt li kienet miexja l-
kawża –, Joseph Cassar f'isem is-soċjetà *Cranes &
Commercial Sales Limited*, għa magħrufa bħala *Joseph
Cassar Commercial Plant and Service Limited*,
Salvatore Schembri f'ismu proprju u f'isem is-soċjetà
Seaview Construction Limited, u Raymond Agius
f'ismu proprju u f'isem is-soċjetà *Octagon Real Estate***

***and Development Limited, kif ukoll Mary mart
Salvatore Schembri u Felicita sive Phyllis mart
Raymond Agius għal kull interess li jista' jkollhom***

1. F'din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu li jitwettqu wegħdiet ta' bejgħ-u-xiri.

2. L-atturi fessru illi kienu saru diversi wegħdiet ta' bejgħ-u-xiri permezz tal-konvenji li sejrjn jissemmew hawn taħt:

i. Konvenju li sar fil-25 ta' Novembru 1994 quddiem in-Nutar Carmel Mangion li bih il-konvenuti Carmelo, Catherine, George u Pawla aħwa Buhagiar intrabtu li jbigħu lis-socjetà konvenuta *Cranes & Commercial Sales Limited* (dak iż-żmien magħrufa bl-isem *Joseph Cassar Commercial Plant and Service Limited*) biċċa art tal-kejl ta' bejn wieħed u ieħor wieħed punt decimali disgħa tumoli (1.9 T.), parti mir-raba' magħruf ta' *Habel ix-Xagħra* [aktar 'il quddiem "l-Art ta' *Habel ix-Xagħra*"], bil-patt fost oħrajn illi x-xerrej imwiegħed seta' jassenja l-jeddijiet tiegħu taħt il-konvenju lil terzi, u illi l-konvenju jibqa' jorbot għal tliet xhur minn meta jinfetħu t-toroq proġettati u x-xerrej imwiegħed "ikun jista' jidħol";

ii. Konvenju li sar fit-3 ta' Diċembru 1994 quddiem l-istess nutar li bih il-konvenuta *Cranes & Commercial Sales Limited* intrabtet li tbigħ l-istess Art ta' *Habel ix-Xagħra* lill-konvenuta *Seaview Construction Limited*, bil-pattijiet, fost oħrajn, illi "l-art hija ħielsa mill-gabillott", illi l-konvenju kellu jorbot għal tliet xhur "mid-data illi t-toroq proġettati jinfetħu u l-kompratur ikollu aċċess għall-art", u illi "l-kumpratur jista' jassenja dan il-konvenju lil terzi *in parte* jew *in toto*";

iii. Konvenju li sar fit-23 ta' Frar 1995 quddiem in-Nutar Pierre Falzon li bih il-konvenuta *Seaview Construction Limited* intrabtet li tbigħ l-istess art ta' *Habel ix-Xagħra* lil *Octagon Real Estate and Development Limited* bil-pattijiet fost oħrajn illi l-art tinbigħ battâla u ħielsa minn jeddijiet ta' terzi, illi "l-partijiet jistgħu jissostitwixxu ruħhom b'terzi fuq l-att finali kemm *in parte* u kif ukoll *in toto*", illi "l-kuntratt isir sat-30 ta' Novembru 1995 jew jekk fil-konvenju oriġinali hemm sal-aħħar ta' Diċembru 1995 dan ikun a vantaġġ tal-kumpratur", u illi "l-

aċċess għat-toroq u punti ta' *plots* ikunu a kariku tal-venditur”;

iv. Konvenju li sar fl-24 ta' Frar 1995 quddiem in-Nutar Pierre Cassar li bih *Octagon Real Estate and Development Limited* li deher għaliha l-konvenut Raymond Agius intrabtet li tbigħ lill-atturi Dominic u Monica Zerafa parti mill-istess art ta' *Habel ix-Xagħra* bil-prezz ta' għaxart elef lira (Lm10,000) – daqs tlieta u għoxrin elf, mitejn u tlieta u disgħin euro u tlieta u sebgħin ċenteżmu (€23,293.73) – li l-attur Zerafa kienu ilhom li ħallsu lil Raymond Agius *proprio et nomine* sa mill-25 ta' Awissu 1994, bil-pattijiet fost oħrajn illi jekk il-bejgħ ma jseħħ sa-ż-żmien miftiehem bi ħtija tal-bejjigħ imwiegħed jibda jgħaddi l-imgħax ta' tmienja fil-mija fis-sena (8% *p.a.*) b'seħħ mill-25 ta' Awissu 1994, illi “jinfetħu t-toroq u jkun hemm aċċess għall-art”, li l-art tkun “ħielsa mill-gabillott”, u illi l-konvenju jibqa' jorbot sat-30 ta' Novembru 1995;

v. Konvenju li sar fis-17 ta' Marzu 1995 quddiem in-Nutar Peter Carbonaro li bih *Octagon Real Estate and Development Limited* intrabtet li tbigħ lill-atturi Paolo u Yvonne Buhagiar il-*plots* numri erbgħa (4) u ħamsa (5) mill-istess art ta' *Habel ix-Xagħra* bil-prezz ta' sebgħa u għoxrin elf u tliet mitt lira (Lm27,300) – daqs tlieta u sittin elf, ħames mija u wieħed u disgħin euro u tmienja u disgħin ċenteżmu (€63,591.89) – u bil-pattijiet fost oħrajn illi “l-venditur jiggarrantixxi l-aċċess għat-toroq u l-punti tal-*plots*” u li l-konvenju jibqa' jorbot sal-aħħar ta' Diċembru 1995 – l-atturi ħallsu erbat elef lira (Lm4,000) fis-17 ta' Marzu 1995 u għaxart elef lira (Lm10,000) fil-31 ta' Mejju 1995, b'kollox erbatax-il elf lira (Lm14,000), daqs tnejn u tletin elf, sitt mija u ħdax-il euro u tlieta u għoxrin ċenteżmu (€32,611.23), u l-konvenju ggedded biex jibqa' jorbot sat-3 ta' Diċembru 1997;

