



**QORTI TA' L-APPELL**

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

**ONOR. IMHALLEF  
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

**ONOR. IMHALLEF  
NOEL CUSCHIERI**

Seduta tat-22 ta' Frar, 2013

Appell Civili Numru. 39/2004/2

**Joseph u Vanessa konjuġi Portelli u  
Raymond u Josephine konjuġi Bajada**

**v.**

**Avukat Dr Anton Refalo illi b'dikriet tal-15 ta' April  
2004  
ġie nominat kuratur deputat sabiex jirrapprezenta lill-  
assenti  
Victor Azzopardi u Michael Azzopardi;  
u b'nota tat-12 ta' Novembru 2004 Dr Joseph  
Schembri u**

**Dr Albert Camilleri assumew l-atti għan-nom tal-imsemmija assenti Victor u Michael ahwa Azzopardi bħala prokuraturi tagħhom**

1. Dan huwa appell minn sentenza mogħtija fil-11 ta' Novembru 2009 mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Superjuri, Ġurisdizzjoni Ġenerali li ċaħdet talba tal-atturi biex il-konvenuti jiġu mgjegħla jersqu għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ-u-xiri kif kienu ntrabtu li jagħmlu fuq konvenju.

2. Il-fatti rilevanti huma dawn: Il-konvenuti joqogħdu barra minn Malta u għalhekk fuq il-konvenju kien deher għalihom mandatarju li f'isimhom intrabat li jbigħ biċċa art f'Għawdex lill-atturi. Dawn, min-naħa tagħhom, intrabtu li jħallsu l-prezz parti fi flus u parti billi jittrasferixxu lill-atturi appartament li kellu jinbena fuq l-istess art. Il-konvenuti ma resqux għall-kuntratt u għalhekk l-atturi fetħu l-kawża. Il-konvenuti resqu eċċezzjoni illi huma ma taw prokura lil ħadd biex jidher għalihom fuq il-konvenju. L-ewwel Qorti ċaħdet din l-eċċezzjoni iżda xorta ċaħdet it-talba tal-atturi għat-twettiq tal-konvenju għax sabet – għalkemm ma tressqet ebda eċċezzjoni formali f'dan is-sens – illi l-oġġett tal-obbligazzjoni tal-atturi li jittrasferixxu appartament lill-konvenuti la kien determinat u lanqas ma kien determinabbli.

3. L-ewwel qorti waslet għal din il-konklużjoni wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

"1. Permezz ta' din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu li l-konvenuti jiġu kundannati jersqu għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ ta' porzjon art magħrufa *Tal-Ħamsin*, Triq Ħamsin, Xewkija, Għawdex. Fil-qosor il-fatti huma s-segwenti:-

"a) Il-konvenuti Victor u Michael aħwa Azzopardi jgħixu fl-Awstralja.

"b) Permezz ta' prokura datata 8 ta' Ottubru 2001, il-konvenut Victor Azzopardi kien inkariga lil Peter Paul Meilak bħala mandatarju tiegħu għal dak li jikkonċerna l-qasma tal-wirt ta' missieru John Azzopardi u nannuh Carmelo *sive* Charles Azzopardi. Il-mandat kien speċjali. Kien ukoll inkariga lill-avukat Dr Christopher Said bħala avukat ta' fiduċja tiegħu u ta' ħuh.

“ċ) Victor Azzopardi kellu prokura ġenerali mingħand ħuh Michael Azzopardi bid-data tat-23 ta' Awissu 2002 (fol. 115), u li kienet tinkludi l-poter: *“For the better doing, performing and executing of the matters aforesaid, I/we hereby grant unto my/said attorney full power and authority to substitute and appoint in his/her/their place and stead one or more attorney or attorneys to exercise for/us as my/our attorney or attorneys any of or all powers hereby conferred, and to revoke any such appointment from time to time, as my/our said attorney shall from time to time deem fit”* (fol. 117).

“d) FI-10 ta' Frar 2003 kien pubblikat il-kuntratt ta' qasma min-nutar Dr Silvio Hili, u l-art meritu tal-kawża ġiet assenjata lill-konvenuti.

“e) Fil-11 ta' Frar 2003 l-atturi ffirmaw konvenju (fol. 5) ma' Peter Paul Meilak li deher bħala prokuratur tal-konvenuti Victor u Michael ahwa Azzopardi li jgħixu l-Awstralja, li għan-nom tagħhom obbliga ruħu li jbigħ l-art in kwistjoni għall-prezz ta' Lm80,000 u “...appartament b'żewġ kmamar tas-sodda komplut minn kollox (u cioè imkañħal u bil-bibien u twieqi) liema appartament għandhu jkun wieħed minn dawk illi l-proposti kompraturi għandhom il-ħsieb illi jtellgħu fuq is-sit in vendita. Jekk għal xi raġuni jew oħra dan is-sit ma jġigix żviluppat f'appartamenti, l-proposti kompraturi jobbligaw rwieħhom illi jittrasferixxu a favur tal-propost vendituri appartament ieħor lest minn kollox f'xi blokk proprjetà tal-istess kompraturi”. Il-konvenju sar għall-perjodu ta' 6 xhur. Fil-konvenju jingħad li Peter Paul Meilak qiegħed jidher għan-nom tal-vendituri “kif debitament awtorizzat”. Il-konvenju ġie ffirmat quddiem in-nutar Maria Grima.

“f) Fid-9 ta' Awissu 2003 il-konvenju ġie mġedded sal-31 ta' Ottubru 2003; fil-31 ta' Ottubru 2003 ġie mġedded sal-31 ta' Dicembru 2003; u fit-28 ta' Dicembru 2003 ġie mġedded sal-añħar ta' Marzu 2004.

“g) Il-konvenuti rrifjutaw li jersqu għall-kuntratt finali in kwantu jsostnu li qatt ma awtorizzaw lil ħadd sabiex jinnegozja l-bejgħ tal-art u jidher għan-nom tagħhom fuq konvenju.

“h) Fis-17 ta' Marzu 2004 l-atturi pprezentaw ittra ufficjali kontra l-konvenuti *ai termini* tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili (fol. 9).

“i) L-atturi pprezentaw il-kawża fil-15 ta' April 2004.

“2. L-eċċezzjoni tal-konvenuti tiddependi dwar jekk Peter Paul Meilak kellux mandat sabiex jidher fuq il-konvenju għan-nom tal-aħwa Azzopardi. Il-prinċipji rilevanti huma s-segwenți:

“i. Il-mandat hu kuntratt li permezz tiegħu persuna tagħti lil persuna oħra s-setgħa li tagħmel xi ħaġa għaliha (artikolu 1856).

