



MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 206/1999/1

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

vs

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 bħala kuraturi tal-istess Pawla Buhagiar li mietet waqt li kienet miexja l-kawza –, Joseph Cassar f'isem is-socjeta` Cranes & Commercial Sales Limited, gja` 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

Permezz ta' rikors prezentat fid-29 ta' Jannar 1999, l-atturi ppremettew:

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-konvenju 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 rappresantanza tas-socjeta` konvenuta Seaview Construction Ltd, bil-pattijiet hemmhekk elenkati fosthom- li "l-art hija hielsa mill-gabillott", li "il-konvenju jibqa' validu

Kopja Informali ta' Sentenza

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 terzi 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 rapprezentanza tas-socjeta` Seaview Construction Ltd. intrabat li jbiegh l-istess porzjon art lill-konvenut, Raymond Agius in rapprezentanza tas-socjeta` konvenuta Octagon Real Estate and Development Limited bil-pattijiet hemm elenkati fosthom li "il-proprjeta` tigi trasferita bil-vacant possession libera minn kull drittijiet 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 rapprezentanza 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 rapprezentanza 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 imsemija 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;

Kopja Informali ta' Sentenza

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 rappresentanza 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 rappresentanza tas-socjeta` konvenuta Octagon Real Estate and Development Limited intrabat li jbiegh lill-atturi Raymond u Marthese konjugi Vassallo il-plots numri erbgħa (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 għal 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 (kopja informi Dok. 'I') l-istess konvenut Raymond Agius in rappresentanza 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) ohra f'oggetti thallsu fid-19 ta' Mejju, 1995; u bil-pattijiet hemm elenkati fosthom li t-triq tinfetah qabel l-att finali u li l-konvenju kellu jibqa' validu sat-30 ta' Novembru, 1995;

Kopja Informali ta' Sentenza

Peress illi bi tlekk skritturi ohra 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 rapprezentanza 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 jiehdu hsieb jadempixxu l-obbligu tagghom sabiex it-toroq progettati jinfethu izda dawn baqghu inadempjenti;

Peress illi minkejja t-tigdid tal-konvenji maghmul bl-iskritturi Dok. J, K u L, fis-sena 1998 l-atturi nghataw x'jifhmu 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 bhala, agir frawdolenti u/jew negligenza grossa fil-konfront tal-atturi;

Peress illi inoltre l-konvenut Salvatore Schembri kien a pjena konnoxxenza 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 tagghom u anke attenda ghal laqghat ma' l-atturi u l-konvenut Raymond Agius sabiex jigu diskussi l-problemi li kienu jolqtu l-konvenji ta' l-atturi dwar il-ftuh 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 tagghom tad-drittijiet naxxenti mill-konvenji ta' bejniethom, interpellawhom sabiex jaddivjenu ghall-iffirnar u pubblikar tal-atti definittivi ta' trasferiment tal-art/plots in kwistjoni.

Kopja Informali ta' Sentenza

Peress illi minkejja dan, il-konvenuti baqghu inadempjenti;

Ighidu 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.*

Il-konvenuta Seaview Construction Limited eccepjet (fol. 45):

- 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 neglidenti 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.*

Salvatore u Mary konjugi Schembri wiegbu (fol 48):-

Kopja Informali ta' Sentenza

1. *Illi d-domandi attrici in kwantu huma diretti kontra taghom personalment huma infondati 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.*

Il-konvenuti Buhagiar wiegbu (fol. 51):-

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

2. *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.*

Cranes and Commercial Sales Limited wiegbet (fol. 54):-

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.*

Il-konvenut Agius proprio et nomine wiegeb (fol. 60):-

Kopja Informali ta' Sentenza

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

Il-konvenuta Felicita sive Phyllis Agius wiegbet (fol. 65):-

- 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.*

Kwistjoni.

L-atturi pproponew kawza kumulattivi sabiex jigu mwettqa konvenji li ffirmaw dwar plots li jiffirmaw parti minn porzjon art f'Haz Zabbar proprjeta tal-konvenuti Buhagiar li llum m'ghadhomx parti fil-kawza.

Sentenza tal-Prim'Awla tas-7 ta' Novembru 2011.