vi. Konvenju li sar fil-21 ta' Marzu 1995 quddiem in-Nutar Mario Bugeja li bih *Octagon Real Estate and Development Limited* intrabtet li tbigħ lill-atturi Ivan u Rita Bonello l-*plot* numru tnejn (2) mill-istess art ta' *Habel ix-Xagħra* bil-prezz ta' tlittax-il elf u tmien mitt lira (Lm13,800) – daqs tnejn u tletin elf, mija u ħamsa u erbgħin euro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€32,145.35) – li minnhom l-atturi Bonello ħallsu tlitt elef lira (Lm3,000) dakinhar tal-konvenju u ħamest elef lira (Lm5,000) fil-21 ta' Mejju 1995

– b'kollox tmint elef lira (Lm8,000), daqs tmintax-il elf, sitt mija u erbgħa u tletin euro u disgħa u disgħin ċenteżmu (€18,634.99) – u bil-pattijiet fost oħrajn li l-fond jinbigħ battâl u ħieles minn kull kirja, li “l-aċċess għat-toroq u punti tal-plots ikunu a kariku tal-venditur” u illi l-konvenju kellu jibqa' jorbot sat-30 ta' Novembru 1995;

vii. Konvenju li sar fit-23 ta' Marzu 1995 quddiem in-Nutar Pierre Falzon li bih *Octagon Real Estate and Development Limited* intrabtet li tbigħ lill-atturi John u Marianna Fenech il-plot numru tlieta (3) mill-istess art ta' *Habel ix-Xagħra* bil-prezz ta' erbatax-il elf lira (Lm14,000) – daqs tnejn u tletin elf, sitt mija u ħdax-il euro u tlieta u għoxrin ċenteżmu (€32,611.23) – li minnhom l-atturi Fenech ħallsu tlitt elef lira (Lm3,000) dakinhar tal-konvenju u ħamest elef lira (Lm5,000) fil-31 ta' Mejju 1995 – b'kollox tmint elef lira (Lm8,000), daqs tmintax-il elf, sitt mija u erbgħa u tletin euro u disgħa u disgħin ċenteżmu (€18,634.99) – u bil-pattijiet fost oħrajn li l-fond jinbigħ battâl u ħieles minn jeddijiet ta' terzi, li “l-aċċess għat-toroq u punti tal-plots ikunu a kariku tal-venditur” u illi l-kuntratt kellu jsir sat-30 ta' Novembru 1995;

viii. Konvenju ieħor li sar fit-13 ta' April 1995 quddiem in-Nutar George Cassar li bih *Octagon Real Estate and Development Limited* intrabtet li tbigħ lill-atturi Raymond u Marthese Vassallo l-plots numru erbgħa (4) u ħamsa (5) – li wara, b'kitba privata tas-16 ta' Mejju 1995 ġew sostitwiti bil-plots numru sitta (6) u sebgħa (7) – mill-istess art ta' *Habel ix-Xagħra* bil-prezz ta' sebgħa u għoxrin elf u tliet mitt lira (Lm27,300), li bil-kitba tas-16 ta' Mejju 1995 ġie miżjud għal tmienja u għoxrin elf u ħames mitt lira (Lm28,500) – daqs sitta u sittin elf, tliet mija u sebgħa u tmenin euro u erbatax-il ċenteżmu (€66,387.14) – li minnu l-atturi Vassallo ħallsu erbat elef lira (Lm4,000) fit-13 ta' April 1995 u għaxart elef lira (Lm10,000) fis-16 ta' Mejju 1995, b'kollox erbatax-il elf lira (Lm14,000) – daqs tnejn u tletin elf, sitt mija u ħdax-il euro u tlieta u għoxrin ċenteżmu (€32,611.23) – bil-pattijiet fost oħrajn illi l-art tkun “bla dritt ta' gabillott” u illi l-kuntratt isir sal-aħħar ta' Diċembru 1995; u

ix. Konvenju ieħor li sar fit-12 ta' Mejju 1995 quddiem in-Nutar Pierre Cassar li bih *Octagon Real Estate and Development Limited* intrabtet li tbigħ lis-

soċjetà attriċi *Grezzju Patignott Limited* il-plot numru tmienja (8) mill-istess art ta' *Habel ix-Xagħra* bil-prezz ta' għoxrin elf lira (Lm20,000) – daqs sitta u erbgħin elf, ħames mija u sebgħa u tmenin euro u sebgħa u erbgħin ċenteżmu (€46,587.47) – li minnhom elfejn lira (Lm2,000) tħallsu dakinhar tal-konvenju, u ħamest elef lira (Lm5,000) fi flus u elf lira (Lm1,000) oħra f'oġġetti tħallsu fid-19 ta' Mejju 1995, b'kollox tmint elef lira (Lm8,000), daqs tmintax-il elf, sitt mija u erbgħa u tletin euro u disgħa u disgħin ċenteżmu (€18,634.99), bil-pattijiet fost l-oħrajn illi t-triq tinfetaħ qabel ma jsir il-kuntratt u illi l-konvenju kellu jibqa' jorbot sat-30 ta' Novembru 1995,

3. Dawn il-konvenji kollha ġew imġedda sal-31 ta' Diċembru 1998 bi tliet kitbiet oħra li saru fl-10 ta' Diċembru 1997, fis-17 ta' Ġunju 1998 u fit-22 ta' Diċembru 1998 bejn *Octagon Real Estate and Development Limited* u l-atturi kollha.