“ii. Mandat jista' jingħata b'att pubbliku, b'kitba privata, b'ittra jew bil-fomm, jew ukoll taċitament (artikolu 1857).

“iii. Mandat hu speċjali meta jingħata għal ħaġa waħda jew ħwejjeġ determinati, jew ġenerali jekk jingħata għall-affarijiet kollha tal-mandat (artikolu 1863).

“iv. Is-setgħa għat-trasferiment ta' proprjetà għandha tkun espressa (artikolu 1863(2)).

“v. Mandant m'huwiex obligat għal dak li jagħmel il-mandatarju barra mil-limiti tas-setgħa li jkun ingħata mill-mandant, ħlief jekk ikun irratifika espressament jew taċitament dak l-għemil (artikolu 1880).

“3. M'hemmx dubju li l-mandat li ngħata Peter Paul Meilak minn Victor Azzopardi permezz tad-dikjarazzjoni ffirmata fit-8 ta' Ottubru 2001 (*fol.* 46) ġie fit-tmiem mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' qasma fl-10 ta' Frar 2003. Dak il-mandat kien limitat għall-qasma tal-immobbli formanti parti mill-assi ereditarji ta' missier u n-nannu tal-konvenuti. Minn dakinhar Peter Paul Meilak qatt ma reġa' ngħata mandat bil-miktub. Il-qorti għandha quddiemha verżjonijiet kontrastanti, dik ta' Joseph Portelli (wieħed mill-akkwirenti), Peter Paul Meilak u l-avukat Dr Christopher Said u min-naħa l-oħra l-verżjoni ta' Victor Azzopardi.

“Peter Paul Meilak u l-avukat Said xehdu li fuq il-konvenju tal-11 ta' Frar 2003, Meilak kien deher għan-nom tal-aħwa Azzopardi għaliex kien ingħata mandat bil-fomm. Però mhux hekk jingħad f'ittra datata 6 ta' Settembru 2003 mibgħuta mill-avukat Said lil Victor Azzopardi (*fol.* 142): “*The promise of sale was effected with the power of attorney you left to Paul Meilak*”, u hawnhekk il-qorti tifhem li kien qiegħed jirreferi għall-prokura *a fol.* 46. Fuq bażi ta' probabilità l-qorti temmen li fir-realtà meta ġie ffirmat il-konvenju, intużat il-prokura *a fol.* 108, tant li:-

“(a) Il-prokura li hemm *a fol. 108* kienet fil-pussess tan-nutar Dr Maria Grima u li xehdet: “il-konvenju tal-11 ta’ Frar tas-sena 2003, abbozzajtu dak il-ħin” (*fol. 111*). Ir-raġuni tgħidlek li ma kienx hemm skop għalfejn din il-prokura tkun għand in-nutar Grima jekk mhux sabiex tintuża meta sar il-konvenju fil-11 ta’ Frar 2003. Mill-provi rriżulta li n-nutar Grima kienet involuta biss fir-rigward tal-konvenju u kellha tippubblika l-att ta’ bejgħ. Il-kuntratt ta’ qasma u dikjarazzjoni *causa mortis* kienu saru min-nutar Silvio Hili;

“(b) Fil-prokura hemm il-firma tan-nutar Maria Grima, tal-akkwirenti Joseph Portelli u Raymond Bajada, u firma għal darbtejn ta’ Peter Paul Meilak. Fatt li jkompli jikkonvinċi lill-qorti li l-prokura ntużat għal finijiet ta’ konvenju. Min-naħa l-oħra kopja vera tal-prokura oriġinali li kien iffirma Azzopardi (*fol. 46*) fiha biss il-firem ta’ Victor Azzopardi u Peter Paul Meilak, u tal-avukat Dr Georgina Scicluna Bajada bħala xhud tal-firem u identità. L-atturi, l-avukat Said u n-nutar ma taw l-ebda spjegazzjoni għalfejn il-prokura hi ffirmata wkoll minn persuni li ma kellhom x’jaqsmu xejn mal-għoti tal-mandat bil-miktub fit-8 ta’ Ottubru 2001, iżda li kienu firmatarji għall-konvenju tal-11 ta’ Frar 2003. In-nutar Grima qalet: “Jiena ma niftakarx għalfejn il-partijiet kollha għall-konvenju ffirmaw din il-prokura” (*fol. 111*). Kompliet tgħid: “Mistoqsija mill-qorti biex ngħid ir-raġuni illi hemm il-firma tiegħi fuq il-prokura kif ukoll il-firem tal-partijiet fuq dan id-dokument, jiena ngħid illi ma nafx”. Saħansitra n-nutar kellha wkoll kopja tal-prokura li Michael Azzopardi ta lil ħuh Victor Azzopardi. Din ukoll hi ffirmata mill-firmatarji tal-konvenju tal-11 ta’ Frar 2003. Għall-qorti m’huwiex bizzzejjed li n-nutara qalet li “l-prokuri ma għandhom x’jaqsmu xejn mal-konvenju” in kwantu ma offriet l-ebda spjegazzjoni oħra għal xiex seta’ ntużaw, u saħansitra l-atturi u n-nutar stess iffirmauha.

“(ċ) Fil-prokura ġie miżjud il-kliem “... *including the sale of same property*” u hemm l-inizjali ta’ Meilak u ta’ ħaddiehor li żgur m’hijjex ta’ Victor Azzopardi. L-avukat Said xehed. “Qiegħed nara l-prokura li hemm *a fol. 108* tal-proċess, il-kliem ‘*including the sale of same property*’ miktub bil-*biro* hi l-kaligrafija tiegħi. Nikkonferma illi jiena għażilt dawn il-kliem għall-ekonomija taż-żmien fis-sens illi din il-prokura li kienet l-oriġinali bgħattha l-Awstralja biex

Victor Azzopardi jiffirma jerga' l-prokura quddiem avukat biex tintbagħat lura lilna biex nużawha fil-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ” (fol. 179). Minkejja dak li qal l-Avukat Said irriżulta li din il-prokura qatt ma ntbagħtatet lil Azzopardi, tant li baqgħet fil-pussess tan-nutar Grima. Saħansitra, permezz ta' ittra datata 6 ta' Settembru 2003 l-Avukat Said baqgħat prokura (fol. 241) biex tiġi ffirmata mill-aħwa Azzopardi. Fl-ittra ngħad: “*But for the final contract it will be better if you and your brother can sign the attached power of attorney and send it as soon as possible by post. This has to be signed in front of a notary public, consul for Malta or another person as a witness*” (fol. 239). Dan ifisser ukoll li sa dak iż-żmien ma kienx jidher li sar xi kliem fis-sens li Azzopardi ser jiġi Malta u jattendi għall-pubblikazzjoni tal-att finali.

