



QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tal-5 ta' April, 2013

Appell Civili Numru. 206/1999/2

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

v.

**Carmelo Buhagiar u b'digriet tal-11 ta' Jannar, 2013
stante l-mewt ta' Carmelo Buhagiar fil-mori tal-kawza
il-gudizzju f'ismu gie trasfuz f'isem martu Carolina
Buhagiar bhala uzufruttwarja tieghu u f'isem uliedu
Joseph Buhagiar sija ghan-nom tieghu proprju kif**

**ukoll bhala prokuratur tal-imsefrin Carmelo sive
Charlie Buhagiar,
Anna mart Emmanuel Enriquez, Concetta sive Connie
mart Saviour Zammit u Frederick Buhagiar; Grace
mart Joachim Mizzi,
Anthony Buhagiar, Mario Buhagiar, Rita mart Samuel
Grech,
Dolores sive Doreen mart Joseph Zammit, Therese
mart Simon Bonnici u Alexander sive Alessio
Buhagiar; George Buhagiar,
Catherine Buhagiar, Pawla Buhagiar – u b'digriet tat-2
ta' Ottubru 2006 inhatru l-Avukat Anthony Cutajar u l-
Prokuratur Legali Luisa Tufigno bhala kuraturi tal-
istess Pawla Buhagiar li mietet waqt li kienet miexja l-
kawza –, Joseph Cassar f'isem is-socjeta` Cranes &
Commercial Sales Limited, gia` maghrufa bhala
Joseph Cassar Commercial Plant and Service
Limited, Salvatore Schembri f'ismu proprju u f'isem
is-socjeta` Seaview Construction Limited, u Raymond
Agius f'ismu proprju
u f'isem is-socjeta` Octagon Real Estate and
Development Limited,
kif ukoll Mary mart Salvatore Schembri u Felicita sive
Phyllis
mart Raymond Agius ghal kull interess li jista'
jkollhom**

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni li pprezentaw l-atturi fid-29 ta' Jannar 1999 u li taqra hekk:-

“Peress illi b'konvenju redatt min-Nutar Dr. Carmel Mangion fil-25 ta' Novembru 1994 (estratt ta' kopja informi Dok. 'A'), il-konvenuti Carmelo, Catherine, George u Pawla ahwa Buhagiar intrabtu li jbieghu lis-socjeta` konvenuta Cranes & Commercial Sales Ltd., dak iz-zmien maghrufa bl-isem: Joseph Cassar commercial Plant and Service Ltd, porzjon art f'Haz-Zabbar tal-kejl ta' circa wiehed punt disgha (1.9) tumoli, formanti parti minn raba maghruf "Ta' Habel ix-Xaghra" bil-pattijiet hemm elenkati fosthom li "il-kumpratur jista' jassenja dan il-konvenj u lil terzi" u li "il-konvenju jibqa' validu sa zmien tlett xhur mid-

data illi t-toroq progettati jinfethu u l-kumpratur ikun jista' jidhol";

“Peress illi b'konvenju iehor redatt mill-istess Nutar Dr. Carmel Mangion fit-3 ta' Dicembru, 1994 (estratt ta' kopja informi Dok. 'B') l-istess socjeta` konvenuta Cranes & Commercial sales Ltd, intrabtet li tbiegh l-istess porzjon art fuq imsemmija lill-konvenut Salvatore Schembri in rappresentanza tas-socjeta` konvenuta Seaview Construction Ltd, bil-pattijiet hemmhekk elenkati fosthom li "l-art hija hielsa mill-gabillott", li "il-konvenju jibqa' validu ghall-perjodu ta' tlett xhur mid-data illi t-toroq progettati jinfethu u l-kumpratur ikollu access ghall-art in vendita", u li "il-kumpratur jista' jassenja dan il-konvenju lil terz i in parte jew in toto";

“Peress illi b'konvenju iehor datat 23 ta' Frar, 1995 redatt min-Nutar Dr. Pierre Falzon (estratt ta' kopja informi Dok. 'C'), l-istess Salvatore Schembri in rappresentanza tas-socjeta` Seaview Construction Ltd. intrabat li jbiegh l-istess porzjon art lill-konvenut, Raymond Agius in rappresentanza tas-socjeta` konvenuta Octagon Real Estate and Development Limited bil-pattijiet hemm elenkati fosthom li “il-proprijeta` tigi trasferita bil-vacant possession libera minn kull drittirjiet ta' terzi”, li "l-partijiet jistghu jissostitwixxu ruhhom b'terzi fuq l-att finali kemm in parti u kif ukollin toto"; u li "il-kuntratt isir sat-30 ta' Novembru, 1995 jew jekk fil-konvenju originali hemm sa l-ahhar ta' Dicembru 1995 dan ikun a vantagg tal-kumpratur" u li "l-access ghat-toroq u punti ta' plots ikunu a kariku tal-venditur";

“Peress illi b'konvenju iehor redatt fl-24 ta' Frar 1995 min-Nutar Dr. Perre Cassar (kopja informi Dok .. 'D') il-konvenut Raymond Agius in rappresentanza tas-socjeta` konvenuta Octagon Real Estate and Development Limited intrabat li jbiegh lill-atturi Dominic u Monica konjugi Zerafa parti mill-istess porzjon art fuq deskritta bil-prezz ta' ghaxart elef lira (Lm10,000) li l-istess konjugi Zerafa kienu ilhom li hallsu lil Raymond Agius proprio et nomine sa mill-25 ta' Awwissu, 1994 bil-pattijiet hemm elenkati fosthom li f'kaz li t-"trasferiment ma jsehhx minhabba raguni

attribwita lill-venditur fiz-zmien stipulat jibda jiddekorri l-imghax ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena b'effett mid-data tal-hamsa u ghoxrin ta' Awwissu tal-elf disa' mija erbgha u disghin (25/8/1994)"; "bil-patt li jinfethu t-toroq u jkun hemm access ghall-art"; "bil-patt li hielsa mill-gabillott"; u b'validita` tal-konvenju sat-30 ta' Novembru, 1995;

“Peress illi b'konvenju iehor redatt fis-17 ta' Marzu 1995 min-Nutar Dr. Peter Carbonaro (vera kopja Dok. 'E') l-istess konvenut Raymond Agius in rappresentanza tas-socjeta` konvenuta Octagon Real Estate and Development Limited intrabat li jbiegh lill-atturi Paolo u Yvonne konjugi Buhagiar il-plots numri erbgha (4) u hamsa (5) mill-istess art fuq imsemmija bil-prezz ta' sebgha u ghoxrin elf u tlett mitt lira (Lm27,300), bil-pattijiet hemm elenkati fosthom li "il-venditur jiggarrantixxi l-access ghat-toroq u l-punti tal-plots" u li "l-ftehim jibqa' validu sa l-ahhar data ta' Dicembru, 1995";

“Peress illi kif jidher mill-istess Dokument (E), l-atturi hallsu lill-imsemmi Raymond Agius nomine erbat elef lira (Lm4,000) fis-17 ta' Marzu, 1995, u ghaxart elef lira (Lm10,000) fil-31 ta' Mejju, 1995 u l-konvenju gie estiz sat-3 ta' Dicembru, 1997;

“Peress illi b'konvenju iehor redatt min-Nutar Dr. Mario Bugeja fil-21 ta' Marzu, 1995 (kopja informi Dok. 'F') l-istess konvenut Raymond Agius in rappresentanza tas-socjet` konvenuta Octagon Real Estate and Development limited intrabat li jbiegh lill-atturi Ivan u Rita konjugi Bonello il-plot numru tnejn (2) mill-art fuq imsemmija bil-prezz ta' tlettax-il elf u tmien mitt lira (Lm13,800) li minnhom l-istess atturi hallsu akkont ta' tlett elef lira (Lm3,000) dakinhar tal-konvenju u hamest elef lira ohra (Lm5,000) fil-21 ta' Mejju, 1995, liema konvenju sar bil-pattijiet ohra hemm elenkati fosthom li "il-fond qed jigi trasferit liberu minn kull inkwilinat-u bil-vacant possession"; li "l-access ghat-toroq u punti tal-plots ikunu a kariku tal-venditur" u li l-konvenju kellu jibqa' validu sat-30 ta' Novembru, 1995;