4. B'ittra uffiċjali tat-30 ta' Lulju 1997¹ l-atturi sejħu lill-konvenuti aħwa Buhagiar sabiex iwettqu l-obbligazzjoni tagħhom illi jinfetħu t-toroq proġettati iżda l-konvenuti Buhagiar naqsu milli jagħmlu hekk.

5. Minkejja t-tiġdid tal-konvenji kif imfisser fuq, l-atturi ngħataw x'jifhmu illi l-konvenut Raymond Agius ma kienx ġedded il-konvenju illi s-soċjeta tiegħu *Octagon Real Estate and Development Limited* kellha mal-konvenut Salvatore Schembri f'isem *Seaview Construction Limited*²; jekk dan huwa minnu, iġħidu l-atturi, l-għemil tal-konvenut Raymond Agius *proprio et nomine* huwa għemil qarrieqi jew ta' negligenza grossa.

6. Barra minn hekk, il-konvenut Salvatore Schembri kien jaf bil-konvenji bejn Raymond Agius f'isem *Octagon Real Estate and Development Limited* u l-atturi, tant illi rċieva direttament xi ħlasijiet minn uħud mill-atturi u attenda wkoll għal laqgħat mal-atturi u ma' Raymond Agius biex jiddiskutu l-problemi li kienu jolqtu l-konvenji tal-atturi dwar il-ftuħ tat-toroq u l-gabillotti li hemm fuq l-art.

7. Jekk jirriżulta li l-art ma tistax tinbigħ lill-atturi dawn iġarrbu danni li jikkomprenđu kemm l-ispejjeż li xi wħud

¹ *Recte* id-29 ta' Lulju 1997; *vide. foll. 94 et seq.*

² Para. 2.iii, *supra.*

minnhom ħarġu fuq l-art, kemm l-imgħaxijiet mitlufa fuq il-flus li għadhom f'idejn il-konvenuti Agius *proprio et nomine* u Schembri *proprio et nomine*, u kemm minħabba f'kemm tiswa llum l-art imwiegħda lilhom.

8. Għalhekk l-atturi kollha b'ittra uffiċjali tat-30 ta' Diċembru 1998 mibgħuta lill-konvenuti kollha, fil-waqt li għarrfuhom biċ-ċessjoni favur l-atturi tad-drittijiet imnissla mill-konvenji, sejħulhom sabiex jersqu għall-formazzjoni u l-pubblikazzjoni tal-atti ta' bejgħ-u-xiri tal-artijiet. Il-konvenuti iżda baqgħu ma għamlu xejn u l-atturi fetħu din il-kawża li biha qegħdin jitolbu illi l-qorti:

i. tgħid illi l-konvenji fuq imsemmija għadhom jiswew u jorbtu;

ii. tikkundanna lill-konvenuti jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt jew kuntratti ta' bejgħ lill-atturi fil-jum, ħin u post li jiġu iffissati għalhekk;

iii. taħtar nutar biex jirċievi l-att jew atti relattivi u kuraturi biex jidhru f'isem min jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni;

iv. jekk jiġi deċiż illi t-trasferimenti ma għadhomx jistgħu jsiru, tikkundanna lill-konvenuti jew lil min minnhom jaħti jroddu lill-atturi l-ħlasijiet li dawn għamlu akkont tal-prezz, tikkundannahom iħallsu l-imgħaxijiet relattivi u, wara li tgħid illi l-kuntratti ta' bejgħ-u-xiri ma għadhomx jistgħu jsiru minbaħħa għemil qarrieqi jew negligenti tal-konvenuti jew ta' xi wħud minnhom, tikkundanna lil dawk il-konvenuti li dwarhom tingħata dik id-dikjarazzjoni jħallsu lill-atturi dik is-somma li tiġi likwidata bħala danni li ġarrbu l-atturi minħabba dak l-għemil; u

v. tikkundanna lill-konvenuti jħallsu l-ispejjeż, fosthom dawk tal-ittri uffiċjali tat-30 ta' Lulju 1997 u tat-30 ta' Diċembru 1998 u tal-mandati kawtelatorji ta' inibizzjoni u ta' sekwestru li ġew preżentati flimkien maċ-ċitazzjoni.

9. Is-soċjetà *Seaview Construction Limited* ressqet dawn l-eċċezzjonijiet³:

i. it-talbiet tal-atturi safejn magħmula kontra tagħha għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż għax is-soċjetà ma għandha ebda relazzjoni ġuridika mal-atturi billi l-konvenju li kien jorbotha ma' *Octagon Real Estate and Development Limited* skada u ma baqax jorbot, b'dan il-

³ Fol. 45.

fatt kienu mgħarrfa l-partijiet interessati fi żmien xieraq u ma kien b'ebda qerq jew negliġenza tal-eċċipjenti illi l-konvenju ma ġgeddidx; u

ii. f'kull każ, ukoll jekk il-konvenju għadu jorbot lill-eċċipjenti, din ma ġietx imsejha qabel ma għalaq il-konvenju biex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratti relativi kif irid l-art. 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili: bl-ittra uffiċjali tat-30 ta' Diċembru 1998 kienu ġew imsejha biss Raymond Agius *nomine*, Carmela Buhagiar – li qatt ma iffirmit konvenju –, George Buhariar, Catherine Buhagiar u Pawla Buhagiar.