Kopja Informali ta' Sentenza

F'sentenza preliminari din il-qorti elenkat 'il fatti:-

"15. *Il-fatti safejn huma rilevanti għall-għanijiet ta' din il-kawża seħnew hekk: B'kitba privata tal-25 ta' Novembru 1994¹ il-konvenuti aħwa Buhagiar intrabtu li jbigħu l-Art ta' Fabel 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 tissemma dik tal-25 ta' Novembru 1994, dan isir biss għall-għanijiet ta' deskrizzjoni tal-art u mhux biex issir ċessjoni tad-drittijiet. Ukoll, fil-kitba tal-25 ta' Novembru 1994 l-istess kitba tissejjaħ "konvenju". Essenzjalment il-ftehim huwa illi Cranes & Commercial Sales Limited intrabtet illi "tbigħ, tassenja u tittrasferixxi" l-art lil Seaview Construction Limited, li ntrabtet li "taċċetta, tixtri u takkwista" l-istess art. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tqis il-kitba tat-3 ta' Diċembru 1994 bħala wegħda ta' bejgħ-u-xiri, jew konvenju, u mhux bħala ċessjoni tad-drittijiet imnissla mill-kitba tal-25 ta' Novembru 1994. Il-fatt illi fl-ewwel konvenju jkun hemm fakoltà ta' sostituzzjoni tax-xerrej imwiegħed ifisser biss illi ngħata kunsens minn qabel biex issir iċ-ċessjoni iżda ma jfissirx illi meta x-xerrej imwiegħed jintrabat li jbigħ lil terzi b'hekk tkun saret ċessjoni.*

"17. *It-tielet kitba privata hija dik tat-23 ta' Frar 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 tissemma 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 ggeddidx u ma għadux jorbot.*

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

¹ Foll. 14 et seq.

² Foll. 16 et seq.

³ Foll. 18 et seq.

"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 tbigħ parti mill-Art ta' Habel ix-Xagħra lill-atturi Zerafa. Il-prezz miftiehem kien ta' għaxart elef lira (Lm10,000) – daqs tlieta u għoxrin elf, mitejn u tlieta u disgħin euro u tlieta u sebghin centeżmu (€23,293.73) – li kien għa mħallas minn Zerafa lil Octagon Real Estate and Development Limited. Dwar dan il-ħlas il-partijiet ftiehem hekk:

"F'każ li dan it-trasferiment ma jseħħ minħabba raguni 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 tbigħ żewġ plots – numru erbgħa (4) u ħamsa (5) – mill-Art ta' Habel ix-Xagħra lill-attur Paolo Buhagiar. Il-prezz miftiehem kien ta' sebgha u għoxrin elf u tliet mitt lira (Lm27,300) – daqs tlieta u sittin elf, ħames mija u wieħed u disgħin euro u disgħa u tmenin centeżmu (€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 centeżmu (€32,611.23).

"24. Wieħed mill-pattijiet ta' dan il-ftehim iġid 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."

⁴ Foll. 21 et seq.

⁵ Foll. 24 et seq.

Kopja Informali ta' Sentenza

"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' Habel ix-Xagħra bil-prezz ta' tlittax-il elf u tmien mitt lira (Lm13,800) – daqs tnejn u tletin elf, mija u ħamsa u erbgħin euro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€32,145.35) – li minnhom l-atturi Bonello ħallsu tlitt elef lira (Lm3,000) dakinhar tal-konvenju u ħamest elef lira (Lm5,000) fil-21 ta' Mejju 1995 – b'kollox tmint elef lira (Lm8,000), daqs tmintax-il elf, sitt mija u erbgħa u tletin euro u disgħa u disgħin ċenteżmu (€18,634.99).*

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

"28. *Ir-raba' ftehim magħmul minn Octagon Real Estate and Development Limited kien mal-atturi Fenech; b'kitba 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 tlitt elef lira (Lm3,000) dakinhar tal-konvenju u ħamest elef lira (Lm5,000) fil-31 ta' Mejju 1995 – b'kollox tmint elef lira (Lm8,000), daqs tmintax-il elf, sitt mija u erbgħa u tletin euro u disgħa u disgħin ċenteżmu (€18,634.99).*

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

"30 *Il-ħames ftehim magħmul minn Octagon Real Estate and Development Limited kien mal-atturi Vassallo; b'kitba tat-13 ta' April 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*

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.

