QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M (ĊARDIFF) ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ġimgħa, 31 ta' Mejju 2024

Rikors Ġuramentat numru: 69/2018 BS

Frank u Mary konjuġi Camilleri;
John u Pauline konjuġi Abela

-vs-

Casafunghi Limited (C23238)

Il-Qorti;

A. Preliminari:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi[1] illi ppremettew:

1. *"Illi l-esponenti daħlu f'konvenju validu, iffirmat fit-tlieta (3) ta' April elfejn u sbatax (2017), mal-intimata sabiex jixtru mingħandha biċċa art mhix żviluppata f'Marsalfon, limiti taż-Żebbuġ, Għawdex, tal-kejl superfiċjali ta' madwar tnax-il elf erba' mija u tmenin metri kwadri (12,480m.k.) jew kejl verjuri, tmiss min-nofsinhar ma' passaġġ, tramuntana ma' beni tal-Massa Kapitolari tal-Knisja Kattidrali ta' Għawdex, jew is-suċċessuri tagħha fit-titolu u mil-lvant ma' Triq*

[1] Rik. Gur. a fol 1 sa 3 b'dokumenti a fol 4 sa 18.

Marsalforn u dan bil-prezz ta' disgħa u disgħin elf euro (€99,000) u bil-kundizzjonijiet elenkati f'dak il-konvenju;

2. *Illi u minkejja li l-intimata ġiet mitluba, permezz ta' ittra uffiċjali ppreżentata f'Ġunju 2018, Ittra Uffiċjali Numru 361/2018, innotifikata fit-3 ta' Lulju 2018, sabiex tersaq għall-iffirmar tal- kuntratt pubbliku relattiv, hija baqgħet inadempjenti;*

3. *Illi l-esponenti jriedu jeżegwixxu d-drittijiet tagħhom naxxenti minn dan il-konvenju;"*

Talbu lil Din l-Onorabbli Qorti:

1. *"Tikkundannak sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att ta' trasferiment favur ir-rikorrenti tal-biċċa art mhix żviluppata f'Marsalfon, limiti ta' Żebbuġ, Għawdex, tal-kejl superfiċjali ta' madwar tnax-il elf erba' mija u tmenin metri kwadri (12,480m.k.) jew kejl verjuri, tmiss min-nofsinhar ma' passaġġ, tramuntana ma' beni tal-Massa Kapitolari tla-Knisja Kattidrali ta' Għawdex, jew is-suċċessuri tagħha fit-titolu u mil-lvant ma' Triq Marsalforn u dan bil-prezz ta' disgħa u disgħin elf euro (€99,000) u bil-kundizzjonijiet elenkati fil-konvenju tat-tlieta (3) ta' April elfejn u sbatax (2017), ad opera tan-Nutar Joanne Cauchi f'jum, ħin u lok li jiġu ffissati minn din l-istess Qorti u bl-intervent ta' kuraturi deputati sabiex jirrapreżentaw lill-eventwali kontumaci fuq dan l-att.*

   Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali Nru. 361/2018 ta' Ġunju 2018 u tal-mandat ta' ta' inibizzjoni ppreżentat kontestwalment ma' dan l-att, u bl-ingunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa int ingunt.

   Bir-riżerva ta' kwalunkwe azzjoni oħra septtanti lir-rikorrenti kontra tiegħek, senjatament kawża għar-riżarċiment tad-danni sofferti mill-mittenti perkonsegwenza tal-aġir abbużiv u illegali da parti tiegħek."

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjetà konvenuta Casafunghi Limited[2] illi eċċepiet:

1. *"Illi fl-ewwel lok, u bla hsara għal dak illi huwa eccepit aktar l-isfel, is-soċjetà konvenuta qegħda tressaq l-eccezzjoni tal-intempestivita' tal-azzjoni tal-atturi billi l-imsemmi konvenju, meritu tal-kawża, jibqa' jghodd*

[2] Risposta ġuramentata a fol 25 sa 28 b'dokument a fol 29.

sat-3 ta' April 2020, liema żmien jitqies illi ġie miftiehem fl-interess taz-zewg partijiet ukoll għaliex uhud mill-kondizzjonijiet mahsuba fl-istess konvenju, fosthom dawk mahsuba fl-Artikoli 6 u 7 tal-istess konvenju, għadhom ma sehhewx;

2. *Illi fit-tieni lok u b' sehh ta' dak miftiehem fl-Artikolu 7 tal-imsemmi konvenju, 1- istess konvenju ma huwiex komplet u għalhekk ma tistgħax tintalab l-ezekuzzjoni tiegħu, billi għad jonqos illi jsir ftehim ieħor - meqjus skont dak miftiehem bejn il-partijiet fil-konvenju bħala parti integrali tal-konvenju - dwar il-bejgħ mis- soċjetà konvenuta lill-atturi tas-siġar imsemmija fl-istess Artikolu;*

3. *Illi huwa eccepit illi l-imsemmi konvenju ma għadux jorbot lis-soċjetà konvenuta peress illi l-atturi naqsu mill-ħlas tas-somma ta' tlieta u tlettin elf Ewro (€33,000) billi l-istess konvenju ġie mahlul mis-soċjetà konvenuta b' ittra tat-30 ta' Mejju 2018 (Dok. A) għaliex l-atturi ma ħallsux dak illi huma kellhom iħallsu skont l-istess konvenju;*