10. Il-konvenuti Salvatore u Mary Schembri ressqu dawn l-eċċezzjonijiet⁴:

i. it-talbiet tal-atturi safejn magħmula kontra tagħhom għandhom jiġu miċhuda bl-ispejjeż għax huma ma daflu f'ebda kuntratt fil-kwalità tagħhom personali u ma għandhom ebda relazzjoni ġuridika mal-atturi u ma kien b'ebda qerq jew negliġenza tal-eċċipjenti illi l-konvenju (li fih ma kinux parti) ma ġgeddidx; u

ii. f'kull każ, ukoll jekk il-konvenju għadu jorbot lils-soċjetà *Seaview Construction Limited*, din ma ġietx imsejha qabel ma għalaq il-konvenju biex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratti relativi kif irid l-art. 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili: bl-ittra uffiċjali tat-30 ta' Diċembru 1998 kienu ġew imsejha biss Raymond Agius *nomine*, Carmela Buhariar – li qatt ma iffirmit konvenju –, George Buhariar, Catherine Buhagiar u Pawla Buhagiar.

11. Il-konvenuti aħwa Buhagiar ressqu dawn l-eċċezzjonijiet⁵:

i. Carmelo Buhagiar qatt ma ġie notifikat kif trid il-liġi – din l-eċċezzjoni ngħatat għax iċ-ċitazzjoni kienet ħarġet kontra “Carmela” mhux “Carmelo” Buhagiar; wara li saret il-korrezzjoni meħtieġa b'dikriet tas-16 ta' Mejju 2000⁶ ma għadux meħtieġ li nqisu aktar din l-eċċezzjoni; u

ii. it-talbiet safejn magħmula kontra l-esponenti huma vessatorji għax huma dejjem imxew kif iridu l-pattijiet tal-konvenju tal-25 ta' Novembru 1995, u l-partijiet

⁴ *Fol. 48.*

⁵ *Foll. 51 et seq.*

⁶ *Fol. 77.*

li dehru fuq konvenju wara l-ewwel wieħed jafu sew illi hemm xi kondizzjonijiet li għandhom ma seħħewx.

12. Il-konvenuta *Cranes and Commercial Sales Limited* ressqet l-eċċezzjoni⁷ illi hija ma għandha ebda relazzjoni ġuridika jew legali mal-atturi.

13. Il-konvenut Raymond Agius *proprio* u f'isem *Octagon Real Estate and Development Limited* ressaq dawn l-eċċezzjonijiet⁸:

i. iċ-ċitazzjoni ma tiswiex għax l-interess ta' kull wieħed mill-atturi huwa differenti u ma għandux il-kwalitajiet li jrid l-art. 161(3) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili u għaliex ma tħarsitx il-ħtieġa illi "ir-raġuni għaliex ikunu qegħdin isiru l-kawżi u l-mertu tagħhom għandhom jiġu dikjarati b'mod ċar u speċifiku minn kull attur";

ii. iċ-ċitazzjoni ma tiswiex ukoll għax it-talbiet kif magħmula huma inkompatibbli u l-atturi ma jistgħux jagħmlu talbiet alternattivi: jistgħu jew jitolbu illi l-konvenuti jiġu kundannati jersqu għall-kuntratt jew jitolbu d-danni;

iii. "l-assenjazzjoni li a bażi tagħha qed issir l-azzjoni tiddifetta għaliex id-dokument esebit ma jirriżultax" (*sic*);

iv. id-dokumenti esebiti għandhom jitneħħew mill-inkartament għax ma humiex awtentikati u wħud minnhom għandhom il-prezz imħassar; għalhekk ma jagħmlux prova għall-għanijiet tal-art. 1232 u 1233 tal-Kodiċi Ċivili;

v. l-eċċipjent Raymond Agius *proprio* qatt ma kellu relazzjoni ġuridika ma' xi parti fil-kawża u għalhekk għandu jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju;

vi. ġara illi l-konvenuta *Seaview Development Limited* qarrqet bl-eċċipjenti *Octagon Real Estate and Development Limited* għax wiegħdet illi l-konvenju kellu jiġġedded iżda dan baqa' ma sarx: l-eċċipjenti għalhekk hija "fl-impossibilità ġuridika" li twettaq dak li hu mitlub minnha u t-talbiet ma jistgħux jintlaqgħu kontrieha; u

vii. "ma hemm ebda responsabilità ta' danni" fuq is-soċjetà eċċipjenti.

⁷ Fol. 54.

⁸ Foll. 60 et seq.

14. Il-konvenuta Felicita sive Phyllis Agius ressqet l-eċċezzjoni illi għandha tinfeles mill-ħarsien tal-ġudizzju, bl-ispejjeż, għax hija legalment mifruda minn żewġha Raymond Agius, ma għandha ebda interess f'dawn il-proċeduri u ma tinnegozjax f'artijiet. B'nota tas-6 ta' Diċembru 2001⁹ l-atturi ċedew it-talbiet tagħhom safejn magħmula kontra din il-konvenuta.

15. Il-fatti safejn huma relevanti għall-għanijiet ta' din il-kawża seħħew hekk: B'kitba privata tal-25 ta' Novembru 1994¹⁰ il-konvenuti aħwa Buhagiar intrabtu li jbigħu l-Art ta' *Habel ix-Xagħra* lill-konvenuta *Cranes & Commercial Sales Limited*. Fost il-pattijiet tal-ftehim hemm dak li jgħid illi "l-kumpratur jista' jassenja dan il-konvenju lil terzi".