⁷ *Foll. 31 et seqq.*

⁸ *Foll. 34 et seq.*

Kopja Informali ta' Sentenza

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-attriċi Grezzju Patignott Limited; b'kitba tat-12 ta' Mejju 1995⁹ Octagon Real Estate and Development Limited intrabtet li tbigħ lill-attriċi Grezzju Patignott Limited il-plot numru tmienja (8) mill-istess art ta' Habel ix-Xagħra bil-prezz ta' għoxrin elf lira (Lm20,000) – daqs sitta u erbgħin elf, ħames mija u sebgħa u tmenin euro u sebgħa u erbgħin ċenteżmu (€46,587.47) – li minnhom elfejn lira (Lm2,000) tħallsu dakinhar tal-konvenju, u ħamest elef lira (Lm5,000) fi flus u elf lira (Lm1,000) oħra f'oġġetti tħallsu fid-19 ta' Mejju 1995, b'kollox tmint elef lira (Lm8,000), daqs tmintax-il elf, sitt mija u erbgħa u tletin euro u disgħa u disgħin ċenteżmu (€18,634.99).*

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

Fis-sentenza tas-7 ta' Novembru 2011 (fol. 512), din il-qorti ordnat il-liberazzjoni mill-osservanza tal-gudizzju tal-konvenuti kollha hliet Octagon Real Estate and Developments Limited. Ikkundannat lil Octagon sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ lil kull wiehed mill-atturi u hatret lin-nutar Daniel Caruana sabiex jippubblika l-kuntratti, u rrizervat li tiddeciedi dwar ir-raba' talba f'kaz li l-bejgħ ma jsirx.

Sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-5 ta' April 2013.

L-atturi appellaw mis-sentenza (rikors prezentat fit-28 ta' Novembru 2011).

Il-Qorti tal-Appell laqgħet l-appell mis-sentenza tal-ewwel qorti fejn l-atturi:

⁹ Fol. 37.

Kopja Informali ta' Sentenza

"... 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 ghandha tiehu konjizzjoni tar-raba' talba anke fil-konfront taghhom".

Ir-raba' talba titratta t-talba ghar-rifuzjoni tal-prezz u hlas ta' danni fl-eventwalita' li l-bejgh ma jkunx jista' jsir.

Fis-sentenza l-qorti ordnat li l-kuntratti ta' bejgh jigu ppubblikati fit-12 ta' Gunju 2013 fil-11.00 a.m. fil-bini tal-Qorti.

Ghalhekk skond is-sentenza tal-Qorti tal-Appell, il-partijiet li ghadhom parti fil-kawza huma Octagon Real Estate and Development Limited, il-konjugi Schembri u Agius.

Nota tan-nutar Dr Daniel Caruana tal-31 ta' Mejju 2013 (fol. 552).

In-nutar Caruana gie nkarigat mill-qorti sabiex jippubblika l-kuntratt ta' bejgh. Permezz ta' nota (fol. 552) iddikjara li l-art kienet ghadha proprjeta tal-konvenuti Buhagiar u li l-kuntratti ma setghux jigu pubblikati minhabba li Buhagiar qatt ma ttrasferew l-art lil Octagon.

M'hemmx kontestazzjoni li l-konvenju originali li kien sar bejn il-konvenuti Buhagiar u l-kumpannija Cranes & Commercial Sales Limited (25 ta' Novembru 1995), skada. Ghalhekk il-proprjeta ghadha tas-sidien Buhagiar li m'ghandhom l-ebda relazzjoni guridika mal-atturi u fil-fatt gew liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

Dan ifisser li ma jstghux jigu ppubblikati l-kuntratti ta' xiri favur l-atturi peress li Octagon m'hijiex proprjetarja tal-art. Ghalhekk ir-rimedju li jifdal lill-atturi huwa li jinghataw lura l-hlas li ghamlu akkont tal-prezz u jirreklamaw id-danni. Skond l-Artikolu 1357(1) tal-Kodici Civili, meta l-bejgh ma jkunx jista' jsir l-il-bejjiegh ghandu l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant, f'dan il-kaz l-atturi.

Prospetti dwar rifuzjoni ta' hlas akkont u hlas ta' danni.

1. Grezzju Patignott Limited (fol. 555) dwar plot 8 –

Konvenju 12 ta' Mejju 1995 bi prezz ta' €46,587.

- €18,634.99 akkont tal-prezz imhallas u imghax legali fuq din is-somma;
- differenza bejn prezz tal-plot li jissemma fil-konvenju u l-valur taghha llum il-gurnata;

2. **Dominic Zerafa** (fol. 556) dwar plot 1 –

Konvenju tal-24 ta' Frar 1995 bi prezz ta' €23,294.

- €23,293.73 akkont tal-prezz imhallas u imghax legali mill-25 ta' Awissu 1994;
- differenza bejn prezz tal-plot li jissemma fil-konvenju u l-valur taghha llum il-gurnata;

3. **Paolo Buhagiar** (fol. 557) dwar plots 4 u 5 –

Konvenju tas-17 ta' Marzu 1995 bi prezz ta' €63,592.