“(d) Hu minnu li fil-konvenju tal-11 ta' Frar 2003 jingħad li Peter Paul Meilak qiegħed jidher għan-nom tal-ahwa Azzopardi, “u dan kif debitament awtorizzat” (fol. 5). Fuq il-konvenju Raymond Bajada deher għan-nom ta' martu, Josephine. Madankollu fil-kaz tiegħu, jingħad: “u dan kif verbalment awtorizzat”. Min-naħa l-oħra l-akkwiredent l-ieħor Joseph Portelli deher għal martu, “u dan kif debitament awtorizzat”. Jekk, kif xehdet in-nutar u l-Avukat Said, ma ntużatx il-prokura bil-miktub, x'kienet ir-raġuni għalfejn fil-konvenju jingħad li Meilak qiegħed jidher “kif debitament awtorizzat” u mhux “u dan kif verbalment awtorizzat”? F'dan ir-rigward ma ngħatat l-ebda spjegazzjoni għal din id-differenza. Ċirkostanza li tkompli tikkonvinċi lill-qorti li l-prokura bil-miktub intużat dakinhar tal-konvenju, u li m'hemmx dubju li ma kenitx tawtorizzah li jbigħ l-art in kwistjoni. Fil-fatt irriżulta li l-kliem “*including the sale of same property*” żdiedu wara in kwantu ma kinux parti mill-prokura oriġinali, u Victor Azzopardi qatt ma ffirmata l-prokura kif emendata.

“4. Minkejja dawn il-konsiderazzjonijiet, ma jfissirx li ma kienx hemm qbil li jsir dan in-negozju u li fuq il-konvenju Meilak jidher għan-nom tal-aħwa Azzopardi. ... F'dan il-kontest hu floku li ssir riferenza għall-ittri li l-Avukat Said kien jibgħat, minn żmien għal żmien, lil Victor Azzopardi:-  
“a. 11 ta' Frar 2003 (fol. 136) jinfurmah: “*This morning we also signed the preliminary agreement for the sale of the property at Hamsin Street. The prospective buyer as*

*we agreed will pay Lm80,000 together with an apartment in the same place valued at around Lm20,000. Please give me an account number where I can send the deposit in the coming days. The final agreement has to be signed in 6 months and then we will transfer immediately the balance”.*

“b. 12 ta' Frar 2003 (*fol.* 137) reġa' kkonferma d-dettalji tal-konvenju u li kien ser jibgħat kopja tiegħu permezz ta' fax jew posta registrata. Infurmah ukoll li mid-depożitu ta' Lm10,000 ser tittieħed somma ta' Lm3,920 biex issir il-*causa mortis* ta' ommu u bilanċ ser jitqiegħed fil-kont bankarju ta' Azzopardi. Reġa' kkonfermalu li l-kuntratt finali jsir fi zmien 6 xhur u li l-bilanċ ta' prezz kien ser jintbagħat kif isir il-kuntratt.

“ċ. 26 ta' Frar 2003 (*fol.* 138), infurmah li s-somma ta' Lm6,280 giet depożitata fil-kont li Azzopardi kellu mal-*HSBC*, u bagħatlu kopja tad-*deposit slips* datata 27 ta' Frar 2003 (*fol.* 139).

“d. 6 ta' Settembru 2003 (*fol.* 141) li fiha jingħad li qiegħed jibgħat lil Victor Azzopardi kopja tal-konvenju tal-11 ta' Frar 2003.

“e. 6 ta' Settembru 2003 (*fol.* 142) li permezz tagħha infurmah li l-kuntratt ta' bejgħ kien ser isir fl-20 ta' Settembru 2003, f'liema data l-kompraturi kienu ser iħallsu Lm70,000. *Inoltre* jingħad li l-appartament ser ikollu tlett ikmamar tas-sodda, lest u jkollu l-għamara.

“f. 20 ta' Settembru 2003 (*fol.* 143) fejn jingħad li kien ser jibgħat kopja tal-*causa mortis* tal-wirt ta' omm l-aħwa Azzopardi, kopja tal-konvenju u kopja tal-kuntratt ta' qasma. F'din l-ittra jingħad li l-kuntratt ta' bejgħ ser isir fil-15 ta' Ottubru 2003.

“g. 9 ta' Novembru 2003 (*fol.* 144) fejn infurmah li l-konvenju reġa' gie mġedded b'xahrejn oħra u li l-akkwirenti ħallsu s-somma ta' Lm18,000. Jingħad ukoll li l-kuntratt kien ser isir fl-14 jew 15 ta' Diċembru; “*So you could prepare to be here on those dates so that you can see for yourself all the details of the apartment and garage being transferred to you together with the price for the plot of land”.*

“h. 17 ta' Diċembru 2003 (*fol.* 145) jingħad li l-pjanti tal-appartament li kien ser jingħata ser jintbagħatu bil-posta.

Qallu wkoll li l-konvenju ġie mġedded għal xahar ieħor biex ikun preżenti għall-kuntratt.

“i. 11 ta' Frar 2004 (fol. 146) infurmah li kien ikkomunika mal-kompraturi u sal-għada kien qiegħed jistenna twegiba; *“In the meantime I have requested all parties to fix an appointment for the signing of the contract. Since the promise of sale, as extended, expires on the 29<sup>th</sup> of February, the appointment for the signing of the contract is for Thursday 26<sup>th</sup> or Friday 27<sup>th</sup> Frebruary 2004 depending on your availability”*.

“j. 19 ta' Frar 2004 (fol. 148) jingħad li l-kompraturi ma kinux lesti li jgħollu l-prezz, imma kienu jaċċettaw li jbiddu l-appartament ma' wieħed ta' tliet kmamar tas-sodda f'post aħjar u mhux ħdejn il-*lift*. Qallu wkoll li kif ikun Malta kellhom jipprovaw jinnegozjaw biex jikkonvinċu lill-kompraturi jħallsu l-prezz li kien semma Azzopardi. Qallu wkoll li l-konvenju kien jiskadi fid-29 ta Frar 2004.