16. B'kitba privata tat-3 ta' Diċembru 1994¹¹ il-konvenuta *Cranes & Commercial Sales Limited* intrabtet li tbigħ l-istess art lill-konvenuta *Seaview Construction Limited*. F'din il-kitba wkoll hemm patt illi jgħid illi "l-kumpratur jista' jassenja dan il-konvenju lil terzi *in parte* jew *in toto*". Għalkemm f'din il-kitba tat-3 ta' Diċembru 1994 tissemma dik tal-25 ta' Novembru 1994, dan isir biss għall-għanijiet ta' deskrizzjoni tal-art u mhux biex issir ċessjoni tad-drittijiet. Ukoll, fil-kitba tal-25 ta' Novembru 1994 l-istess kitba tissejjaħ "konvenju". Essenzjalment il-ftehim huwa illi *Cranes & Commercial Sales Limited* intrabtet illi "tbigħ, tassenja u tittrasferixxi" l-art lil *Seaview Construction Limited*, li ntrabtet li "taċċetta, tixtri u takkwista" l-istess art. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tqis il-kitba tat-3 ta' Diċembru 1994 bħala wegħda ta' bejgħ-u-xiri, jew konvenju, u mhux bħala ċessjoni tad-drittijiet imnissla mill-kitba tal-25 ta' Novembru 1994. Il-fatt illi fl-ewwel konvenju jkun hemm fakoltà ta' sostituzzjoni tax-xerrej imwiegħed ifisser biss illi ngħata kunsens minn qabel biex issir iċ-ċessjoni iżda ma jfissirx illi meta x-xerrej imwiegħed jintrabat li jbigħ lil terzi b'hekk tkun saret ċessjoni.

17. It-tielet kitba privata hija dik tat-23 ta' Frar 1995¹² li biha *Seaview Construction Limited* intrabtet li tbigħ l-istess

⁹ Fol. 150.

¹⁰ Foll. 14 et seq.

¹¹ Foll. 16 et seq.

¹² Foll. 18 et seq.

art lil *Octagon Real Estate and Development Limited*. F'din il-kitba wkoll hemm patt illi "l-partijiet jistgħu jissostitwixxu ruħhom b'terzi fuq l-art finali kemm in parti u kif ukoll *in toto*". F'din il-kitba wkoll ma tissemma ebda ċessjoni u l-ftehim ewlieni hu li parti ntrabtet li tbigh u l-oħra ntrabtet li tixtri l-art. Il-qorti għalhekk tqis din il-kitba wkoll, bħal dawk ta' qabilha, bħala wegħda ta' bejgħ-u-xiri.

18. Ma huwiex kontestat illi dan il-konvenju ma ggeddidx u ma għadux jorbot.

19. F'dawn it-tliet kitbiet li rajna sa issa, il-ftehim kien ta' wegħda ta' bejgħ tal-art kollha. Il-kitbiet li saru wara fejn dehret bħala l-bejjigħa mwiegħda *Octagon Real Estate and Development Limited* huma kollha dwar partijiet maqsuma tal-art billi l-ħsieb kien illi tinqasam fi *plots*.

20. L-ewwel ftehim magħmul minn *Octagon Real Estate and Development Limited* kien mal-atturi Zerafa: b'kitba tal-24 ta' Frar 1995¹³ *Octagon Real Estate and Development Limited* intrabtet li tbigh parti mill-Art ta' *Habel ix-Xagħra* lill-atturi Zerafa. Il-prezz miftiehem kien ta' għaxart elef lira (Lm10,000) – daqs tlieta u għoxrin elf, mitejn u tlieta u disgħin euro u tlieta u sebghin ċenteżmu (€23,293.73) – li kien għa mħallas minn Zerafa lil *Octagon Real Estate and Development Limited*. Dwar dan il-ħlas il-partijiet ftiehm hekk:

«F'każ li dan it-trasferiment ma jseħħ minħabba raġuni attribwibbli lill-venditur fiż-żmien stipulat [it-30 ta' Novembru 1995] jibda jiddekorri l-imgħax ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena b'effett mid-data tal-ħamsa u għoxrin ta' Awissu tal-elf disa' mija u erbgħa u disgħin.»

21. Jingħad ukoll illi:

«Ray Agius *nomine* [*Octagon Real Estate and Development Limited*] jiddikjara li għandu konvenju validu skond il-liġi fuq l-art»

22. Imkien iżda ma jingħaqad illi qiegħda ssir ċessjoni ta' drittijiet imnissla taħt dak il-konvenju.

23. It-tieni ftehim magħmul minn *Octagon Real Estate and Development Limited* kien mal-atturi Buhagiar: b'kitba tas-17 ta' Marzu 1995¹⁴ *Octagon Real Estate and Development Limited* intrabtet li tbigh żewġ *plots* – numru

¹³ *Foll. 21 et seq.*

¹⁴ *Foll. 24 et seq.*

erbgħa (4) u ħamsa (5) – mill-Art *ta' Habel ix-Xagħra* lill-attur Paolo Buhagiar. Il-prezz miftiehem kien ta' sebgħa u għoxrin elf u tliet mitt lira (Lm27,300) – daqs tlieta u sittin elf, ħames mija u wieħed u disgħin euro u disgħa u tmenin ċenteżmu (€63,591.89) – li minnhom tħallsu erbat elef lira (Lm4,000) akkont dakinhar stess u għaxart elef lira (Lm10,000) fil-31 ta' Mejju 1995, b'kollox erbatax-il elf lira (Lm14,000), daqs tnejn u tletin elf, sitt mija u ħdax-il euro u tlieta u għoxrin ċenteżmu (€32,611.23).