- €32,611.23 akkont tal-prezz imhallas u imghax legali;
- €1,281.15 perit;
- €2320.05 lill-MEPA;
- differenza bejn prezz tal-plot li jissemma fil-konvenju u l-valur taghha llum il-gurnata;

4. **Ivan Bonello** (fol. 558) dwar plot 2 –

Konvenju tal-21 ta' Marzu 1995 bi prezz ta' €32,145.

- €18,634.99 akkont tal-prezz imhallas u imghax legali;
- differenza bejn prezz tal-plot li jissemma fil-konvenju u l-valur taghha llum il-gurnata;

5. **John Fenech** (fol. 559) dwar plot 3 –

Konvenju tat-23 ta' Marzu 1995 bi prezz ta' €32,611.

- €18,635 hlas akkont tal-prezz bl-imghax;
- €1,663.17 hlas lil MEPA;
- differenza bejn prezz tal-plot li jissemma fil-konvenju u l-valur taghha llum il-gurnata

6. **Raymond Vassallo** (fol. 560) dwar plots 6 u 7 –

Konvenju tat-13 ta' April 1995 bi prezz ta' €66,387.

Kopja Informali ta' Sentenza

- €30,281.85 hlas akkont tal-prezz bl-imghax;
- differenza bejn prezz tal-plot li jissemma fil-konvenju u l-valur taghha llum il-gurnata;

Stima tal-perit tekniku Alan Saliba.

B'digriet din il-qorti nkarigat lill-perit Saliba sabiex jaghmel stima tal-valur tal-lum ta' kull plot oggett tal-konvenji.

L-art kollha fiha kejla ta' madwar 2,135.82 metri kwadri. Fir-rapport tal-perit tekniku hemm sintezi tal-konvenji li saru.

Fit-12 ta' Novembru 2013 il-perit tekniku pprezenta rapport fejn ta stima tal-valur tal-proprijeta llum il-gurnata:-

Plot 1 - €185,000;

Plot 2 - €190,000;

Plot 3 - €185,000;

Plot 4 - €180,000;

Plot 5 - €176,000;

Plot 6 - €175,000;

Plot 7 - €198,000;

Plot 8 - €81,000;

Hadd mill-partijiet ma gab xi prova jew argument kontra l-istima tal-perit tekniku u ghaldagstant il-qorti ser taddottaha dak li jinghad fir-rapport bhala prova. Wara kollox din hi materja teknika u m'hemmx raguni ghalfejn il-qorti m'ghandhiex tistrieh fuq tali prova.

Bla dubju mir-rapport tal-perit tekniku rrizulta li kieku sar il-bejgh l-atturi ghandhom proprjeta li llum ghandha valur li apprezzat ruhha b'hafna minn meta gew iffirmati l-konvenji

bejn l-atturi u Octagon. Gialadarba m'huwiex possibbli li Octagon twettaq il-weghda peress li m'hijiex proprjetarja tal-art, trid thallas id-danni talli naqset milli tonora l-obbligazzjoni li dahlet ghalha.

Pretensjoni kontra Octagon, Mary u Salvatore konjugi Schembri u Raymond u Felicita konjugi Agius ghal dak li jikkoncerna danni.

1. **Octagon** – m'hemmx dubju li din il-kumpannija, bhala l-persuna li wegħdet il-bejgħ lill-atturi, għandha obbligu li tirrifondi flus li rceviet bhala hlas akkont tal-prezz u wkoll tagħmel tajjeb għad-danni li sofrew l-atturi (Artikolu 1357 tal-Kodici Cvili).
2. **Salvatore u Mary konjugi Schembri** –

Salvatore Schembri hu direttur ta' Seaview Construction Limited. Ma saret l-ebda prova li Mary Schembri kellha x'taqsam fin-negozju li sar bejn Seaview Construction Limited u Octagon jew li personalment irceviet xi flus.

Salvatore Schembri kien deher għal Seaview fuq il-konvenju tat-23 ta' Frar 1995 (fol. 18) bhala l-kumpannija li obbligat ruhha li tbiegħ u Raymond Agius għal Octagon bhala x-xerrejja. Fis-sentenza tas-7 ta' Novembru 2011 din il-qorti qalet:

*"F'din il-kitba wkoll ma tissemma ebda cessjoni u l-ftehim ewlieni hu li parti ntrabtet li tbiegħ u l-ohra intrabtet li tixtri l-art. **Il-qorti għalhekk tqis din il-kitba wkoll, bħal dawk ta' qabilha, bhala wegħda ta' bejgħ u xiri**".*

Għaldaqstant, din hi materja determinata bis-sentenza tas-7 ta' Novembru 2011. L-istess jingħad dwar il-konvenju tat-3 ta' Dicembru 1994 (fol. 16) bejn Cranes & Commercial Sales Limited u Seaview. Il-qorti qalet li kull kitba li saret kienet konvenju u mhux cessjoni ta' drittijiet bl-ecezzjoni tal-kitba li saret bejn Octagon u l-atturi Buhagiar (ara paragrafu 34 tas-sentenza).