“Ittri li mill-atti jirriżulta li Azzopardi kien irċieva. Il-qorti hi moralment konvinta li fir-realtà Azzopardi kien jaf x'qiegħed jġri u kien hemm ukoll l-approvazzjoni tiegħu. Fl-ewwel lok jirriżulta li qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' qasma l-ħsieb ta' Azzopardi kien li l-proprietà tinbigħ. Hekk per ezempju f'ittra tal-Avukat Said datata 3 ta' Mejju 2002 jingħad: *“Since I have two offers for the land in question I would be grateful if you could contact me in the coming days”* (fol. 211). Ittra oħra ntbagħtet f'Lulju 2002 (fol. 235). *Inoltre*, il-kontenut tal-ittri mibgħuta mill-Avukat Said ma jagħtukx x'tifhem li Azzopardi ma kienx qiegħed jaqbel mal-fatti li kienu qegħdin jingħadu lilu, jew li kien qiegħed joġġezzjona għall-fatt li ġie ffirmat konvenju. Għalkemm il-konvenut xehed li, *“I had not given any verbal or written agreement to sell the property”* (fol. 189), il-qorti kienet tistenna li l-konvenut kien minnufih jieħu passi kif irċieva l-ewwel ittra (tal-11/2/2003 [fol. 227]). Permezz ta' dik l-ittra Azzopardi ġie infurmat li kien ġie ffirmat konvenju għall-bejgħ tal-proprietà u li: *“The prospective buyer as we agreed will pay Lm80,000 together with an apartment in the same place valued at around Lm20,000”* (enfazi tal-qorti). F'din l-ittra ngħad ukoll li *“The final agreement has to be signed in 6 months ...”* (enfazi tal-qorti), kliem li jagħti wieħed x'jifhem li teżisti rabta kuntrattwali. Il-konvenut xehed ukoll li: *“When I*



*received the preliminary agreement I rang up Chris to question who agreed on these terms as I had no say. I did not even know a sale was taking place*” (enfazi tal-qorti) (fol. 193). In kontro-eżami qal li meta fis-6 ta' Ottubru 2003 kif irċieva kopja tal-konvenju, “*I could not understand how such a document could have been drawn up without my input. I contacted Dr Christopher Said immediately*” (fol. 313). Però mid-dokumenti li ppreżenta l-istess Azzopardi (*international direct calls – itemised*) jirriżulta li kien biss fl-14 ta' Novembru 2003 li kkomunika mal-avukat (fol. 267). Jekk kif xehed il-konvenut meta ra l-konvenju għall-ewwel darba kien sorpriż, kif stenna iktar minn xahar biex jikkomunika mal-Avukat Said. L-ispjegazzjoni mogħtija minn Azzopardi, li probabbli kien qiegħed jieħu ħsieb affarijiet oħra fl-Awstralja (fol. 313), m'hijiex sodisfaċenti. Azzopardi qal: “*I did not understand that I had a legal obligation to transfer this property*”. Il-qorti ma tifhimx kif seta' jifhem hekk għaliex mad-daqqa ta' għajn tal-konvenju hu altru milli evidenti li hemm l-obbligazzjoni tas-sidien li jbigħu l-proprjetà. *Inoltre*, mill-provi li tressqu l-qorti ma tistax tasal għal konkluzjoni li l-Avukat Said kien ta' lil Azzopardi x'jifhem li ma kien hemm l-ebda rabta kuntrattwali meta ġie ffirmat il-konvenju għall-bejgħ tal-art. Konsiderazzjoni rilevanti oħra hi li d-depożitu li ħallsu l-atturi kien intuża għall-ħlas tad-dikjarazzjoni *causa mortis* u l-bilanċ ġie depożitat fil-kont bankarju tal-konvenut fejn baqa' depożitat. Il-fatt li Azzopardi żamm dawn il-flus ma jagħtix lill-qorti x'tifhem li l-affarijiet kienu qegħdin isiru minn wara daharu, jew li kien qiegħed joġġezzjona, li kien qiegħed jallega li l-ftehim li kien sar ma jorbotx, jew li l-Avukat Said kien qiegħed jaħdem kontra l-interessi tiegħu. Ir-raġuni tgħidlek li l-flus ingħataw mix-xerrejja għaliex kien hemm ftehim, u kieku l-affarijiet ġraw kif irrakkonta Azzopardi ma kienx ser iżomm il-flus. Il-konvenut igħid li l-Avukat Said kien spjegalu li dawk il-flus kienu “*holding fee*”, u “*I understood that the system in Malta is similar to the one we have in Australia in the sense that when a holding fee is paid with respect to the sale and purchase of immovable there is no obligation from either party*” (fol. 312). Il-konvenut ma ressaq l-ebda prova li din hi l-proċedura taht il-liġi Awstraljana. Dan apparti l-fatt li d-difiża tal-konvenuti m'hijiex bażata fuq

vizzju ta' kunsens minhabba żball. Saħansitra fl-*affidavit*, Azzopardi ta verżjoni differenti, *cioè* li l-Avukat Said spjegalu li kienu biss ix-xerrejja li kienu marbutin. *Inoltre*, meta fis-6 ta' Ottubru 2003 irċieva kopja tal-konvenju, mill-kontenut tal-ittri li kienu qegħdin jintbagħatu mill-Avukat Said ma jingħatax x'jifhem li l-konvenut kien qiegħed jallega li l-affarijiet kienu saru kollha minn wara daharu u li qatt ma ftiehem li jbigħ il-proprjetà. Il-qorti qiegħda terġa' tagħmel riferenza għall-ittri li kien qiegħed jibgħat l-Avukat Said għaliex temmen li huma l-aħjar prova ta' dak li fir-realtà kien qiegħed jġgri fiż-żmien li nkitbu, u meta jidher li ma kienx hemm kwistjonijiet. Fiċ-ċirkostanzi l-qorti tasal biex tikkonkludi li anke jekk għall-grazzja tal-argument biss wieħed kellu jaċċetta l-verżjoni tal-konvenuti li Meilak ma kienx awtorizzat li fuq il-konvenju jidher għan-nom tagħhom, l-għemil tiegħu ġie ratifikat bil-mod kontemplat fl-artikolu 1880 tal-Kodiċi Ċivili. *Inoltre*, fuq bażi ta' probabilità Victor Azzopardi kien qiegħed jittellem ukoll f'isem ħuh, Michael Azzopardi, li kien tah prokura fit-23 ta' Awwissu 2002 li tinkludi s-setgħa li jbigħ immobbli appartenenti lill-mandatarju.