24. Wieħed mill-pattijiet ta' dan il-ftehim igħid hekk:

«Kontestwalment il-venditur iċedi u jbigħ id-drittijiet kollha tiegħu (lill-kompratur illi jaċċetta) naxxenti mill-ftehim preliminarju minnu firmat ma' Salvatore Schembri [f'isem *Seaview Construction Limited*] ridott [*recte, redatt*] min-Nutar Dottor Pierre Falzon tat-tlieta u għoxrin ta' Frar 1995.»

25. Għalkemm tissemma ċessjoni tad-“drittijiet kollha” li *Octagon Real Estate and Development Limited* kellha taħt il-konvenju tat-23 ta' Frar 1995, x'aktarx illi l-ħsieb tal-partijiet kien illi l-attur Buhagiar jikseb biss drittijiet dwar iż-żewġ *plots* imsemmija fil-konvenju u mhux fuq l-art kollha.

26. It-tielet ftehim magħmul minn *Octagon Real Estate and Development Limited* kien mal-atturi Buhagiar: b'kitba tal-21 ta' Marzu 1995¹⁵ *Octagon Real Estate and Development Limited* intrabtet li tbigħ lill-atturi Bonello l-*plot* numru tnejn (2) mill-istess art *ta' Habel ix-Xagħra* bil-prezz ta' tlitax-il elf u tmien mitt lira (Lm13,800) – daqs tnejn u tletin elf, mija u ħamsa u erbghin euro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€32,145.35) – li minnhom l-atturi Bonello ħallsu tlitt elef lira (Lm3,000) dakinhar tal-konvenju u ħamest elef lira (Lm5,000) fil-21 ta' Mejju 1995 – b'kollox tmint elef lira (Lm8,000), daqs tmintax-il elf, sitt mija u erbgha u tletin euro u disgħa u disgħin ċenteżmu (€18,634.99).

27. F'dan il-konvenju ma jissemma xejn dwar ċessjoni ta' drittijiet.

28. Ir-raba' ftehim magħmul minn *Octagon Real Estate and Development Limited* kien mal-atturi Fenech; b'kitba

¹⁵ *Foll. 28 et seqq.* Id-data murija fuq il-kopja esebita fl-atti hija tal-21 ta' Marzu 1998, mhux 1995, iżda mix-xieħda ħareġ illi d-data korretta hija tal-1995. Ara l-*affidavit* ta' Ivan Bonello, para. 2. fol 109.

tat-23 ta' Marzu 1995¹⁶ *Octagon Real Estate and Development Limited* intrabtet li tbigħ lill-atturi Fenech il-plot numru tlieta (3) mill-istess art ta' *Habel ix-Xagħra* bil-prezz ta' erbatax-il elf lira (Lm14,000) – daqs tnejn u tletin elf, sitt mija u ħdax-il euro u tlieta u għoxrin ċenteżmu (€32,611.23) – li minnhom l-atturi Fenech ħallsu tlitt elef lira (Lm3,000) dakinhar tal-konvenju u ħamest elef lira (Lm5,000) fil-31 ta' Mejju 1995 – b'kollox tmint elef lira (Lm8,000), daqs tmintax-il elf, sitt mija u erbgħa u tletin euro u disgħa u disgħin ċenteżmu (€18,634.99).

29. F'dan il-konvenju wkoll ma jissemma xejn dwar ċessjoni ta' drittijiet.

30. Il-ħames ftehim magħmul minn *Octagon Real Estate and Development Limited* kien mal-atturi Vassallo; b'kitba tat-13 ta' April 1995¹⁷ *Octagon Real Estate and Development Limited* intrabtet li tbigħ lill-atturi Vassallo l-plots numru erbgħa (4) u ħamsa (5) – li wara, b'kitba privata tas-16 ta' Mejju 1995 ġew sostitwiti bil-plots numru sitta (6) u sebgħa (7) – mill-istess art ta' *Habel ix-Xagħra* bil-prezz ta' sebgħa u għoxrin elf u tliet mitt lira (Lm27,300), li bil-kitba tas-16 ta' Mejju 1995 ġie miżjud għal tmienja u għoxrin elf u ħames mitt lira (Lm28,500) – daqs sitta u sittin elf, tliet mija u sebgħa u tmenin euro u erbatax-il ċenteżmu (€66,387.14) – li minnu l-atturi Vassallo ħallsu erbat elef lira (Lm4,000) fit-13 ta' April 1995 u għaxart elef lira (Lm10,000) fis-16 ta' Mejju 1995, b'kollox erbatax-il elf lira (Lm14,000) – daqs tnejn u tletin elf, sitt mija u ħdax-il euro u tlieta u għoxrin ċenteżmu (€32,611.23).

31. Lanqas f'dan il-konvenju ma tissemma ċessjoni ta' drittijiet.

32. Is-sitt u l-aħħar ftehim magħmul minn *Octagon Real Estate and Development Limited* kien mal-attribi *Grezzju Patignott Limited*; b'kitba tat-12 ta' Mejju 1995¹⁸ *Octagon Real Estate and Development Limited* intrabtet li tbigħ lill-attribi *Grezzju Patignott Limited* il-plot numru tmienja (8) mill-istess art ta' *Habel ix-Xagħra* bil-prezz ta' għoxrin elf lira (Lm20,000) – daqs sitta u erbgħin elf, ħames mija u

¹⁶ *Foll. 31 et seqq.*

¹⁷ *Foll. 34 et seq.*

¹⁸ *Fol. 37.*

sebgħa u tmenin euro u sebgħa u erbgħin ċenteżmu (€46,587.47) – li minnhom elfejn lira (Lm2,000) tħallsu dakinhar tal-konvenju, u ħamest elef lira (Lm5,000) fi flus u elf lira (Lm1,000) oħra f'ogġetti tħallsu fid-19 ta' Mejju 1995, b'kollox tmint elef lira (Lm8,000), daqs tmintax-il elf, sitt mija u erbgħa u tletin euro u disgħa u disgħin ċenteżmu (€18,634.99).