“Peress illi b'konvenju iehor redatt min-Nutar Dr. Pierre Falzon fit-23 ta' Marzu, 1995 (kopja informi Dok. 'G') l-istess konvenut Raymond Agius in rapprezentanza tas-socjeta` konvenuta Octagon Real Estate and Development limited intrabat li jbiegh lill-atturi John u Marianna konjugi Fenech il-plot numru tlieta (3) mill-istess art fuq imsemmija bil-prezz ta' erbatax-il elf lira (Lm14,000) li minnhom l-istess atturi hallsu akkont ta' tlett elef lira (Lm3,000) dakinhar tal-konvenju u hamest elef lira (Lm5,000) fil-31 ta' Mejju, 1995, liema konvenju sar bil-pattijiet l-ohra hemm elenkati fosthom li "l-proprjeta` tigi trasferita bil-vacant possession u libera minn kull drittijiet ta' terzi"; li "l-access ghat-toroq u punti tal-plots ikunu a kariku tal-venditur"; u li l-kuntratt kellu jsir sat-30 ta' Novembru, 1995;

“Peress illi b'konvenju iehor redatt min-Nutar Dr. George Cassar fit-13 ta' April, 1995 (vera kopja Dok. 'H') l-istess konvenut Raymond Agius in rapprezentanza tas-socjeta` konvenuta Octagon Real Estate and Development Limited intrabat li jbiegh lill-atturi Raymond u Marthese konjugi Vassallo il-plots numri erbgha (4) u hamsa (5) (li sussegwentement bi skrittura privata tas-16 ta' Mejju, 1995 annessa ma' l-istess Dok. H gew sostitwiti bil-plots numri sitta (6) u sebgha (7) mill-istess porzjon art fuq imsemmija bil-prezz originali ta' sebgha u ghoxrin elf u tlett mitt lira (Lm27,300) li sussegwentement gie awmentat bl-iskrittura tas-16 ta' Mejju, 1995 ghal tmienja u ghoxrin elf u hames mitt lira (Lm28,500) li minnu l-istess atturi konjugi Vassallo hallsu akkont ta' erbat elef lira (Lm4,000) fit-13 ta' April, 1995 u ghaxart elef lira (Lm10,000) fis-16 ta' Mejju, 1995 u bil-pattijiet ohra elenkati fiz-zewg skritturi Dokument H foshtom "bla dritt ta' gabillott" u li l-kuntratt kellu jsir sal-ahhar ta' Dicembru, 1995;

“Peress illi b'konvenju iehor redatt min-Nutar Dr. Pierre Cassar fit-12 ta' Mejju, 1995 r kop i e informi Dok. 'I') l-istess konvenut Raymond Agius in rapprezentanza tas-socjeta' konvenuta octagon Real Estate and Development Limited intrabat li jbiegh lis-socjeta' attrici Grezzju Patignott Limited il-plot numru tmienja (8) mill-art fuq imsemmija bil-prezz ta' ghoxrin elf lira (Lm20,000) li

minnhom elfejn lira (Lm2,000) thallsu akkont dakinhar u hamest elef lira (Lm5000) fi flus u elf lira (Lm1,000) oħra f'oggetti thallsu fid-19 ta' Mejju, 1995; u bil-pattijiet hemm elenkati fosthom li t-triq tinfetħ qabel l-att finali u li l-konvenju kellu jibqa' validu sat-30 ta' Novembru, 1995;

“Peress illi bi tlett skritturi oħra datati 10 ta' Dicembru, 1997 (Dok. 'J'), 17 ta' Gunju 1998 (Dok. 'K') u 22 ta' Dicembru, 1998 (Dok. 'L') l-istess konvenut Raymond Agius in rappresentanza tas-socjeta` konvenuta Octagon Real Estate and Development Limited gedded il-konvenji kollha fuq imsemmija ma' l-atturi kollha sal-31 ta' Dicembru, 1998;

“Peress illi b'ittra ufficjali tat-30 ta' Lulju 1997 l-atturi interpellaw lill-konvenuti ahwa Buhagiar sabiex jieħdu hsieb jadempixxu l-obbligu tagħhom sabiex it-toroq progettati jinfetħu izda dawn baqghu inadempjenti;

“Peress illi minkejja t-tigdid tal-konvenji magħmul bl-iskritturi Dok. J, K u L, fis-sena 1998 l-atturi nħataw x'jifħmu li l-konvenut Raymond Agius ma kienx gedded il-konvenju li l-kumpanija tieghu kellha mal-konvenut Salvatore Schembri tas-socjeta` Seaview Construction Ltd.;

“Peress illi jekk dan hu minnu l-agir tal-konvenuti Raymond Agius proprio et nomine u possibilment dak ta' Salvatore Schembri proprio et nomine jikkwalifika bħala ,agir frawdolenti u/jew negligenza grossa fil-konfront tal-atturi;

“Peress illi inoltre l-konvenut Salvatore Schembri kien a pjena konoxxenza tal-konvenji vigenti bejn il-konvenut Raymond Agius nomine u l-atturi tant li anke rcieva direttament hu pagament dovut minn uhud mill-atturi dovuti fuq il-konvenji tagħhom u anke attenda għal laqghat ma' l-atturi u l-konvenut Raymond Agius sabiex jigu diskussi l-problemi li kienu jolqtu l-konvenji ta' l-atturi dwar il-ftuħ tat-toroq in kwistjoni u l-gabillotti li hemm in konnessjoni ma' l-art in kwistjoni;

“Peress illi jekk jirrizulta li l-art ma tistax tinbiegh lill-atturi, dawn ta' l-ahhar isofru danni li jikkomprenđu sija fl-ispejjez li whud minnhom sborsaw dwar l-istess art fil-mori tal-konvenji; sija fl-imghaxijiet mitlufa fuq il-flus li ghadhom f'idejn il-konvenuti Agius proprio et nomine u Schembri proprio et nomine u sija minhabba l-valur odjern tal-art imweghda lilhom;

“Peress illi b'ittra ufficjali tat-30 ta' Dicembru, 1998 pprezentata mill-atturi kollha kontra l-konvenuti kollha l-atturi filwaqt li nfirmaw lill-konvenuti bl-assenjazzjoni favur taghhom tad-drittijiet naxxenti mill-konvenji ta' bejniethom, interpellawhom sabiex jaddivjenu ghall-iffirrnar u pubblikar tal-atti definittivi ta' trasferiment tal-art/plots in kwistjoni.

“Peress illi minkejja dan, il-konvenuti baqghu inadempjenti;

“Jghidu l-konvenuti ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

“1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenji surriferiti ghadhom validi u vinkolanti;

“2. Tikkundanna lill-konvenuti, jew min minnhom, sabiex jersqu ghal pubblikazzjoni tal-kuntratt/kuntratti ta' bejgh definittiv lill-atturi f'gurnata, lok u hin li jigi ffissat ghal dan l-iskop;

“3. Tinnomina Nutar biex jircievi l-att/atti relattivi u kuraturi biex jidhru fuq tali att/atti fl-eventwalita` tal-kontumacija tal-konvenuti;

“4. Sussidjarjament, f'kaz li jigi determinat li t-trasferimenti rispettivi ma ghadhomx aktar possibbli, tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex jirrifondu lill-atturi l-ammonti minnhom imhallsa akkont tal-prezz pattwit, l-interessi relattivi fuq l-istess u prevja occorrendo d-dikjarazzjoni fil-konfront tal-konvenuti jew min minnhom li l-atti definittivi ma ghadhomx iktar possibbli minhabba agir frawdolenti jew minhabba

negligenza taghhom, dik is-somma li tigi likwidata in linea ta' danni li sofrew l-atturi minhabba tali agir.

“Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri ufficjali tat-30 ta' Lulju, 1997 u tat-30 ta' Dicembru, 1998 kif ukoll tal-mandati ta' Inibizzjoni u sekwestru li qed jigu prezentati kontestwalment ma' din ic-citazzjoni. Il-konvenuti huma ngunti ghas-subizzjoni.”

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet a fol. 45 li permezz taghha is-socjeta` konvenuta Seaview Construction Limited eccepiet:

“1. Illi d-domandi attrici in kwantu huma diretti kontra s-socjeta` eccipjenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez stante li s-socjeta` eccipjenti ma ghandha ebda relazzjoni guridika mal-atturi billi l-konvenju li kien hemm vinkolanti mas-socjeta` rapprezentata minn Raymond Agius skada u ma baqax vinkolanti bejniethom u dan il-fatt kien ingieb, a tempo debito, a konjizzjoni tal-partijiet interessati. Il-konvenju ma giex imgedded ghal ebda raguni frawdolenti u/jew negligenti tal-eccipjenti.

“2. Illi comunque, anke jekk kellu jigi accettat illi l-konvenji, in kwantu jirrigwarda s-socjeta` eccipjenti, kienu ghadhom vinkolanti, is-socjeta` eccipjenti ma gietx interpellata, qabel l-iskadenza tal-imsemmija konvenji, sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratti relattivi, skont ma jistipula l-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili – vide l-ittra ufficjali tat-30 ta' Dicembru 1998. Kienu gew interpellati biss Raymond Agius nomine, Carmela Buhagiar, li qatt ma ffirmat konvenju, George Buhagiar, Catherine Buhagiar u Pawla Buhagiar.

“3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Salvatore u Mary konjugi Schembri a fol 48 tal-process li permezz taghha huma eccepew:-

“1. Illi d-domandi attrici in kwantu huma diretti kontra taghhom personalment huma inforndati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez stante li huma ma

kkontrattaw bl-ebda mod u ma' hadd fil-kwalita` taghom personali u ma ghandhom ebda relazzjoni guridika mal-atturi billi huma ma ffirmaw ebda konvenju ma' hadd. Il-konvenju ma giex imgedded ghal ebda raguni frawdolenti u/jew negligenti tal-eccipjenti.

“2. Illi comunque, anke jekk kellu jigi accettat illi l-konvenji, in kwantu jirrigwarda is-socjeta` Seaview Construction Limited, kienu ghadhom vinkolanti, is-socjeta` ma kienetx giet interpellata, qabel l-iskadenza tal-imsemmija konvenji, sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratti relattivi, skont ma jistipula l-Artiklu 1357(2) tal-Kodici Civili – vide l-ittra ufficjali tat-30 ta' Dicembru 1998. Kienu gew interpellati biss Raymond Agius nomine, Carmela Buhagiar, li qatgt ma ffirmat konvenju, George Buhagiar, Catherine Buhagiar u Pawla Buhagiar.”

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti ahwa Buhagiar a fol 51 li permezz taghha huma eccepew:-

“Illi t-talbiet atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt bl-ispejjez kontra l-istess atturi;

“Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, Carmenu Buhagiar qatt ma gie notifikat u ghalhekk ghal kull buon fini kull referenza ghal kull buon fini kull referenza ghal Carmela Buhagiar hija erronea, tort tal-istess atturi u b'hekk ghal kull buon fini ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante li qatt ma gie notifikat korrettement u fil-hin kif titlob il-ligi.

“3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost ic-citazzjoni debitament ipprezentata kontra l-esponenti Buhagiar hija ghal kollox vessatorja u bla bazi stante li l-esponenti dejjem imxew metikolozament skont il-kondizzjonijiet tal-konvenju originali tal-25 ta' Novembru 1995 li sar quddiem in-Nutar Carmelo Mangion u kull parti sussegwenti taf ben tajjeb li hemm certa kondizzjonijiet li ghad iridu javveraw ruhhom.

“Salv eccezzjonijiet ohra.”

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta Cranes and Commercial Sales Limited a fol 54 li permezz taghha gie eccepit hekk:

“1. Illi t-talbiet tal-atturi fil-konfront tas-socjeta` ecceipjenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi hija m'ghandha l-ebda relazzjoni legali jew guridika fil-konfront tal-atturi.

“2. Salv eccezzjonijiet ohra.”

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Agius proprio et nomine a fol. 60 li permezz taghha eccepixxa hekk:

“1. Illi preliminarjament in-nullita` tac-Citazzjoni stante illi l-interess huwa differenti u ma jikkwalifikax fir-rekwiziti u termini tal-art 161(3) u inoltre ghaliex ma tissodisfax ir-rekwizit illi “ir-raguni ghaliex ikunu qeghdin isiru l-kawzi u l-mertu taghhom ghandhom jigu ddikjarati b'mod car u specifiku minn kull attur;

“2. Illi eccezzjoni ohra ta' nullita` formali hija illi t-talbiet kif proposti huma inkompatibbli: l-atturi ma jistghux jaghmlu talbiet alternattivi: jew jitolbu li l-konvenuti jigu kkundannati jersqu jew jitolbu id-danni; izda t-talbiet ma humiex kompatibbli fl-istess azzjoni;

“3. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, l-assenjazzjoni li a bazi taghha qed issir l-azzjoni tiddifetta ghaliex id-dokument esebit ma jirrizultax u l-eccepjent jirriserva illi jeccepixxi ulterjorment u jindika xhieda ulterjuri jekk u meta dan jirrizulta;

“4. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, id-dokumenti esebiti ghandhom jigu sfilzati ghaliex la huma awtentikati u xi whud sahansitra bil-prezz obliterated! L-esponenti ghalhekk jghid illi dawn m'humix prova ammissibbli skont il-ligi – art 1232 u 1233 – tal-Kodici Civili u ma ghandhomx jitqiesu ghaliex ghalhekk tonqos l-ahjar prova;

“5. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, il-konvenut proprio Raymond Agius qatt ma kellu relazzjoni guridika

Kopja Informali ta' Sentenza

ma' ebda wahda mill-partijiet fil-kawza u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez;”

Rat l-eccezzjonijiet tal-konvenuta Felicita sive Phyllis Agius a fol. 65 li permezz taghha hija eccepjet:-

“1. Illi hi legalment separata minn ma' zewgha u m'ghandha l-ebda interess f'dawn il-proceduri u illi hi inoltre ma kkumercjax fl-artijiet u ghalhekk

“2. Illi ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez.

“Salvi eccezzjonijiet ohra.”

Rat illi a fol. 150 l-atturi cedew it-talbiet taghhom fir-rigward tal-istess konvenuta Felicita sive Phyllis Agius;

Rat is-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili moghtija fis-7 ta' Novembru 2011 li permezz taghha l-Qorti:

1. Helset lill-konvenuti kollha, eccetto Octagon Real Estate and Development Limited mil-osservanza tal-gudizzju;
2. Iddikjarat illi l-konvenji imsemmija fic-citazzjoni jorbot biss lill-istess socjeta` fil-konfront tal-atturi;
3. Ikkundannat lis-socjeta` Octagon Real Estate and Development Limited biex tidher fuq kuntratti pubblici halli tbigh lill-atturi bil-prezz u pattijiet relattivi;
4. Hatret lin-Nutar Daniel Caruana biex jippubblika l-atti relattivi fit-30 ta' Jannar 2012;
5. Ordnat li l-ispejjez tal-konvenuti illi inhelsu mill-osservanza tal-gudizzju jigu mhallas mill-atturi izda l-ispejjez ohra thallashom is-socjeta` Octagon Real Estate and Development Limited;

Il-Qorti waslet ghal din id-decizjoni wara li ghamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

“15. Il-fatti safejn huma rilevanti għall-għanijiet ta' din il-kawza seħhew hekk: B'kitba privata tal-25 ta' Novembru 1994¹ il-konvenuti aħwa Buhagiar intrabtu li jbigħu l-Art ta'

¹ Foll. 14 et seq.