“Għalkemm il-konvenuti bbażaw id-difiża fuq il-fatt li fl-ittra tas-6 ta' Settembru 2003 l-Avukat Said kien iddikjara li: *“The promise of sale was effected with the power of attorney you left to Paul Mejlak”* (ara wkoll l-ittra legali datata 16 ta' Marzu 2004 [fol. 149] fejn l-avukat inkarigat minn Victor Azzopardi ddikjara li dik il-prokura *“was not intended and could not be interpreted to mean that Mr Meilak had the power to dispose of any property which belongs to my client”*), mill-fatti fuq imsemmija l-qorti xorta hi moralment konvinta li Meilak kien awtorizzat jagħmel konvenju għall-bejgħ tal-art. Fi kwalsiasi eventualità l-qorti tqis li kien hemm ratifika min-naħa ta' Azzopardi. Li m'hijiex konvinta l-qorti hi dwar il-kundizzjoni li jekk l-art ma tiġix żviluppata f'appartament allura l-appartament lil Azzopardi kellu jingħata f'xi blokk ieħor li hu proprjetà tal-kompraturi, mingħajr ma ngħata l-ebda dettall fejn kien ser ikun dan l-appartament. Fil-fatt l-attur Joseph Portelli xehed: “Barra minn hekk, illi dan l-appartament riduh minn dawk l-appartamenti illi aħna konna sejrin nibnu fuq dan ir-raba”, mingħajr ma għamel aċċenn għall-alternattiva l-oħra.

“Id-dubju li għandha l-qorti hu dwar il-mod kif gie mġedded għal tliet darbiet il-konvenju. Mal-konvenju hemm it-tiġdid, li jgħibu d-dati:-

“● 9 ta' Awwissu 2003 – konvenju gie mġedded sal-31/10/2003;

“● 31 ta' Ottubru 2003 – konvenju gie mġedded sal-31/12/2003;

“● 28 ta' Diċembru 2003 – konvenju gie mġedded sal-añhar ta' Marzu 2004.

“Mill-provi l-qorti fehmet li Azzopardi kien qiegħed jiġi infurmat bit-tiġdid tal-konvenju wara li jkun sar it-tiġdid. Hekk per eżempju l-ittri li ntbagħatu mill-Avukat Said u datati 20 ta' Settembru 2003 (*fol.* 143), 9 ta' Novembru 2003 (*fol.* 144), 17 ta' Diċembru 2003 (*fol.* 145), 11 ta' Frar 2004 (*fol.* 146). L-informazzjoni li kien qiegħed jagħti l-Avukat Said lil Azzopardi ma taqbilx mad-dati ta' tiġdid fuq imsemmija. Hekk per eżempju fl-ittra tas-17 ta' Diċembru 2003 għarrfu: “*We have extended the promise of sale by another month so that we can do the contract when you will be here after you have seen all the documentation*”, ittra tal-11 ta' Frar 2004 fejn qal: “*Since the promise of sale, as extended, expires on the 29<sup>th</sup> February, the appointment for the signing of the contract is for Thursday 26<sup>th</sup> or 27<sup>th</sup> February 2004 depending on your availability*”, u ittra datata 19 ta' Frar 2004 fejn reġa' infurmah li “*the contract has to be finalised by the end of February since the promise of sale expires at the end of this month*” (*fol.* 148).

“5. Skond il-konvenju, il-konvenuti għandhom jirċievu, fuq l-att finali:-

“(a) l-bilanċ tal-prezz ta' Lm80,000; u

“(b) appartament ta' żewġ ikmamar tas-sodda komplut minn kollox (imkañħal u bil-bibien u twieqi) li ser jinbnew fuq l-art in vendita, u li l-qorti qiegħda tifhem li kien suppliment għas-somma flus li ftiehmu l-partijiet. F'każ li s-sit ma jiġix zviluppat f'appartament, il-kompraturi obbligati li “jitransferixxu a favur tal-proposti vendituri appartament ieħor lest minn kollox f'xi blokk proprjetà tal-istess kompraturi”.

“Fl-ewwel lok il-qorti ma tistax tonqos milli tikkummenta dwar il-mod fqir kif inkitbet din il-parti tal-konvenju, fejn hu lampanti n-nuqqas ta' dettall. Dan minkejja li l-konvenju

sar min-nutar u kien hemm avukat sabiex iħares l-interessi tal-vendituri. Fil-konvenju ma ġiex identifikat liema kienet il-proprjetà li ser jirċievu l-konvenuti, kemm jekk hu appartament mibni fuq l-art oġġett tal-konvenju u wkoll jekk appartament li jinsab fi proprjetà oħra tal-kompraturi. It-talba prinċipali tal-atturi hi sabiex il-konvenuti jiġu kundannati jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ "... **bil-kondizzjonijiet elenkati fl-istess konvenju tal-11 ta' Frar 2003**" (enfazi tal-qorti). Il-qorti ma tistax tagħlaq għajnejha u għaliex ser tiċhad l-eċċezzjoni tal-konvenuti, tgħaddi biex tilqa' t-talba tal-atturi irrispettivament ta' kwalsiasi konsiderazzjoni oħra. L-atturi qegħdin jitolbu li l-bejgħ isir skond il-kondizzjonijiet li jissemmew fil-konvenju. L-oneru tal-prova qiegħed fuq l-atturi, li min-naħa tagħhom ma taw l-ebda prova liema hu, skond il-konvenju li ġie ffirmat fil-11 ta' Frar 2003, l-appartament li għandu jiġi trasferit lill-konvenuti. Il-poter tal-qorti li tindaga *ex officio* jirriżulta in kwantu l-atturi qegħdin jitolbu li jiġi mwettaq dak pattwit fil-konvenju, u l-ġudikant għandu l-awtorità li jivverifika jekk jeżistux il-kondizzjonijiet tal-azzjoni sabiex tkun tista' tirnexxi. F'azzjoni ta' din it-tip il-qorti hi tal-fehma li ma tistax tagħti sentenza li tordna li jiġi mwettaq dak pattwit f'konvenju, jekk mill-provi jirriżulta li l-oġġett tal-obbligazzjoni (wieħed mir-rekwiżiti essenzjali sabiex ikun jiswa kuntratt) ma jkunx determinat jew determinabbli. Alternattivament tkun qiegħda tagħti sentenza fejn hemm wieħed mir-rekwiżiti essenzjali neqsin, u li jwassal għal konsegwenza li tingħata sentenza li jkun impossibbli li tiġi eżegwita.

"Hu evidenti li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li parti mill-prezz tal-art jithallas billi jingħata appartament lill-aħwa Azzopardi fil-blokk li x-xerrejja kellhom il-ħsieb li jibnu fuq l-art in kwistjoni. Skond l-artikolu 1352 tal-Kodiċi Civili:-

“(1) Il-prezz għandu jikkonsisti fi flus.

“(2) Madankollu, il-kuntratt jibqa' ta' bejgħ jekk, mas-somma ta' flus miftiehma, ix-xerrej jobbliga ruħu li jagħti xi ħaġa in natura bħala zjieda mal-prezz”.