33. F'dan il-konvenju wkoll ma tissemma ebda ċessjoni.

34. Dawn il-konvenji kollha – ħlief dak bejn *Seaview Construction Limited* u *Octagon Real Estate and Development Limited* – għadhom fis-seħħ u – ħlief dak bejn *Octagon Real Estate and Development Limited* u l-atturi Buhagiar – huma kollha wegħdiet ta' bejgħ-u-xiri u mhux ċessjoni ta' drittijiet. Din il-konkluzjoni hija msaħħa bil-fatt illi meta ġew biex iġeddu l-konvenji l-atturi għamlu dan ma' *Octagon Real Estate and Development Limited* u mhux mas-sidien¹⁹, li juri illi, ukoll fil-fehma tal-atturi stess, ir-relazzjoni tagħhom kienet biss ma' dik is-soċjetà u mhux mas-sidien, li kien ikun il-każ li kieku tassew seħħet ċessjoni jew sostituzzjoni ta' parti. Il-fatt illi l-atturi għamlu ħlasijiet lill-bejjigħa mwiegħda ta' qabel ukoll ma jfissirx li saret ċessjoni għax ħlas jista' jsir ukoll minn terza persuna²⁰.

35. Dan ifisser illi kull bejjigħ imwiegħed għandu rabta kuntrattwali biss max-xerrej imwiegħed tiegħu, u kull xerrej imwiegħed – ħlief l-atturi Buhagiar – għandu jeddijiet biss kontra l-bejjigħ imwiegħed tiegħu. Kontra l-bejjigħa mwiegħda ta' qabel kull xerrej imwiegħed għandu biss il-jeddijiet ta' kontra *debitor debitoris*.

36. Billi iżda l-konvenju bejn *Seaview Construction Limited* u *Octagon Real Estate and Development Limited* ma għadux jorbot, il-katina ta' *debitor debitoris* li torbot lill-atturi mal-bejjigħa mwiegħda kollha ta' qabel – *i.e.* mal-konvenuti kollha ħlief l-istess *Octagon Real Estate and Development Limited* – inqatgħet. Fi kliem ieħor, l-atturi għandhom jeddijiet biss kontra *Octagon Real Estate and Development Limited*; Buhagiar ukoll, bħala ċessjonarji tal-jeddijiet li *Octagon Real Estate and Development Limited* kellha kontra *Seaview Construction Limited*, ma

¹⁹ Ara para. 3, *supra*, ta' din is-sentenza.

²⁰ Artt. 1148 *et seq.* Kod. Ċiv.

għadx għandhom jeddijiet kontra *Seaview Construction Limited* issa li l-konvenju li kien jorbot lil din ma għadux jorbot.

37. Lanqas ma jistgħu l-atturi jgħidu illi *Seaview Construction Limited*, jew id-direttur tagħha l-konvenut Salvatore Schembri personalment, b'xi mod naqsu meta ma ġeddewx il-konvenju ma' *Octagon Real Estate and Development Limited*. Il-bejjigħ imwiegħed huwa marbut taħt wegħda ta' bejgħ saż-żmien imsemmi fl-istess wegħda jew, fin-nuqqas ta' żmien miftiehem espressament, saż-żmien imsemmi fl-art. 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili. Meta jgħaddi dak iż-żmien ma huwiex marbut li jgedded il-ftehim jew li jagħtii xi raġuni għala ma jgeddidx u, sakemm il-parti l-oħra ma tkunx għamlet dak li jgħid u jrid l-istess art. 1357(2), ma jibqax marbut bil-wegħda. Għalhekk, bil-maqlub ta' dak li jippretendu l-atturi fil-para. 7 tan-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom²¹, la *Seaview Construction Limited* u lanqas id-direttur tagħha ma kellhom jagħtu raġuni għala ma jgeddux il-konvenju.

38. Għalhekk il-konvenuti kollha ħlief *Octagon Real Estate and Development Limited* għandhom jinħelsu mill-ħarsien tal-ġudizzju. Il-konvenut Raymond Agius *proprio* wkoll għandu jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju billi l-obbligazzoni hija tas-soċjetà u mhux tad-direttur tagħha.

39. Is-soċjetà *Octagon Real Estate and Development Limited* bin-nuqqas tagħha li tagħmel dak dak li jgħid u jrid l-art. 1357(2) biex iżżomm fis-seħħ il-jeddijiet tagħha taħt il-konvenju ħolqot ostakolu li jxekkilha milli twettaq l-obbligazzjonijiet tagħha lejn l-atturi. Dan ma jeħlishiex mill-obbligazzjonijiet tagħha għax dan ix-xkiel ħolqotu hi stess bin-nuqqas tagħha. Barra minn hekk, ma jistax strettament jingħad illi qiegħda fl-impossibilità li twettaq l-obbligazzjonijiet tagħha għax xorta għadu possibbli għaliha li tixtri l-art mingħand is-sidien biex tkun tista' tbigħha lill-atturi. Jekk biex tagħmel hekk iġġarrab telf għax ikollha tixtri bil-prezz tallum biex tbigħ bil-prezz miftiehwem mal-atturi, *imputet sibi*.