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 1994² 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 tisemma 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 1995³ li biha *Seaview Construction Limited* intrabtet li tbigħ l-istess 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-att finali kemm in parti u kif ukoll *in toto*”. F’din il-kitba wkoll ma tisemma ebda ċessjoni u l-ftehim ewlieni hu li parti ntrabtet li tbigħ 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 ġgeddidx u ma għadux jorbot.

² Foll. 16 et seq.

³ Foll. 18 et seq.

“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 tingasam fi *plots*.

“20. L-ewwel ftehim magħmul minn *Octagon Real Estate and Development Limited* kien mal-atturi Zerafa: b’kitba tal-24 ta’ Frar 1995⁴ *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 sebgħin centeżmu (€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 skont il-liġi fuq l-art”

“22. Imkien iżda ma jingħad illi qiegħda ssir ċessjoni ta’ drittijiet imnissla taħt dak il-konvenju.

It-tieni ftehim magħmul minn *Octagon Real Estate and Development Limited* kien mal-atturi Buhagiar: b’kitba tas-17 ta’ Marzu 1995⁵ *Octagon Real Estate and Development Limited* intrabtet li tbigh żewġ *plots* – numru erbgħa (4) u ħamsa (5) – mill-Art ta’ *Habel ix-Xagħra* lill-attur Paolo Buhagiar. Il-prezz miftiehem kien ta’ sebgħa u

⁴ Foll. 21 et seq.

⁵ Foll. 24 et seq.

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 1995⁶ *Octagon Real Estate and Development Limited* intrabtet li tbigħ lill-atturi Bonello l-*plot* numru tnejn (2) mill-istess art ta' *Ħabel 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).

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

⁶ *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.

“28. Ir-raba' ftehim magħmul minn *Octagon Real Estate and Development Limited* kien mal-atturi Fenech; b'kitba tat-23 ta' Marzu 1995⁷ *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 tliet 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 1995⁸ *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 1995⁹ *Octagon*

⁷ Foll. 31 et seqq.

⁸ Foll. 34 et seq.

⁹ Fol. 37.

Real Estate and Development Limited intrabtet li tbigħ lill-aattriċi *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).

“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-sidien¹⁰, 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 persuna¹¹.

“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*

¹⁰ Ara para. **Error! Reference source not found.**, *supra*, ta' din is-sentenza.

¹¹ Artt. 1148 *et seq.* Kod. Ċiv.

ma għadux jorbot, il-katina ta' *debitor debitoris* li torbot lill-atturi mal-bejjigħa mwiegħda kollha ta' qabel – *i.e.* mal-konvenuti kollha flief 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 għadx għandhom jeddijiet kontra *Seaview Construction Limited* issa li l-konvenju li kien jorbot lil din ma għadux jorbot.

“37. Lanqas ma jstgħu l-atturi jgħidu illi *Seaview Construction Limited*, jew id-direttur tagħha l-konvenut Salvatore Schembri personalment, b'xi mod naqsu meta ma għedewx 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 huwix marbut li jgħedded il-ftehim jew li jagħtii xi raġuni għala ma jgħeddix 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 tagħhom¹², la *Seaview Construction Limited* u lanqas id-direttur tagħha ma kellhom jagħtu raġuni għala ma jgħeddux il-konvenju.

“38. Għalhekk il-konvenuti kollha flief *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 iżzomm fis-seħħ il-jeddijiet tagħha taħt il-konvenju ħolqot ostakolu li jxekkilha milli twettaq l-

¹² Fol. 479.

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 miftiehm 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-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-aħħar 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) Žewġ 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, ġeneralment, 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 jigu 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 baži tagħha qed issir l-azzjoni tiddifetta għaliex id-dokument esebit ma jirriżultax” – ma tiftehemx. Il-“baži” tal-azzjoni kontra l-eċċipjenti ma hijiex “assenjazzjoni”, jew, kif insejħulha b'terminoloġija korretta, ċessjoni¹³, iżda hija l-obbligazzjoni li toħroġ mill-wegħdiet ta' bejgħ-u-xiri li l-eċċipjenti daħlet fihom ma' kull wieħed mill-atturi.”

Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi li permezz tiegħu talbu li:
“... .. din l-Onorabbli Qorti joghgobha tirriforma s-sentenza appellata billi tirrevokaha inkwantu illiberat lill-konvenuti Ray Agius, Seaview Construction Limited u Salvu u Mary konjugi Schembri mill-harsien tal-gudizzju u billi tikkundanna lill-istess appena imsemmija konvenuti, jew min minnhom, għall-ispejjez gudizzjarji kollha ta' dawk il-konvenuti li jigu effettivament liberati mill-osservanza tal-gudizzju tramite d-decizjoni f'dan l-appell.

“Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati.”

¹³ Art. 1469 et seqq. Kod. Ċiv.

Rat ir-risposta tal-konvenuti kuraturi deputati illi biha esponew:

“Illi huma jirrimettu ruhhom ghas-savju gudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti.”

Rat ir-risposta tal-konvenuti Buhagiar illi biha esponew:

“Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ezami tas-sentenza tal-ewwel Qorti juri studju kkurat tal-fatti tal-kaz kif ukoll l-applikazzjoni tal-ligi ghall-fatti in kwistjoni liema haga saret b;mod oggettiv u fid-dettal.

Illi di piu`, tul dawn il-proceduri kollha l-esponenti dejjem baqghu konsistenti fil-posizzjoni taghhom biex b'hekk jekk hemm xi nuqqas din ma tispettax lilhom u li ghal kull buon fini ghandhom jigu mehlusin mill-ispejjez kollha taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellanti.”

Rat ir-risposta tas-socjeta` Seaview Construction li tghid hekk:

..... Omissis

“2) Illi is-sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili li sabet li s-socjeta` esponenti ma ghandha assolutament ebda rabta mal-atturi appellanti hija gusta u timmerita konferma kemm ghar-ragunijiet moghtija mill-istess Qorti kif ukoll ghal dak li sejjer jigi sottomess hawn taht.

“3) Illi dwar l-ewwel aggravju s-socjeta` appellata esponenti ma ghandha assolutament xejn x'tissottometti stante li mhux indirzzat fil-konfront taghha. Illi is-socjeta` esponenti hija b'xi mod koncernata mat-tieni u wisq aktar mat-tielet aggravji billi huma dawn li huma indirzzati, inter alia, lejha.

“4) Is-socjeta` konvenuta appellata eccipiet illi: it-talbiet attrici safejn maghmula kontra taghha ghandhom jigu michuda bl-ispejjez ghax is-socjeta` ma ghandha ebda relazzjoni guridika mal-atturi billi l-konvenju li kien jorbotha ma' Octagon Real Estate and Development Limited skada u ma baqax vinkolanti u b'dan il-fatt kienu mgharrfa l-

partijiet interessati fi zmien xieraq u ma kien hemm ebda qerq jew negligenza tas-socjeta` eccippjenti illi l-konvenju ma ggeddidx. Inltre l-istess socjeta` eccipiet ulterjorment illi f`kull kaz, ukoll jekk il-konvenju kien ghadu jorbot lill-eccipjenti, din ma gietx imsejha qabel ma ghalaq il-konvenju biex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratti relattivi kif irid l-artiklu 1357(2) tal-Kodici Civili bl-ittra ufficjali tat-30 ta' Dicembru 1998 kif gew imsejha Raymond Agius nomine, Carmela Buhagiar - li qatt ma iffirmit il-konvenju - George Buhagiar, Catherine Buhagiar u Pawlu Buhagiar.

“5) Is-socjeta` appellata tissottolineja il-fatt illi l-konvenju bejn is-socjetajiet Seaview Construction Limited (Seaview) u Octagon Real Estate and Development Limited (Octagon) kien jirreferi ghall-art tl-interrezza taghha filwaqt illi sussegwentement Octagon dahlet f`diversi konvenji dwar bicciet jew ahjar partijiet maqsuma mill-istess art.