Fil-konvenju tal-25 ta' Novembru 1994 (fol. 14), dak li sar bejn is-sidien tal-art u Cranes & Commercial Sales Ltd, jingħad li jibqa' validu "... sa zmien tlett xhur mid-data illi t-toroq progettati jinfethu u l-kumpratur jista' jidhol". Mir-rapport tal-perit tekniku l-qorti fehmet li l-art għandha faccata fuq Triq il-Hawt, Zabbar pero plots 7 u 8 huma kantuniera ma' triq progettata (fol. 567). M'hemmx prova meta nfethet Triq il-Hawt. Pero' hu evidenti li sa Lulju 1997 t-toroq progettati kienu għadhom ma nfethux. Konkluzjoni li l-qorti qegħda tasal għaliha mill-ittra ufficjali li l-atturi pprezentaw fid-29 ta' Lulju 1997 (fol. 94) kontra s-sidien tal-art fejn qalu li t-toroq kienu għadhom ma nfethux

minhabba li s-sidien kienu ghadhom ma applikawx sabiex l-art tigi esproprijata mill-Gvern. Joseph Cassar, direttur ta' Cranes and Commercial Sales Limited, spjega li l-kuntratt baqa' ma giex ippublikat minhabba li t-toroq ma nfethux (seduta tat-22 ta' Frar 2005, fol. 390-394). Jirrizulta wkoll li fil-5 ta' Gunju 1997 din il-kumpannija pprezentat rikors ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenuti Buhagiar sabiex ma jittrasferux il-proprjeta'. B'digriet tal-14 ta' Lulju 1997 il-qorti cahdet it-talba wara li osservat li ma kienx irrizulta li kien mehtieg li jinhareg mandat wara li ddikjarat li s-sidien ma kienux qeghdin jinnegozjaw ma' terzi dwar l-art in kwistjoni. Hu evidenti li l-problema nqalghet ghaliex it-toroq progettati ma kienux infethu. Dan wassal sabiex in-negozju ma jigix finalizzat.

Skond il-konvenju li sar bejn Seaview u Octagon fit-23 ta' Frar 1995 (fol. 18), il-ftehim kien jorbot sat-30 ta' Novembru 1995 (ara klawzola numru 9). Jinghad ukoll li *"... pero jekk fil-konvenju originali hemm sal-ahhar ta' Dicembru 1995 din tkun a vantagg tal-kompratur"*. Illum hu stabbilit li dan il-konvenju skada. Seaview ma kellha l-ebda obbligu li ggedded il-konvenju. Hekk qalet din il-qorti fis-sentenza preliminari tas-7 ta' Novembru 2011 (ara paragrafu 37). Ghalkemm issemma li dan il-konvenju kien gie mgedded sal-ahhar ta' Dicembru 1997 (ara per ezempju affidavit tal-atturi Zerafa (fol. 92) u Vassallo (fol. 107), prova dokumentarja qatt ma giet prezentata. Konvenju ghandu jiggedded bil-miktub.

L-attur Raymond Vassallo xehed li n-nutar Pierre Falzon kien gharraf lid-difensur taghhom li l-konvenju bejn Seaview u Octagon ma kienx inghata lura lilu ffirmat; *"Ahna lkoll allura konna rrabjati b'dan l-atteggjament ta' Ray Agius u Salvu Schembri peress li jekk il-konvenju ma kienx imgedded bejniethom, allura hassejna illi huma kienu qed jidhku bina meta kienu jattendu l-laqghat ghand l-avukat fis-sena 1998 biex taparsi nsibu soluzzjoni u naghmlu l-kuntratti u meta wkoll Ray Agius kien, minkejja li ma geddix il-konvenju tieghu ma' Salvu Schembri, sahansitra ffirmat diversi skritturi..."* (fol. 107). Il-qorti ma taqbilx. Hu evidenti li kien qieghed isir sforz biex tinstab soluzzjoni ghall-problema tat-toroq. 'Il fatt li Seaview ma geditx il-konvenju u d-direttur taghha attenda ghal laqghat li kienu qeghdin isiru minn zmien ghal zmien, ma jfissirx li l-kuntratti ta' akkwist ma gewx publikati minhabba agir frawdolenti ta' Seaview jew tal-konvenut Schembri.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezentaw fit-30 ta' Settembru 2010 (fol. 477) l-atturi argumentaw li Schembri kien:

- (a) Direttament involut mal-konvenut Agius f'negozjati u diskussjonijiet li fihom ippartecipaw l-atturi, sabiex tigi rizolta l-problema dwar it-toroq. Hu ghalhekk kien jaf bid-drittijiet tal-atturi. Il-qorti ma taqbilx ma' dan ir-ragunament. 'Il fatt li kien jaf bil-konvenji li saru ma' l-atturi ma jfissirx li ghandu jaghmel tajjeb ghad-danni li qeghdin jippretendu l-atturi. Wiehed irid jiftakar li d-danni principali li qeghdin jippretendu l-atturi hu t-telf ta' qliegh minhabba li qatt ma xtraw il-proprjeta. Telf li ma sofrewx minhabba

Schembri izda ghaliex Octagon ma onoratx l-obbligu taghha. Inoltre, 'l fatt li Schembri attenda ghal xi laqghat ma jfissirx li twieldet relazzjoni kuntrattwali bejnu u l-atturi.

- (b) In *mala fede* ghaliex qatt ma qalilhom li kien hemm xi dizgwid ma' Octagon jew Agius u li dejjem halla lill-atturi bl-impresjoni li l-problema ser tigi rrangata. Il-qorti lanqas ma' dan l-argument ma taqbel. L-atturi kienu jafu li s-sidien tal-art kienu haddiehor. Tant hu hekk li fid-29 ta' Lulju 1997 ipprezentaw ittra ufficjali kontra Carmela Buhagiar, George Buhagiar, Catherine Buhagiar u Pawla Buhagiar (fol. 95) li kienu mharrkin bhala konvenuti izda gew liberati. Kemm jekk Schembri qal lill-atturi jew jekk ma qalilhomx li l-konvenju bejn Seaview u Octagon ma kienx gie mgdedd, ma kien ser jaghmel l-ebda differenza. Seaview ma kellha l-ebda obbligu li ggedded il-konvenju.

Inoltre, jekk Seaview ma kellha l-ebda obbligu li ggedded il-konvenju, Salvatore Schembri bhala direttur ma jista' qatt jinghad li ghandu xi tort jekk l-atturi sofrew xi danni. Inoltre, ghalkemm huwa minnu li fi klawzola numru 11 tal-konvenju jinghad li "*L-access ghat-toroq u punti tal-plots ikunu a karigu tal-venditur*" pero' dak kien fil-konfront ta' Octagon u ta' hadd iktar.

Hekk ukoll ma tressqet l-ebda prova ta' xi negligenza jew qerq min-naha tal-konjugi Schembri.

L-unici atturi li kellhom relazzjoni diretta ma' Seaview kienu l-atturi Buhagiar li ffirmaw skrittura datata 17 ta' Marzu 1995 (fol. 24). Fis-sentenza parzjali l-qorti kkonkludiet li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li l-atturi Buhagiar jakkwistaw id-drittijiet li Octagon kellha taht il-konvenju tat-23 ta' Frar 1995 fir-rigward tal-plots numru 4 u 5. Fil-fatt fi klawzola numru 2 f'dak il-konvenju jinghad: "*il-venditur jcedi jbiegh id-drittijiet kollha tieghu (lill-kompratur illi jaccetta) nascenti mill-ftehim preliminarju minnu ffirmat ma' Salvatore Schembri redatt min-Nutar Dottor Pierre Falzon tat-tlieta u ghoxrin ta' Frar, 1995*" (fol. 25). Din il-qorti, fis-sentenza preliminari kkonkludiet li dan il-ftehim kien cessjoni ta' drittijiet li Octagon kellha fuq iz-zewg plots skond il-konvenju li ffirmat ma' Seaview fit-23 ta' Frar 1995 (ara paragrafu 34 tas-sentenza tas-7 ta' Novembru 2011). Mehud in konsiderazzjoni din il-konkluzjoni ma jidhix li Octagon kellha tigi kkundannata tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh fir-rigward tal-atturi Buhagiar, u Seaview Limited m'ghadhiex parti mill-proceduri. Madankollu s-sentenza preliminari torbot.

3. **Raymond Agius** – direttur ta' Octagon Real Estate and Development Limited li ma hadet l-ebda passi sabiex jigi ppubblikat il-kuntratt ta' bejgh wara li skada l-konvenju ffirmat fit-23 ta' Frar 1995 bejn Seaview u Octagon. Fis-sentenza preliminari nghad:

"39. Is-socjeta Octagon Real Estate and Development Limited bin-nuqqas taghha li taghmel dak li jghid u jrid l-art 1357(2) biex izzomm fis-sehh il-jeddijiet taghha taht

il-konvenju holqot ostakolu li jxekkilha milli twettaq l-obbligazzjonijiet taghha lejn l-atturi” (fol. 519).