"Fil-konvenju ma jissemmiex f'liema parti tal-iżvilupp ser ikun l-appartament li x-xerrejja obligaw ruħhom li jittrasferixxu favur il-bejjigħa. Kull ma jingħad hu li l-appartament "... **għandu jkun wieħed minn dawk illi l-proposti kompraturi għandhom il-ħsieb illi jtellgħu fuq**

**is-sit in vendita**” (enfazi tal-qorti - fol. 6). L-appartament kien wiehed mill-oġġetti tal-konvenju, u Meilak baqa' jgedded il-konvenju taht l-istess pattijiet u kondizzjonijiet. L-istess Meilak ikkonferma li ma kienx hemm ftehim dwar liema appartament kien ser jiehu Victor Azzopardi (fol. 121). L-obbligazzjoni tax-xerrejja hi parti integrali tal-konvenju. Fil-konvenju jinghad li l-atturi obligaw ruhhom li “... **jitransferixxu a favur tal-proposti vendituri appartament ...**” (enfazi tal-qorti). Il-konvenju lanqas ma jistipula kif kellu jigi individwat l-appartament, u dan jaghti wiehed x'jifhem li l-partijiet ipposponew id-determinazzjoni tal-oġġett ghal ftehim successiv bejniethom. Ghalhekk jidher li l-partijiet ma kellhomx l-intenzjoni li jidentifikaw liema kien l-appartament li ser jinghataw l-ahwa Azzopardi, tant li mal-konvenju lanqas giet annessa pjanta. *“Il preliminare, per non essere invalido per indeterminatezza, deve già precisare in modo sufficiente il contenuto del contratto definitivo che le parti si obbligano fin da ora a stipulare successivamente: vale a dire che – salva la possibilità di modifiche o aggiunte consensuali – la conclusione del definitivo non deve richiedere nessuna ulteriore discussione per decidere in ordine agli elementi dell'accordo da sottoscrivere.”* (A. Torrente, P. Schlesinger, *Manuale di Diritto Privato*, 18 Edizzjoni Giuffrè pagina 513).

“Hu maghruf li galadarba “il-weghda ta' bejgħ ta' immobbli jehtieg *ad validitatem* li tkun bil-miktub (artikolu 1233(1)(a), Kodiċi Ċivili) u allura huma biss dawk il-kondizzjonijiet espressi fil-konvenju li jorbtu lill-kontraenti u mhux dawk li jistgħu jkunu ġew miftiehma verbalment bejniethom, jew hekk attribwit minn xi ħadd fosthom” (Joseph Pace et v. John Zarb et deċiża fis-16 ta' Marzu 2005 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili). L-artikolu 1233(1)(a) jipprovd i espressament li jrid isir b'att pubbliku jew b'kitba privata, taht piena ta' nullità:-

““il-ftehim li jkun fih wegħda ta' trasferiment jew ta' akkwist, taht kull titolu li jkun, tal-proprjeta tal-beni immobbli jew ta' jedd ieħor fuq dawk il-beni.”

“Mill-provi li tressqu ma jirriżultax li wara li ffirmaw il-konvenju kien sar xi ftehim ieħor li bih ġie identifikat l-appartament li kellhom jieħdu l-ahwa Azzopardi. Rilevanti wkoll hi l-ittra datata 6 ta' Settembru 2003 fejn l-Avukat

Said informa lil Azzopardi li l-appartament ser ikun tlett ikmamar tas-sodda (*fol.* 142), filwaqt li fil-konvenju tal-11 ta' Frar 2003 jissemma appartament b'zewġt ikmamar tas-sodda. L-istess jingħad fir-rigward tal-abbozz tal-kuntratt ta' bejgħ li bagħat l-Avukat Said lil Azzopardi, fejn jissemma appartament bi tlett ikmamar tas-sodda (*fol.* 161). Però l-atturi qegħdin jitolbu li t-trasferiment isir taħt il-kondizzjonijiet pattwiti fil-konvenju tal-11 ta' Frar 2003, li jinkludu appartament b'zewġt ikmamar tas-sodda. L-identifikazzjoni tal-oġġett li kieku setgħet issir kellha tkun tali li ma tħallix possibiltà ta' ekwivoċi, ħaġa li fil-każ odjern lanqas mhu possibbli mill-provi li ressqu l-partijiet. Fil-konvenju lanqas ma sar xi aċċenn għal x'kellhom ikunu l-kriterji biex jiġi identifikat l-appartament, u kif kien ser jintgħażel, u lanqas il-kejl superfiċjali. Il-wegħda ta' bejgħ għandha tkun tikkonsisti fi ftehim fuq kollox u mhux fuq xi parti biss u incertezza fuq parti oħra. Fiċ-ċirkostanzi l-qorti m'għandhiex triq oħra għajr li tikkonkludi li l-appartament li l-partijiet ftiehm u ser iżommu Azzopardi m'huwiex determinat u wisq inqas determinabbli. Tant dan hu minnu li wara d-digriet tat-28 ta' Settembru 2009 li permezz tiegħu l-qorti stiednet lill-partijiet biex jagħmlu osservazzjonijiet ulterjuri, l-atturi qegħdin illum jargumentaw li l-konvenuti għandhom dritt li jagħzlu liema appartament iridu li jiġi trasferit lilhom: "L-għażla dwar liema minn dawn l-appartamenti jixtieq jieħu l-konvenut hija f'idejha". Kliem li jikkonferma li m'huwiex determinat u lanqas determinabbli mill-konvenju ffirmat fil-11 ta' Frar 2003. Il-qorti lanqas mhi tal-fehma li d-diskrezzjoni tagħha għandha tiegħu post dak li suppost ftiehm dwaru l-partijiet fl-istadju tal-konvenju, u li rriżulta li naqsu milli jiftiehm dwaru. Dan apparteni l-konsiderazzjoni l-oħra li jidher li sal-ġurnata tal-lum lanqas permess ta' żvilupp m'hemm, tant li fin-nota tat-22 ta' Ottubru 2009 l-atturi ddikjaraw: "Jekk il-*MEPA* teżiġi tibdil fil-pjanta sottomessa mill-esponenti, allura d-dritt ta' għażla tal-kreditur ikun kondizzjonat billi huwa jkollu neċessarjament jagħzel minn fost l-appartamenti approvati mill-*MEPA*". Il-qorti temmen li r-riferenza li għamlu l-atturi għall-provvedimenti dwar obligazzjonijiet kondizzjonali m'humix flokhom. L-effikaċja ta' sentenza lanqas għandha tkun subordinata għal grajja incerta, l-aċċertament ta' liema jista' jkun jittlob

I-eżami mill-ġdid tal-meritu. Il-qorti lanqas tifhem kif l-atturi jippretendu li tordna l-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ meta mill-provi rriżulta li għad m'hemmx permessi ta' żvilupp u l-appartament li kellhom jingħataw Azzopardi kellu jiġi trasferit mal-bejgħ. Dan meqjus ukoll li t-talba tal-atturi hi sabiex il-bejgħ isir bil-kundizzjonijiet li jissemmew fil-konvenju tal-11 ta' Frar 2003.