“6) L-appellanti l-ewwel jallegaw illi l-konvenji li dahlu fihom huma kienu fil-fatt cessjoni ta' drittijiet u fl-istess nifs jghidu illi l-fatt illi l-konvenju bejn Seaview u Octagon kien skada, ippregudikahom. Bir-rispett kollu, dawn iz-zewg argumenti tal-appellanti huma kontradittorji u inkompatibbli bejniethom. Jew tali skritturi kienu cessjoni ta' drittijiet jew kienu konvenji talvolta essenzjalment dipendenti fuq konvenji ohra.

“7) Illi huwa sottomess bl-akbar rispett illi l-iskritturi li dehru fuqhom l-appellanti ma' Octagon kienu attwalment konvenji (u mhux cessjoni ta' drittijiet) u dan jirrizulta (a) mill-kontenut tal-istess skritturi, (b) mill-fatt illi l-appellanti kienu qed jinsistu li Seaview iggedded il-konvenju li kellha mal-Octagon, (c) mill-fatt illi l-appellanti jallegaw illi l-Octagon kienet obbligata li tinfirmahom li l-konvenju taghha ma' Octagon ma kienx gie mgedded u (d) kif ukoll mill-avvizi relattivi moghtija minnhom lill-Kummissarju tat-Taxxi Intemi (ezibiti mill-appellanti stess bhala Dok IR1 sa Dok IR6), liema avvizi espressament jirreferu ghal konvenji, bejn Octagon u bejnhom, u mhux ghal cessjoni ta' drittijiet. Inltre, il-fatt illi tali skritturi bejn Octagon u l-appellanti kienu fir-realta` konvenji u mhux cessjoni ta' drittijiet tirrizulta wkoll mix-xhieda tan-Nutar Mario Bugeja

(li kien irrediga wahda minn dawn l-iskritturi), meta mistoqsi dwar l-iskadenzi tal-konvenji, irrisponda: "*Dik imbaghad responsabbilta` ta ' Ray, jien ma jinteressanix jekk jaghmilx kuntratti, kljenti tieghi qed jixtru minghand Ray, issa hu l-obbligu tieghu Ray fil-kaz jaghmel il-kuntratt hu u tieghu ghandu sa Novembru.*" (sottolinear tal-esponenti).

"8) Huwa sottomess bl-akbar rispett illi kwalsiasi ftehim stabbilit bejn Octagon u l-appellanti jorbot biss lill-komparenti fuq l-istess skritturi u ma jistax ikun ta' pregudizzju (jew ta' gwadann) ghall-partijiet l-oħra li ma kienux deheru fuqhom.

"9) Jigi ukoll sottomess bir-rispett illi kieku l-iskritturi li dehru fuqhom l-appellanti kienu attwalment jirreferu ghal cessjoni ta' drittijiet, kellhom *ad validitatem* jigu rispettati r-rekwiziti u l-formalitajiet relatati ma' cessjoni ta' drittijiet, inkluz dawk ai termini tal-artikoli 1470 et seq tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u l-obbligi fiskali relattivi. Filfatt, mill-atti tal-kawza ma jirrizultax illi gew segwiti l-formalitajiet kollha mehtiega ghal cessjoni ta' drittijiet.

"10) L-appellanti jissottomettu li l-mala fede da parte tal-kumpanija Seaview tirrizulta mill-fatt illi ma nghatat ebda raguni valida ghaliex il-konvenju ezistenti bejn Seaview u Octagon ma giex imgedded. Mill-atti tal-kawza jirrizulta li nonostante illi l-konvenju bejn Seaview u Octagon kien precedentement gie mgedded diversi drabi, *i-impasse* ta' bejniethom baqa' ma giex rizolt u ghalhekk din kienet ir-raguni ghaliex finalment Seaview iddeciediet li ma tergax iggedded il-konvenju relattiv. Jigi sottomess bir-rispett illi fi kwalunkwe kaz, mill-aspett purament legali, ir-raguni ghala l-imsemmi konvenju bejn dawn iz-zewg soċjetajiet ma giex imgedded ma jinteressa lil hadd. Bil-maqlub, li jinteressa hafna lil din l-Onorabbli Qorti, hu jekk attwalment giex imgedded u dan billi id-drittijiet u l-obbligazzjonijiet jitwiellu minn tali estensjoni jew nuqqas tagħha. Seaview la kienet obbligata li ggedded il-konvenju u l-anqas ma kienet obbligata li tiggustifika r-raguni ghaliex ma accettatx li ggeddu. Ray Agius (ir-rapprezentant ta' Octagon) xehed illi, precedentement, kull meta kellu xi problema biex jiggedded il-konvenju mas-Seaview kien jintavola l-proceduri opportuni fil-Qorti

sabiex il-konvenju ma jiskadix¹⁴ u nonostante illi qabel ma skada l-konvenju, ir-rapprezentant ta' Seaview kien infurmah li ma kienx ser igedded il-konvenju iktar¹⁵, Octagon ghazlet li ma taghmel xejn biex izzomm il-konvenju taghha mas-Seaview haj. Gjaladarba jirrizulta illi finalment, Octagon ma uzufruwietx ruhha mid-disposizzjonijiet tal-artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, il-konvenju li kellha ma' Seaview skada definitivament (kif del resto jirrikonoxxu l-appellanti stess), u ghalhekk semmai hija biss Octagon li ghandha tirispondi ghall-konsegwenzi kollha relattivi fil-konfront tal-appellanti.

“11) L-appellanti jissottomettu wkoll illi Seaview messha infurmathom li l-konvenju ma' Octagon kien skada. Anzi l-atturi jallegaw mala fede fuq Seaview bil-fatt li ma infurmathomx li attwalment dan il-konvenju kien skada. Mill-atti jirrizulta illi meta Schembri (dejjem fil-kapacita` tieghu ta' rapprezentant ta' Seaview) kien prezenti ghall-inkontru ma' uhud mill-appellanti, f'dak l-istadju, il-konvenju bejn Seaview u Octagon kien ghadu vigenti u ghalhekk huwa ovvju li ma setax jinfurmhom li l-konvenju relattiv kien skada.

“12) L-appellanti jissottomettu illi ai termini tal-artikolu 1357 (1) tal-Kap. 16, jekk il-bejgh ma jkunx jista' jsir izjed, jitwieled l-obbligu ghall-hlas tad-danni¹⁶. Is-socjeta` esponenti tissottometti bir-rispett illi tali obbligu jista', semmai, jissussisti **biss** f'kaz illi jigi segwit dak li hemm kontemplat fis-subinciz (2) tal-istess artikolu. Gjaldaraba jirrizulta illi tali proceduri ma sarux u l-konvenju bejn Octagon u Seaview skada, id-disposizzjoni citata mill-appellanti u l-konsegwenzi relattivi ma humiex applikabbli ghall-kaz in ezami. Dan izjed u izjed meta bejn l-appellanti u s-socjeta` Seaview ma kien hemm ebda konvenju ta' xejn, wisq anqas wiehed li qatt kien vinkolanti bejniethom - ta' min wiehed hawn jinnota li ma jridx jinsa li l-konvenju tas-socjeta` Seaview kien ma' Octagon u mhux mal-atturi.

“13) Kwalsiasi ammonti li Seaview setghet irceviet dwar l-art in kwistjoni kienu jirraprezentaw pagamenti dovuti minn Octagon u dan skont il-konvenju ta' bejniethom.

¹⁴ Vide fol. 11 tax-xhieda ta' Ray Agius tal-11 ta' Gunju 2004.

¹⁵ Vide fol. 14 tax-xhieda ta' Ray Agius tal-11 ta' Gunju 2004.

¹⁶ Vide pagna 8 tan-nota tal-osservazzjonijiet tal-atturi.

Kwindi, anke jekk Octagon kienet iddelegat lil xi wiehed mill-appellanti sabiex ihallas xi ammont ghan-norn taghha skont l-obbligazzjoni bejnha u Seaview, certament illi dan ma jistax jitqies bhala li wassal ghal xi drittijiet minn tali persuna delegata fil-konfront ta' Seaview.