Ghalkemm dan huwa minnu jibqa' 'l fatt li l-proprjeta ma kenitx ta' Seaview Construction Limited izda tal-konvenuti Buhagiar li gew liberati mill-osservanza tal-gudizzju. Fis-sentenza din il-qorti qalet:-

"35. Dan ifisser illi kull bejjiegħ imwiegħed għandu rabta kuntrattwali biss max-xerrej imwiegħed tiegħu, u kull xerrej imwiegħed – hlief l-atturi Buhagiar – għandu jeddijiet biss kontra l-bejjiegħ imwiegħed tiegħu. Kontra l-bejjiegħ mwiegħda ta' qabel kull xerrej imwiegħed għandu biss il-jeddijiet ta' kontra debitor debitoris;

36. Billi izda l-konvenju bejn Seaview Construction Limited u Octagon Real Estate and Developments Limited ma għadux jorbot, il-katina ta' debitor debitoris li torbot lill-atturi mal-bejjiegħa mwiegħda kollha ta' qabel – i.e. mal-konvenuti kollha hlief l-istess Octagon Real Estate and Development Limited – inqatgħet.”.

Bl-applikazzjoni tal-kuncett ta' *debitor debitoris* l-atturi qatt ma setgħu jipprocedu kontra s-sidien tal-art, cjoe' Buhagiar anke li kieku Octagon ipprocediet skond l-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili. L-Artikolu 1143 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

"Kull kreditur jista' biex jithallas ta' dak li jkollu jjeħu, jezercita l-jeddijiet jew l-azzjonijiet kollha tad-debitur tiegħu, barra minn dawk li huma għal kollox personali”.

Għalhekk il-jeddijiet li kellha Octagon kienu biss fil-konfront ta' Seaview u mhux fil-konfront tas-sidien tal-art. Ma kienet tezisti l-ebda relazzjoni guridika bejn is-sidien tal-art u Octagon. Dan il-provvediment qatt ma seta' jagħti dritt lill-atturi sabiex jezercitaw l-azzjoni *actio debitor debitoris mei* kontra s-sidien Buhagiar għaladarba Seaview ma kellhiex relazzjoni kuntrattwali mas-sidien. Għalhekk li kieku Octagon pprocediet fit-termini tal-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili sabiex izzomm fis-seħħ il-jeddijiet tagħha taħt il-konvenju, ma setax iwassal sabiex tkun accessibbli l-azzjoni kontemplata fl-Artikolu 1143 tal-Kodici Civili għaliex is-sidien m'humieħ debitori ta' Octagon.

Inoltre, l-qorti m'hijjex sodisfatta li tressqu xi provi li d-danni li sofrew l-atturi hu minhabba xi att frawdolenti ta' Raymond Agius jew negligenza.

4. **Phyllis Agius** – Permezz ta' nota prezentata fis-6 ta' Dicembru 2001 l-atturi cedew il-kawza fil-konfront tagħha (fol. 150).

Rifuzjoni tal-flus li thallsu mill-atturi.

Dominic Zerafa – fil-konvenju tal-24 ta' Frar 1995 (fol. 21) jinghad li thallas il-prezz ta' Lm10,000 u jekk il-bejgh ma' jsehxx jithallas imghax bir-rata ta' 8% b'seħh mill-25 ta' Awissu 1994;

Paul Buhagiar – fil-konvenju tas-17 ta' Marzu 1994 (fol. 24) jinghad li thallset is-somma ta' Lm4,000. Imbagħad thallset is-somma ta' Lm14,000 fil-11 ta' Ottubru 1995 (fol. 26);

Ivan u Rita konjugi Bonello – fil-konvenju tal-21 ta' Marzu 1995 (fol. 28) jinghad li thallset is-somma ta' Lm3,000 li kellhom jibqghu għand in-nutar sakemm isiru r-ricerki. Jirrizulta wkoll li f'Mejju 1995 thallset is-somma ta' Lm5,000 skond ma kien miftiehem fil-konvenju. Pero l-hlas sar lill-konvenut Saviour Schembri (ara kopja ta' cekk a fol. 112). Bonello xehed ukoll li s-somma ta' Lm3,000 kienet inghatat lil Schembri meta gew rilaxxati l-flus mingħand in-nutar Bugeja (ara paragrafu 2 tal-affidavit a fol. 109). M'hemmx dubju li sar hekk wara li Octagon iddelegat lil Bonello sabiex ihallsu lil Schembri.