“Jista' jingħad li argument simili japplika wkoll għat-tieni opzjoni, *cioè* li l-aħwa Azzopardi jingħataw appartament f'blokk ieħor li hu proprjetà tax-xerrejja. Apparti l-fatt li din l-opzjoni kellha tapplika biss f'każ li l-art in vendita ma tiġix żviluppata, anke f'dan il-każ l-oġġett ma ġiex determinat: *“L'oggetto del contratto deve essere determinato: la vendita che non contenga elementi che permettano una sicura identificazione della cosa (ad esempio: ti vendo uno dei miei terreni; oppure: ti vendo un terzo del mio terreno) è nulla”*. (Diritto Privato, F. Galagano, 9 Edizzjoni, Cedam (1996) paġna 243). Fuq l-istess linja: *“il requisito della determinatezza o della determinabilità dell'oggetto a norma dell'art. 1346 c.c., nell'ipotesi di un preliminare di vendita immobiliare, postula che sia specificata l'ubicazione del bene promesso in vendita, o il criterio della sua individuazione. In particolare ove il preliminare di vendita abbia ad oggetto una porzione di un edificio multipiano, l'indicazione del piano in cui essa è ubicata costituisce, in mancanza di dati relativi ai confini, il necessario elemento identificativo”* (Codice Civile Annotato con la Giurisprudenza, P. Cendon u A. Baldassari, UTET paġna 1569). Fil-konvenju tal-11 ta' Frar 2003 lanqas jissemma f'liema raħal f'Għawdex suppost qiegħda din il-proprjetà l-oħra tax-xerrejja. Il-ftehim ifisser obligazzjoni tal-atturi li jittrasferixxu immobbli li hu proprjetà tagħhom. L-oġġett irid ikun determinat jew li jista' jiġi determinat. Però dan ċertament m'huwiex possibbli mill-konvenju datat 11 ta' Frar 2003 u ma tressqet l-ebda prova f'dan ir-rigward. Saħansitra l-attur Joseph Portelli, dwar in-negozju li sar, xehed: ***“Barra minn hekk, illi dan l-appartament riduh minn dawk l-appartamenti illi aħna konna sejr in nibnu fuq din ir-raba”***” (enfazi tal-qorti fol. 3). Dikjarazzjoni li tkompli tikkonferma kemm l-immobbli ma kienx determinat.

“F’tali ċirkostanza l-qorti hi tal-fehma li l-atturi ma jistgħux jadixxu lill-qorti u jitolbu li l-konvenuti jiġu kundannati jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali.

“Għal dawn il-motivi l-qorti filwaqt li tiċċhad l-eċċezzjoni tal-konvenuti, għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija qiegħda tiċċhad it-talbiet tal-atturi. Kull parti għandha tagħmel tajjeb għall-ispejjeż (inklużi dawk tar-reġistru) tagħha.”

4. L-atturi appellaw mis-sentenza fejn din ċaħdet it-talba tagħhom. Il-konvenuti wkoll appellaw inċidentalment minn dik il-parti tas-sentenza li ċaħdet l-eċċezzjoni dwar in-nuqqas ta’ prokura. Billi konsiderazzjonijiet dwar l-oġġett tal-konvenju jkunu irrelevanti jekk il-konvenuti ma kinux validament rappreżentati fuqu, din il-qorti sejra tibda biex tqis l-appell inċidentali dwar il-prokura.

5. L-aggravju tal-konvenuti fl-appell inċidentali hu illi ma hux minnu illi huma taw setgħa lil min deher bħala prokuratur biex jorbothom bil-wegħda ta’ bejgħ.

6. Din il-qorti taqbel għal kollox mar-raġunament dettaljat tal-ewwel qorti u mal-konkluzjonijiet li waslet għalihom, kemm fis-sens illi l-prokura bil-miktub mogħtija minn Victor Azzopardi lil Peter Paul Meilak kienet maħsuba biss għall-għanijiet tal-qsim tal-wirt u ma kinitx tiswa biex torbot b’wegħda ta’ bejgħ, kemm illi, minkejja dan, il-mandatarju nqeda b’dik il-prokura għall-għanijiet tal-konvenju u kemm illi, għalkemm il-mandatarju nqeda bi prokura li ma kinitx tiswa, Victor Azzopardi irratifika dak li sar f’ismu u f’isem ħuh meta, għalkemm mgħarraf b’dak kollu li kien qiegħed jiġri, qatt ma oġġezzjona u, anzi, żamm il-flus imħallsa akkont tal-prezz tal-bejgħ u depożitati f’kont indikat minnu.

7. Ir-raġunijiet għal dawn il-konkluzjonijiet huma indikati bil-mod l-aktar dettaljat fis-sentenza appellata. Din il-qorti taqbel magħhom u ma tarax il-ħtieġa li tirrepetihom.

8. L-argumenti tal-konvenuti fl-appell inċidentali tagħhom huma msejsa fuq il-fatt illi l-prokura li biha l-mandatarju nqeda fuq il-konvenju kienet “falzifikata”. Effettivament, fuq dan l-ewwel qorti qablet magħhom: qablet kemm illi l-prokura ma kinitx tiswa u kemm illi l-mandatarju nqeda b’dik il-prokura u mhux b’xi setgħa oħra. Din il-qorti taqbel ukoll. L-avukat tal-konvenuti ma messu qatt żied il-kliem ‘*including the sale of same*



*property* fuq il-prokura<sup>1</sup> li ntuzat għall-għanijiet tal-konvenju.

9. Il-konvenuti iżda ma jindirizzawx b'mod konvincenti l-argument tal-ewwel qorti: illi Victor Azzopardi kien f'kull waqt qiegħed jiġi mgħarraf b'kulma kien qiegħed jiġri u mhux biss qatt ma oġġezzjona u qatt ma qal illi kollox kien qiegħed isir mingħajr il-kunsens tiegħu, iżda wkoll baqa' jżomm il-flus imħallsa akkont tal-prezz. L-argument tiegħu illi ñaseb illi l-flus kienu xi *holding fee* u li l-ftehim kien jorbot biss lix-xerrejja mwiegħda u mhux lis-sidien ma jagħmilx sens: x'raġuni seta' kellhom l-atturi li joħorġu l-flus biex jintrabtu huma bla ma jorbtu lill-parti l-oħra? Min iħallas jagħmel hekk biex jorbot mhux biex jintrabat bla ma jorbot.