"14) Bil-fatt illi gie intavolat dan l-appell wiehed, almenu, ghandu jifhem illi l-appellanti ghadhom, sallum, jinsistu li ghandhom relazzjoni guridika diretta mal-appellati Buhagiar (il-propjetarji tal-art in kwistjoni), li skonhom huma obligati jitransferulhom l-art relattiva. Dan il-fatt, per se', huwa rikonnoxximent ulterjuri mill-atturi stess, illi huma ma ghandhom l-ebda drittijiet fil-konfront tas-socjeta` esponenti. Filfatt, kif irrizulta mill-atti tal-kawza, qabel ma il-kawza odjerna giet istitwita, l-appellanti ma kienux intavolaw atti gudizzjarju kontra Seaview. L-atturi jafu li huma la qatt kellhom u wisq ghandhom relazzjoni guridika mas-socjeta` Seaview.

"15) L-atturi, bir-rispett kollu, ma taw ebda gustifikazzjoni konvincenti dwar it-tielet aggravvju taghhom u cioe` li l-ispejjes tas-socjeta` Seaview ma kellhomx jigu akkollati kif attwalment gew akkollati. La darba s-socjeta` Seaview giet liberata mill-osservanza tal-gudizzju jfisser li ghall-ispejjes tal-istess gudizzju li inbeda bil-proceduri tal-atturi u minn imkien izjed ghandhom jissokombu dawk li istitwewhom u hadd hliefhom.

"16) Jekk wiehed imbaghad jizen ffit sewwa it-talbiet tal-appellanti jsib li dawn gew imressqa b'dan il-mod *"Jitolbu li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tirrifirma s-sentenza appellata billi tirrevokaha in kwantu illiberat lill-konvenuti Ray Agius, Seaview Construction Limited u Salvu u Mary konjugi Schembri mill-harsien tal-gudizzju u billi tikkundanna lill-istess appena imsemmija konvenuti, jew min minnhom, ghall-ispejjes gudizzjarji kollha ta' dawk il-konvenuti li jigu effettivamente liberati mill-osservanza tal-gudizzju tramite id-decizjoni f'dan l-appell"*. Attwalment, wiehed gustifikatament jistaqsi: Pero` l-appellanti, f'kaz li din il-Qorti tilqa' l-appell taghhom, (li ma ghandux ikun il-kaz) x'qed jippretendu wara li l-Qorti tirrifirma s-sentenza appellata? Kif u cioe` f'liema sens ghandha tigi riformata s-sentenza appellata? Fi Kliem iehor, ezattament x'qed

jippretendu l-appellanti minn din l-Onorabbli Qorti? Attwalment l-appellanti semplicement talbu riforma tas-sentenza minghajr ma indikaw ir-rimedju minnhom mitlub ghajr in kwantu jirrigwarda l-ispejjes tal-kawza. Konsegwentement l-uniku rimedju li jista' jinghata semmai, dato ma non concesso, huwa biss in kwantu jirrigwarda l-ispejjes tal-kawza.

“17) L-appellanti qed jippretendu ukoll illi din il-Qorti tikkundanna lil dawk mill-appellanti li kontra tieghu tigi riformata is-sentenza li dak jew dawk minnhom jehlu l-ispejjes kollha tal-kawza. Huwa sottomess illi jistghu jehlu l-ispejjes tal-kawza dawk il-konvenuti appellati li kontra taghhom jintlaqa' rikors tal-appell u naturalment purche hemm appell x'jintlaqa'. Jista' jintlaqa' appell purche hemm talba ta' kif ghandha tigi riformata sentenza. Ma tistax tintlaqa' ebda riforma ta' sentenza ammennoche ma jkunx hemm talba cara u inekwivoka ta' kif ghandha tigi riformata sentenza.”

Rat ir-risposta tal-konvenuti konjugi Schembri li tghid hekk:

“3) Illi s-sentenza tas-7 ta' Novembru 2011 tal-ewwel Onorabbli Qorti, li permezz taghha gie deciz illi l-esponenti appellati ma ghandhom l-ebda rabta mal-atturi u bhala tali l-esponenti gew mehlusa mill-harsien tal-gudizzju, bl-ispejjez kontra l-atturi, hija gusta u timmerita li tigi kkonfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti, ghar-ragunijiet kontenuti fl-istess sentenza u ghal-dawk segwenti.

“4) Illi gjaladarba l-ewwel aggravju tal-appellanti huwa indirizzat esklussivament fil-konfront ta' Raymond Agius, tali aggravju mhux ser jigi indirizzat mill-esponenti.

“5) Illi t-tieni aggravju tal-appellanti, inkwantu diretta kontra l-esponenti, huwa infondat kemm fattwalment u kif ukoll guridikament u bhala tali ghandu jigi michud.

“L-appellanti jghidu illi; peress li Salvu Schembri rcieva l-ammont ta' Lm8,000 minghand l-attur Ivan Bonello (akkont tal-konvenju bejn l-istess Ivan Bonello u s-socjeta`

Octagon Real Estate and Development Limited (Octagon)), peress illi Salvu Schembri kien ircieva s-somma ta' Lm44,000 minghand l-Octagon (in konnessjoni mal-konvenju *bejnu* u Octagon), peress illi Salvu Schembri kien qal illi tali socjeta` setghet tigbor id-depozitu u peress illi Salvu Schembri kien attenda ghal xi laqghat bejn uhud mill-partijiet dwar il-kwistjoni tal-ftuh tat-toroq relattivi, ghaldaqstant skont l-appellanti, kien fl-interess tieghu li jhalli l-konvenju *bejnu* u Octagon jiskadi, minghajr ma jerga' jgeddu u li tali agir, dejjem skont l-appellanti, ifisser illi Salvu Schembri kemm f'ismu propju u kif ukoll f'isem is-socjeta` Seaview Construction Limited, ghandu jigi ritenut responsabbli lejn l-atturi minhabba n-nuqqas tat-trasferiment tal-plots.

“Jirrizulta mill-atti tal-kawza illi l-appellata Mary Schembri qatt ma kienet bl-ebda mod involuta fil-kwistjoni odjerna. Mill-istess atti jirrizulta ampjament ukoll illi, fil-vesti tieghu personali, Salvu Schembri la qatt kien b'ebda mod involut f'din il-vertenza u l-anqas ma qatt kellu ebda interess legali f'din il-kwistjoni. Fil-fatt, anke minn semplici ezami tal-iskritturi kollha relatati mal-kaz odjern, jirrizulta illi Salvu Schembri qatt ma deher fil-kapacita` tieghu personali. Kwalsiasi involviment/agir da parte tieghu kien unikament u esklussivament bhala direttur ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta` Seaview Construction Limited (Seaview). Huwa naturalment ovvju, illi ebda socjeta` ma tistax tagixxi minghajr l-intervent ta' persuna fizika, izda dan certament ma jfissirx illi tali persuna tkun qed tagixxi wkoll fil-vesti taghha personali, kif qeghdin jippruvaw jargumentaw l-appellanti,

“Apparti l-fatt illi l-flus li l-appellanti ghamlu riferenza ghalihom fir-rikors tal-appell, ma thallsux lil Salvu Schembri proprio, izda thallsu lis-socjeta` Seaview, fl-ewwelnett, l-ammont ta' Lm8,000 imhallas minn Ivan Bonello kien jirraprezenta d-depozitu relattiv skont il-konvenju bejn Octagon u Bonello. Tali hlas kien jirrigwarda l-obbligi rispettivi bejn Octagon u Bonello, u hadd izjed. Il-fatt illi Octagon, min-naha taghha, iddelegat lil Bonello sabiex jghaddi tali flus lil Seaview (ovvajment in konnessjoni ma' obbligazzjoni ta' Octagon fil-konfront ta'

Seaview), certament illi ma jikkreja l-ebda relazzjoni guridika bejn Bonello u s-Seaview u wisq inqas bejn Bonello u l-esponenti proprio. Inoltre, kwalsiasi hlas iehor percept minn Seaview minghand l-Octagon, konsegwenza tal-konvenju ta' bejniethom, huwa assolutament irrilevanti, in kwantu jirrigwarda l-atturi.