40. Għalhekk, ladarba t-twettiq tal-obbligazzjonijiet ta' *Octagon Real Estate and Development Limited* lejn l-atturi għadu legalment possibbli, il-qorti ma tistax ma tilqax it-

²¹ *Fol. 479.*

talba ta' dawn għall-kundanna ta' *Octagon Real Estate and Development Limited* biex tidher fuq il-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri.

41. Fadal biss li nqisu l-eċċezzjonijiet preliminari ta' *Octagon Real Estate and Development Limited*, eċċezzjonijiet li fil-fehma tal-qorti huma fiergħa għall-añħar u maħsuba biss biex jaħlu l-ħin.

42. L-ewwel eċċezzjoni tgħid illi ċ-ċitazzjoni ma tiswiex għax l-interess ta' kull attur huwa differenti u ma għandux il-kwalitajiet li jrid l-art. 161(3) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili:

«**161.** (3) Żewġ atturi jew aktar jistgħu jibdew il-kawżi tagħhom permezz ta' rikors ġuramentat wieħed jekk il-kawżi jkollhom x'jaqsmu ma' xulxin minħabba fil-mertu tagħhom u jekk il-provi li jinġiebu f'waħda mill-kawżi jkunu, generalment, l-istess provi li għandhom jinġiebu fil-kawża jew fil-kawżi l-oħra. Ir-raġuni għaliex ikunu qegħdin isiru l-kawżi u l-mertu tagħhom għandhom jiġu dikjarati b'mod ċar u speċifiku minn kull attur.»

43. Hemm ir-rabta fil-meritu li trid il-liġi għax l-art għandha l-istess provenjenza u t-titolu li bis-saħħa tiegħu *Octagon Real Estate and Development Limited* kellha tikseb l-art biex tista' tbigħha lill-atturi huwa l-istess; il-provi wkoll huma l-istess. L-interess ta' kull attur u l-kawżali tat-talbiet individwali wkoll huma mfissra għax kull attur qiegħed jistrieħ fuq il-konvenju li għandu hu ma' *Octagon Real Estate and Development Limited*.

44. Din l-eċċezzjoni hija għalhekk miċħuda.

45. It-tieni eċċezzjoni preliminari tgħid illi ċ-ċitazzjoni ma tiswiex ukoll għax it-talbiet kif magħmula huma inkompatibbli u l-atturi ma jistgħux jagħmlu talbiet alternattivi: jistgħu jew jitolbu illi l-konvenuti jiġu kundannati jersqu għall-kuntratt jew jitolbu d-danni.

46. It-talbiet ma huma inkompatibbli xejn; anzi, huma magħmula kif igħid u jrid l-art. 1357(1) tal-Kodiċi Ċivili. L-ewwel interess tal-atturi huwa li jiksbu l-art, iżda, jekk dan ma jistax isir minħabba fin-nuqqas tal-konvenuta, ma għandhomx jirrinunzjaw għall-jedd li jieħdu d-danni minflok.

47. Din l-eċċezzjoni hija fiergħa u hija miċħuda.

48. It-tielet eċċezzjoni – illi “l-assenjazzjoni li a bażi tagħha qed issir l-azzjoni tiddifetta għaliex id-dokument esebit ma jirriżultax” – ma tiftehemx. Il-“bażi” tal-azzjoni kontra l-eċċipjenti ma hijiex “assenjazzjoni”, jew, kif insejnhulha b'terminoloġija korretta, ċessjoni²², iżda hija l-obbligazzjoni li toħroġ mill-wegħdiet ta' bejgħ-u-xiri li l-eċċipjenti daħlet fihom ma' kull wieħed mill-atturi.

49. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti għalissa tipprovdi billi:

i. teħles lill-konvenuti kollha ħlief is-soċjetà *Octagon Real Estate and Development Limited* mill-ħarsien tal-ġudizzju;

ii. tgħid illi għadhom jorbtu favur l-atturi dawk il-konvenji biss li jorbtu lis-soċjetà *Octagon Real Estate and Development Limited* favur kull wieħed mill-atturi;

iii. tikkundanna lill-konvenuta *Octagon Real Estate and Development Limited* sabiex tidher fuq kuntratti pubbliċi biex tbigħ lil kull wieħed mill-atturi l-art jew artijiet li ntrabtet li tbigħ lil dak l-attur bil-prezz u bil-pattijiet miftiehma fil-konvenju relativ;

iv. taħtar lin-Nutar Daniel Caruana sabiex jirċievi u jippubblika l-kuntratti relattivi nhar it-Tnejn 30 ta' Jannar 2012 fl-10.00 a.m. fil-bini tal-Qrati Superjuri, il-Belt Valletta; u

v. tordna illi l-ispejjeż tal-konvenuti li nħelsu mill-ħarsien tal-ġudizzju jħallsuhom l-atturi, l-ispejjeż ġudizzjarji l-oħra kollha tħallashom is-soċjetà *Octagon Real Estate and Development Limited* u l-ispejjeż tal-kuntratti jithallsu kif trid il-ligi b'dan iżda illi jekk il-kuntratti ma jiġux pubblikati d-dritt sabiex ikun inqala' n-nutar tħallashom *Octagon Real Estate and Development Limited*.

50. Tiddifferixxi s-smiġġ għas-6 ta' Frar 2012 sabiex dakinhar il-partijiet igħarrfu lill-qorti jekk il-kuntratti jkunux ġew pubblikati u, jekk ikun il-każ, jirkompla s-smiġġ għall-għanijiet tar-raba' talba tal-atturi.

< Sentenza In Parte >

²² Art. 1469 *et seqq.* Kod. Ċiv.

Kopja Informali ta' Sentenza

-----TMIEM-----