10. Lanqas ma hu tajjeb l-argument tal-konvenuti illi: "... l-ewwel qorti nsiet għal kollox il-konvenut Michael Azzopardi. Dana qatt ma għamel ebda prokura lil Peter Paul Meilak u qatt ma kellem u lanqas ġie in kuntatt la ma' Meilak u lanqas ma' Dr Chris Said la personalment u lanqas bit-telefon jew b'xi mezz ieħor. Kif seta' għalhekk Meilak jidher għalih fuq il-konvenju bi prokura verbali?"

11. Il-konvenut Michael Azzopardi kien ta prokura<sup>2</sup> lil ñuh, il-konvenut l-ieħor Victor Azzopardi, bis-setgħa mhux biss "*to effect any transfer of ... immovable property belonging to [me] for such sale price or other consideration and under those terms and conditions which [my] siad attorney may deem proper*", iżda wkoll "*to substitute and appoint in his place and stead one or more attorney or attorneys to exercise for me as my attorney or attorneys any of or all powers hereby conferred*"; bl-istess prokura ntrabat ukoll "*to approve, ratify and confirm whatsoever [my] said attorney shall lawfully do or cause to be done*".

12. Għalhekk dak kollu li għamel Victor Azzopardi jorbot ukoll lil Michael Azzopardi, u, meta Victor Azzopardi approva u irratifika dak kollu li kien qiegħed isir minn Peter Paul Meilak u mill-Avukat Said, għamel hekk mhux biss f'ismu iżda wkoll f'isem Michael Azzopardi, għax il-ftehim

---

<sup>1</sup> Fol. 108 tal-proċess tal-ewwel qorti.

<sup>2</sup> Foll. 115 et seqq. tal-proċess tal-ewwel qorti.

kien dwar il-bejgħ tal-proprjetà kollha u mhux ta' xi sehem mhux maqsum minnha.

13. L-appell incidentali tal-konvenuti huwa għalhekk miċħud u ngħaddu issa biex inqisu l-appell ewlieni tal-atturi.

14. L-aggravji tal-atturi huma tnejn: (i) illi l-ewwel qorti ma kienx imissha daħlet fil-kwistjoni tal-validità tal-konvenju u dwar jekk l-oġġett tiegħu kienx determinat jew determinabbli, ladarba ma tressqet ebda eċċezzjoni f'dak is-sens; u (ii) illi, f'kull każ, l-oġġett kien determinat jew determinabbli.

15. L-ewwel qorti ċaħdet it-talbiet tal-atturi għax qalet illi wieħed mill-oġġetti tal-konvenju – l-appartament illi l-atturi kellhom jagħtu lill-konvenuti b'żjieda mal-prezz – ma kienx determinat u lanqas determinabbli. Din il-kwistjoni ma kinitx tqajmet mill-partijiet u, sakemm ingħalaq il-ġbir tax-xieħda u l-kawża tħalliet għas-sentenza fil-21 ta' Novembru 2008, lanqas mill-qorti.

16. Fit-28 ta' Settembru 2009 imbagħad b'dikriet<sup>3</sup> mogħti dakinhar il-qorti stiednet lill-partijiet jagħmlu osservazzjonijiet dwar jekk dak l-oġġett kienx determinat jew determinabbli, jekk iva, kif u, jekk le, xi jkun l-konsegwenzi legali.

17. Il-konvenuti – li se *mai* kellhom l-interess li jressqu l-eċċezzjoni biex jinħelsu mir-rabta tal-konvenju – b'lealtà ta' min ifaħħarha wieġbu hekk:

“illi jidher illi l-appartament kien determinat u mhux determinabbli u dana għaliex, għalkemm għal dak li jirrigwarda l-konvenju, f'dan id-dokument mhux determinat, imma jekk il-pjanta li ntbagħtet lill-konvenut Victor Azzopardi minn Dr Chris Said, jekk kienet parti mill-konvenju kif iddesuma l-konvenut, allura kien determinat.”

18. L-atturi naturalment qablu illi l-appartament kien “faċilment determinabbli”<sup>4</sup>.

19. Għalhekk, ladarba l-partijiet kienu qegħdin jaqblu dwar l-identità tal-appartament, l-indaġni li għamlet *sua sponte* l-ewwel qorti kienet bla ħtieġa.

20. Barra minn hekk, meta qalet illi l-obbligazzjoni tal-atturi li jittrasferixxu l-appartament kellha oġġett

<sup>3</sup> Fol. 342 tal-proċess tal-ewwel qorti.

<sup>4</sup> Fol. 344 tal-proċess tal-ewwel qorti.

indeterminat u indeterminabbli, l-ewwel qorti kienet qiegħda effettivament tgħid illi l-obbligazzjoni hija nulla minħabba nuqqas ta' oġġett u l-obbligazzjoni korrispondenti tal-parti l-oħra hija wkoll nulla minħabba nuqqas ta' *causa*. Din l-eċċezzjoni ta' nullità – u mhux inezistenza – tal-ftehim iżda ma hijiex eċċezzjoni li l-qorti tista' tressaqha *ex officio*.

21. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-atturi kemm illi l-ewwel qorti iddeċidiet *extra petita* meta effettivament iddeċidiet dwar eċċezzjoni ta' nullità tal-konvenju li ma tressqitx, u taqbel ukoll – kif wara kollox qablu wkoll il-partijiet – illi ma huwiex minnu illi l-oġġett ma huwiex determinat jew għall-inqas determinabbli mill-konvenju stess.

22. L-appell ewlieni tal-atturi għalhekk għandu jintlaqa'.

23. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiddisponi kemm mill-appell ewlieni u kemm mill-appell inċidentali billi tirrifirma s-sentenza appellata: tikkonfermaha fejn ċaħdet l-eċċezzjoni tal-konvenuti dwar nuqqas ta' rappreżentanza valida tal-konvenuti fuq il-konvenju u tħassarha fejn ċaħdet it-talbiet tal-atturi: tilqa' l-ewwel talba billi tikkundanna lill-konvenuti jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri tal-art imsemmija fil-konvenju, bil-prezz, bil-pattijiet u bil-kondizzjonijiet kollha stipulati fl-istess konvenju, u tilqa' t-tieni talba billi tordna illi l-kuntratt jiġi publikat min-Nutar Maria Grima nhar il-Ġimgħa 31 ta' Mejju 2013 fl-10.00 *a.m.* fil-bini tal-Qorti ta' Għawdex u taħtar lill-Avukat Angele Formosa bħala kuratur sabiex tidher f'isem min jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

24. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad kif ukoll ta' dan l-appell, iħallsuhom il-konvenuti.

### < Sentenza Finali >

-----TMIEM-----