“Mill-atti jirrizulta illi l-konvenju bejn Seaview u Octagon kien jirreferi għall-art fl-interrezza tagħha, filwaqt illi sussegwentement, Octagon dahlet f'diversi konvenji dwar partijiet maqsuma mill-istess art. L-iskritturi bejn Octagon u l-atturi kienu konvenji u mhux cessjoni ta' drittijiet, kif jirrizulta mis-segwententi; (i) il-kontenut tal-iskritturi fihom nfushom, (ii) il-fatt li l-atturi kienu qed jinsistu li Seaview iggedded il-konvenju li kellha ma' Octagon, (iii) il-fatt illi l-atturi jallegaw illi Octagon kienet obbligata tinfirmahom li l-konvenju tagħha mas-Seaview ma kienx gie mgedded, (iv) l-avvizi relattivi mogħtija mill-atturi lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni jirreferu espressament għal konvenji bejn Octagon u l-atturi, (v) mix-xhieda tan-Nutar Dottor Mario Bugeja u (vi) mill-fatt illi ma gewx rispettati r-rekwiziti u l-formalitajiet, *ad va lidita tern*, relatati ma' cessjoni ta' drittijiet, inkluz dawk preskritti fl-artikoli 1470 et seq tal-Kodici Civili u l-obbligi fiskali relattivi. Del resto, l-appellanti stess jirrikonoxxu dan il-fatt, kemm peress illi jsostnu li l-fatt illi l-konvenju bejn Seaview u Octagon kien skada, ippregudika lill-atturi (minhabba illi l-konvenji tagħhom mal-Octagon kienu talvolta essenzjalment dipendenti fuq konvenji oħra) u kifukoll stante illi fir-rikors tal-appell, l-atturi jghidu illi *"F'din il-kawza kien hemm serje ta' konvenji fuq konvenji u kien essenzjali li s-sidien tal-art u l-firmatarji tal-konvenji kollha ikunu fil-kawza ... "*

“Il-konvenji bejn Octagon u l-atturi, jorbtu biss lill-komparenti fuq l-istess skritturi u ma jistghux ikunu ta' pregudizzju għall-partijiet l-oħra li ma deherux fuqhom. Semplicement għall-grazzja tal-argument, anke jekk *data ma non concesso* wiehed kellu jikkonsidra l-iskritturi ta' bejn l-atturi u l-Octagon bhala cessjoni ta' drittijiet da parte ta' Octagon, kwalsiasi drittijiet li semmai jista' jkollhom l-atturi appellanti huma limitatament fil-konfront tas-sidien attwali tal-art u certament rnhux fil-konfront tal-esponenti,

wisq iktar meta l-esponenti, fil-kapacita` taghhom personali, qatt ma deheru fuq ebda skrittura relatata mal-art in kwistjoni.

“Kwalsiasi konvenju bejn Octagon u l-atturi, huwa *res inter alios acta* u ma jikkostitwixxu ebda ness jew rabta legali/guridika fil-konfront tas-socjeta` Seaview, ahseb u ara fil-konfront ta' Salvu u Mary Schembri personalment. Similment, il-konvenju precedentement ezistenti bejn Octagon u Seaview, ukoll huwa *res inter alios acta* fil-konfront tal-atturi u kwalsiasi raguni jew konsegwenza tal-fatt illi tali konvenju kien skada, ma jista' jkollu ebda effett legali favur l-atturi fil-konfront tal-esponenti.

“Hemm qbil bejn il-partijiet illi l-konvenju bejn Seaview u Octagon kien skada definittivament. Bhala stat ta' fatt jirrizulta illi nonostante illi l-konvenju bejn Seaview u Octagon kien precedentement gie mgedded diversi drabi, il-kwistjonijiet ta' bejniethom baqghu ma gewx rizolti u ghalhekk din kienet ir-raguni ghaliex finalment Seaview iddecidiet li ma tergax iggedded il-konvenju relattiv. Mill-aspett legali, Seaview la kienet obbligata li ggedded il-konvenju u l-anqas ma kienet obbligata tiggustifika r-raguni ghaliex ma ggeddidx. Jirrizulta wkoll mill-atti li nonostante li Seaview kienet infurmat lil Octagon, li ma kienitx ser iggedded il-konvenju ulterjorment, Octagon kienet ghazlet illi ma taghmel xejn biex izzomm il-konvenju taghha ma' Seaview haj. Ghaldaqstant, semmai, hija biss l-Octagon li ghandha tirispondi ghall-konsegwenzi kollha relattivi fil-konfront tal-atturi u certament rnhux Seaview u wisq inqas l-esponenti.

“Il-fatt jekk kienx fl-interess ta' Seaview jew le li thalli l-konvenju taghha ma' Octagon jiskadi u r-raguni ghall-istess, hija bir-rispett kollu totalment irrilevanti ghall-pretensjonijiet tal-atturi inkwantu jirrigwarda s-Seaview u ghalhekk definittivament irrilevanti wkoll fil-konfront tal-esponenti.

“6) Illi t-tielet aggravju tal-atturi, inkwantu dirett kontra l-esponenti, ghandu jigi michud stante li huwa nfondat u minghajr ebda fundament guridiku.

F'dan ir-rigward l-appellanti semplicement jghidu li gjaldarba kien hemm serje ta' konvenji, dipendenti sekwenzjalment fuq xulxin huma kienu hassew il-htiega li jinkludu l-partijiet kollha sabiex *il-katina* ma tigix maqtugha. Fl-ewwelnett, tenut kont tal-fatt illi l-iskritturi bejn l-atturi u Octagon kienu konvenji u mhux cessjoni ta' drittijiet, konsegwentement ir-relazzjoni guridika tal-atturi kienet biss ma' Octagon u ghalhekk, il-kawza odjerna ma messieux giet indirizzata fil-konfront tal-esponenti.

“Inoltre, kif diga` premiss, l-esponenti Salvu u Mary Schembri proprio, addirittura l-anqas biss kienu parti f'ebda wiehed mill-konvenji kollha. Ghaldaqstant, anke minn dan l-aspett, il-kawza odjerna ma messieux giet indirizzata fil-konfront tal-esponenti.

“Fi kwalunkwe kaz, l-inkluzjoni tal-esponenti f'dawn il-proceduri kienet ghazla tal-atturi u gjaladarba l-esponenti gew mehlusa mill-harsien tal-gudizzju, l-ispejjez tal-esponenti ghandhom ikunu a karigu esklussiv tal-atturi.”

Rat ir-risposta tal-konvenut Agius proprio et nomine li tghid hekk:-

“1. Illi kienet korretta l-ewwel Qorti meta illiberat lill-konvenut Raymond Agius proprio ukoll mill-osservanza tal-gudizzju: dan kollu qed jinghad minghajr pregudizzju ghall-possibilita` ta' Appell meta tinghata l-ahhar sentenza mill-ewwel Qorti, tenut kont illi dan huwa appell minn sentenza parzjali, liema dritt u possibilita` qed tigi espressament riservata;

“2. Illi Raymond Agius proprio qatt ma ikkontratta f'ismu proprju. Dejjem agixxa fil-kwalita` tieghu rapprezentattiva ta' Direttur tas-socjeta` u f'isem u in rapprezentanza ta' Octagon Real Estate and Development Limited. Il-konvenju, ir-relazzjoni guridika kif jirrizulta ampjament mill-atti dejjem dehret ghalihom is-socjeta`.