John u Marianna konjugi Fenech – fil-konvenju tat-23 ta' Marzu 1995 (fol. 31) jinghad li thallset is-somma ta' Lm3,000 akkont tal-prezz.

Raymond Vassallo – fil-konvenju tat-13 ta' April 1995 (fol. 34) jinghad li thallset is-somma ta' Lm4,000 mill-prezz. Mill-provi rrizulta li l-hlas sar lil Raymond Agius (ara cekk a fol. 108). Sar hlas iehor lil Raymond Agius fis-16 ta' Mejju 1995 ta' Lm5,000 (fol. 108).

Grazio Patignott Limited – fil-konvenju tat-12 ta' Mejju 1995 (fol. 37) jinghad li thallset is-somma ta' Lm2,000 mill-prezz. Patignott xehed ukoll li thallset is-somma ta' Lm6,000 fid-19 ta' Mejju 1995 (fol. 555). Verzjoni li ma gietx kontradetta.

Hu veru li parti mill-hlasijiet saru b'cekkijiet lill-konvenut Schembri u lill-konvenut Agius, izda n-negozju sar bejn l-atturi u Octagon. Għalhekk il-qorti tikkonkludi li:

- (a) Ic-cekkijiet li nhargu f'isem Raymond Agius huma bhala agent tal-kumpannija;
- (b) Ic-cekk li nhareg f'isem Schembri u s-somma ta' Lm3,000 li nghatat lill-kien fuq delega ta' Octagon. Il-hlas sar lil Octagon, cjo'e' hlas akkont tal-prezz. Għaldaqstant l-obbligu tar-rifuzjoni huwa ta' Octagon.

Għal dawn il-motivi l-qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:

1. Tiddikjara li l-bejgh lill-atturi ma jistax isir.

2. Ghal finijiet tar-raba' talba tilqa' l-istess fil-konfront ta' Octagon Real Estate and Development Limited u tikkundanna l-istess sabiex thallas lill-atturi:-

- (i) Grezzju Patignott Limited is-somma ta' tlieta u hamsin elf sebgha u erbghin ewro u disa' u disghin centezmu (€53,047.99). L-imghax fuq is-somma ta' €18,634.99 jithallas mid-data tan-notifika tac-citazzjoni u fuq il-bilanc mil-lum;**
- (ii) Dominic Zerafa s-somma ta' mija u hamsa u tmenin elf ewro (€185,000). L-imghax fuq is-somma ta' €23,294 b'sekh mill-25 ta' Awissu 1994¹⁰ u fuq il-bilanc mil-lum;**
- (iii) Paolo u Yvonne konjugi Buhagiar s-somma ta' tlett mija u tmienja u ghoxrin elf sitt mija u ghoxrin ewro u tlieta u erbghin centezmu (€328,620.43). L-imghax fuq is-somma ta' €32,611.23 jithallas mid-data tan-notifika tac-citazzjoni u fuq il-bilanc mil-lum;**
- (iv) Ivan u Rita konjugi Bonello s-somma ta' mija u sitta u sebghin elf erba' mija u disgha u tmenin ewro u disa' u disghin centezmu (€176,489.99). L-imghax fuq is-somma ta' €18,634.99 jithallas mid-data tan-notifika tac-citazzjoni u fuq il-bilanc mil-lum;**
- (v) John u Marianna konjugi Fenech s-somma ta' mija tnejn u sebghin elf sitt mija u sebgha u tmenin ewro u sbatax-il centezmu (€172,687.17). L-imghax fuq is-somma ta' €18,635 jithallas mid-data tan-notifika tac-citazzjoni u fuq il-bilanc mil-lum;**
- (vi) Raymond u Marthese konjugi Vassallo s-somma ta' tlett mija u sitta u tletin elf tmien mija u erbgha u disghin ewro u hamsa u tmenin centezmu (€336,894.85). L-imghax fuq is-somma ta' €30,281.85 jithallas mid-data tan-notifika tac-citazzjoni u fuq il-bilanc mil-lum.**

3. Tichad it-talbiet in kwantu dawn huma ndirizzati fil-konfront tal-konvenuti konjugi Schembri u Raymond Agius. Dwar il-konvenuta Phyllis Agius m'hemmx x'jingham ghaliex l-atturi kienu rrinunzjaw ghat-talba fil-konfront taghha.

Spejjez a karigu tal-kumpannija Octagon Real Estate and Development Limited, b'dan li l-atturi jridu jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez ta' Schembri u Agius.

¹⁰ Hlas li sar lil Octagon.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----