“3. Illi l-ligi tistabilixxi f'varji aspetti c-cirkostanzi li tippermetti illi Direttur jinzamm personalment responsabbli ghall-obbligi ta' kumpanija, per ezempju VAT, Sigurta` Socjali, u fejn hemm *fraudulent trading* f'kaz ta' insolvenza; dawn.huma pero` istanzi specifici u tassattivi li

ma jistghux jigu estizi biex iwarrbu l-principju tal-personalita` separata u distinta ta' socjeta`. L-argumentazzjoni migjuba mill-appellanti ghaliex ghandu jinzamm personalment responsabbli Raymond Agius ma taqa' f'ebda wahda minn dawn il-kategoriji jew kawzali. Bir-rispett, id-dicitura "in-nuqqas tal-konvenut Raymond Agius personalment li jagixxi sabiex, ghan-nom tal-kumpanija tieghu, izomm haj il-konvenji li l-kumpanija tieghu kellha mal-atturi ..." huwa kontradizzjoni fit-termini jew konferma tal-posizzjoni tal-esponenti illi l-esponenti dejjem agixxa f'vesti rapprezentattiva u qatt proprio. Ma jistghux l-atturi jippretendi illi jvarjaw issa l-posizzjoni kontrattwali kif kienet fis-sens illi jekk l-obbligazzjonijiet gew assunti mis-socjeta`, ir-relazzjoni dejjem kienet mas-socjeta`: ma jistghux l-atturi jippretendu li jergghu jiktbu l-konvenju;

"4. Illi minghajr pregudizzju, ghall-premess, kienet korretta ukoll l-ewwel Qorti illi akkollat l-ispejjez ta' dawk illi gew liberati lill-atturi. Ma giet dimostrata ebda raguni konvincenti il-ghala ghandha tigi varjata: pjuttost, li l-ispejjez ta' dawk liberati mill-osservanza tal-gudizzju jigu akkollati fuq l-atturi hija konsegwenza logika illi la darba ma nstabx illi kien hemm kawzali jew relazzjoni guridika fil-konfront taghhom, ma ghandhomx dawn ibatu spejjez u huwa logiku li jhallsuhom l-atturi. Ma giet dimostrata ebda raguni ghaliex ghandu jkun varjazzjoni fis-sens illi l-ispejjez ibatuhom l-esponenti jew min minnhom: l-esponenti ma ccitawx il-partijiet liberati u ghalhekk u sa daqshekk ma ghandhomx ibatu responsabbilita` ta' dan."

Rat il-verbal tas-seduta tal-5 ta' Frar 2012 li permezz tieghu l-kawza thalliet ghas-sentenza wara li l-Avukati trattaw l-appell;

Ikkonsidrat:

Illi l-fatti li taw lok ghal kawza huma spjegati fid-dettal fic-citazzjoni fuq riprodotta u ma hemmx lok li wiehed joqghod jirrepetihom fit-tul. Il-partijiet kollha ikkonkludew promessa ta' bejgh u xiri tal-proprjetajiet imsemmija u l-punt fundamentali li minhabba fih saret il-kawza kien li l-

Kopja Informali ta' Sentenza

hekk imsejja 'katina' ta' konvenji giet interrotta meta l-konvenju bejn is-socjetajiet Seaview Apartments u Octagon skada u ma giex imgedded. Ghalhekk fil-prattika l-att finali ma jistax isir; l-atturi kienu kkonkludew il-konvenju mas-socjeta` Ocatgon.

L-aggravji tal-atturi huma **tlieta**; l-ewwel tnejn huma li l-konvenuti Agius u l-konjugi Schembri personalment ma kellhomx jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju; ihossuhom ukoll aggravati mill-fatt li gew ikkundannati jhallsu l-ispejjez tal-konvenuti li gew mehlusa mill-osservanza tal-gudizzju.

Fuq l-ewwel zewg aggravji l-Qorti jidhrilha li f'dan l-istadju ghandha taghti ragun lill-appellanti. Dan ghaliex l-atturi fic-citazzjoni taghhom, barra li talbu l-esekuzzjoni tal-promessi ta' bejgh u xiri, talbu ukoll il-hlas lura ta' xi flus li huma ghaddew lil dawn il-konvenuti u ukoll il-hlas ta' danni li qed jallegaw li sofrew minhabba *l-ghemil negligenti jew qarrieqi* taghhom u din it-talba qed issir kontra taghhom anke fil-lisba personali taghhom. L-ewwel Qorti ma ghamlet ebda indagini f'dan ir-rigward u dan ghal raguni cara, u cioe` li hija indagat dwar l-ewwel kwistjoni principali u ossija jekk il-konvenji in kwistjoni kienux ghadhom jorbtu jew le. Huwa car l-intendiment ta' dik il-Qorti illi eventwalment tittratta din it-talba wara li tkun taf jekk il-varji kuntratti kienux saru. Tant huwa hekk illi s-sentenza appellata tintemm bil-kliem '*jekk ikun il-kaz, jitkompli s-smiegh ghall-ghanijiet tar-raba' talba tal-atturi*'. Allura t-talba attrici fil-konfront tal-konvenuti Agius u l-konjugi Schembri personalment ghadha ma gietx investigata u ghalhekk huwa prematur f'dan l-istadju illi huma jinhelsu mill-osservanza tal-gudizzju anke f'dan ir-rigward.

Naturalment f'dan l-istadju din il-Qorti m'hijiex se tiddeciedi jekk l-istess konvenuti personalment ghandhomx jissokkombu jew le ghar-raba' talba ghaliex allura jigi mcahhad lill-partijiet il-beneficcu tad-*doppio esame*.

Fir-rigward tal-aggravju dwar il-kap tal-ispejjeż, il-Qorti taghmel riferenza ghall Artiklu 223 (1) tal-Kodici tal-Procedura Civili illi jghid:

“Kull sentenza definittiva għandha tikkundanna lit-tellief għall-ispejjeż.”

Din ir-regola għandha tigi modifikata biss kif jghid is-sub-artikolu (3) tal-istess artikolu u cioe` illi:

“Fil-każijiet kollha, il-qorti tista' tordna li kull parti għandha tbatl l-ispejjeż tagħha, meta kull waħda mill-partijiet tkun it-telliefa f'xi punt tal-kawża, jew meta jindañlu kwistjonijiet diffiċli tal-ligi, inkella għal xi raġuni tajba oħra.”

Huwa car għall-Qorti illi l-atturi kienu *telliefa* fir-rigward tal-konvenuti li gew mehlusa mill-harsien tal-gudizzju u ma jidhirx li hemm xi *raġuni tajba* kif tghid il-ligi biex il-principju jigi alterat f'din is-sitwazzjoni. Naturalment dan ma japplikax għall-konvenuti Agius u l-konjugi Schembri peress li tramite din is-sentenza huma mhux se jibqghu mehlusa mill-helsien tal-gudizzju f'dan l-istadju. Peress li dwar jekk huma in effetti hux se jibqghu hekk għad irid ikun hemm gudizzju u allura din il-kwistjoni tibqa', għalissa impregudikata.

Għal dawn il-motivi il-Qorti tiddeciedi l-appell tal-atturi billi tilqghu fejn talbu r-revoka tal-parti tas-sentenza appellata fejn jirrigwarda l-konvenuti Agius u l-konjugi Schembri personalment u allura tiddikjara li l-Prim' Awla tal-Qorti Civili għandha tiehu konjizzjoni tar-raba' talba anke fil-konfront tagħhom; tichdu fir-rigward tat-talba għar-revoka tal-kundanna tal-ispejjeż, hlief għall-istess konvenuti Agius u konjugi Schembri personalment liema spejjeż jibqghu f'dan l-istadju impregudikati. Peress li d-data indikata mill-Qorti għall-pubblikazzjoni tal-kuntratti issa għaddiet, tordna li l-atti relattivi jigu publikati fit-12 ta' Gunju 2013 fil-11.00a.m fl-edificcju tal-Qorti. L-ispejjeż tal-istess atti jibqghu kif indikati mill-ewwel Qorti.

L-ispejjeż ta' dan l-appell jinqasmu hekk; tal-atturi u tal-konvenuti Agius u konjugi Schembri personalment għandhom jithallsu nofs mill-istess Agius u nofs mill-konjugi Schembri; l-atturi għandhom ihallsu l-ispejjeż tal-

Kopja Informali ta' Sentenza

konvenuti l-oħra. Spejjez ta' Octagon Real Estate and Developments Limited thallashom hija stess.

Il-Qorti tordna li l-atti tal-kawza jigu rimessi lill-ewwel Qorti għall-kontinwazzjoni.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----