4. *Illi wkoll minngħajr pregudizzju għall-eccezzjonijiet precedenti, huwa eccepit illi d-drittijiet kollha qabel ezistenti favur l-atturi u gejjin mill-imsemmi konvenju, huma estinti bl-operazzjoni tal-pactum commissorium tacitum għaliex, kif ingħid, l-istess atturi naqsu mill-obbligi tagħhom skont l-istess konvenju, b' mod partikolari l-obbligu ta' ħlasijiet lis-soċjetà konvenuta illi kellhom isiru skont l- istess konvenju;*

5. *Illi t-talba ili s-soċjetà konvenuta tigi kkundannata "tersaq għall-att ta' trasferiment favur ir-rikorrenti" ma hiex legalment intelliggibli u ma tikkonformax mat-talba illi skont il-Ligi għandha ssir sabiex weghda ta' bejgħ tigi enforzata;*

6. *Salvi eccezzjonijiet oħra."*

Rat id-dikjrazzjoni tas-soċjetà konvenuta.[3]

Fliet l-atti.

Rat il-"ftehim ta' kompravendità"[4] datat it-3 ta' April, 2017 permezz taliema s-soċjetà konvenuta obbligat ruħha li tbiegħ u titrasferixxi lill-

[3] Dikjarazzjoni a fol 27.
[4] Titolu moghti lill-iskrittura li aktar il-quddiem fiha nfisha tirrefera għalija nfisha bħala "konvenju".

atturi li obbligaw ruħhom li jixtru u jakkwistaw fi kwoti ndaqs u indiviżi bejniethom l-art in mertu versu l-prezz globali ta' €99,000.[5]

Rat il-pjanta – *site plan* – li turi l-estent tal-art in mertu.[6]

Rat l-ittra legali mibgħuta mis-soċjetà konvenuta lill-atturi fit-30 ta' Mejju, 2018 b'liema ittra, is-soċjetà konvenuta, wara li għamlet referenza għal-konvenju mertu ta' din il-vertenza, għarfet lill-atturi li stante n-nuqqas tagħhom f'li jagħmlu l-ewwel pagament miftiehm bil-konvenju fil-valur ta' €33,000 sad-data li fiha kellu jsir l-istess pagament; hija kienet qiegħda tholl il-konvenju.[7]

Rat il-verbal tal-udjenza tas-26 ta' Frar, 2019 li bih il-partijiet qablu li l-konvenju in mertu ġie debitament irreġistrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Nterni.[8]

Rat li fl-udjenza tal-25 ta' Frar, 2020 l-atturi ddikjaraw l-istadju tal-provi tagħhom magħluq.[9]

Rat in-nota tas-soċjetà konvenuta tas-17 ta' Settembru, 2021 b'dikjarazzjoni tal-Perit Christina Said – perit *ex parte* – annessa magħha.[10] Fid-dikjarazzjoni tagħha l-Perit Said tgħid li skont il-konvenju l-atturi ntrabtu jottjenu permess tal-bini skont l-istrutturi li kienu eżistenti fuq l-art u li jidhru fuq l-*aerial photos* tal-1957. Il-Perit Said tiddikjara li minn eżerċizzju komparattiv tal-*aerial photos* tal-1957 u l-pjanti approvati bil-permess numru PA/04778/17 jirriżulta li l-binja proposta ressqet minn fejn kienet oriġinarjament b'dan li nbidlet ukoll fil-forma u magħha żdied livell sotterranju u ġibjun.

Rat li fl-udjenza tas-17 ta' Settembru, 2021 is-soċjetà konvenuta ddikjarat l-istadju tal-provi tagħha magħluq.[11]

---

[5] Kopja tal-ftehim a fol 4 sa 7.
[6] *Site plan* a fol 15.
[7] Ittra legali a fol 29.
[8] Verbal a fol 84.
[9] Verbal a fol 137.
[10] Nota a fol 180, dikjarazzjoni a fol 181, b'dokumenti – ossia pjanta u *aerial photo* u kopja tal-konvenju in mertu – a fol 182 sa 186.
[11] Verbal a fol 187.

Rat li fl-udjenza tas-17 ta' Novembru, 2022 din il-kawża tħalliet għas-sentenza bil-fakoltà li jsiru noti tal-osservazzjonijiet finali.[12]

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inkluż id-dokumenti esibiti u verbali kif ukoll it-traskrizzjonijiet tax-xhieda kollha u affidavits.

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet.[13]

B. Provi:

Semgħet ix-xhieda bil-ġurament u rat dik magħmula bil-proċedura tal-affidavit, ta':

In-Nutar Dr Joanne Cauchi, xehdet[14] li l-konvenju in mertu sar għand l-Avukat Joseph Grech u ġie mghoddi lilha sabiex jiġi reġistrat. Iżżid li hija prosegwiet bir-reġistrazzjoni.

Tesibixxi kopja tar-reġistrazzjoni kif ukoll tal-irċevuta dwar il-ħlas tal-boll.[15]

Tgħid li l-konvenju kien għal żmien 3 snin.

Tgħid li tiftakar li fil-bidu tal-2018 kien avviċinaha wieħed mill-kompraturi, l-attur John Abela, u qalilha li l-venditrici – is-soċjetà konvenuta – qaltlu jmexxu bil-kuntratt finali qabel iż-żmien pattwit. Iżżid li hija qaltlu li dan seta' jsir.

Tgħid li hija ordnat ir-riċerki u sabet li kien hemm numru sostanzjali tal*oans*. Tesibixxi kopja tar-riċerki.[16]

Tgħid li l-valur tal-*loans* kien kbir bi tnejn biss minnhom kienu waħda għal €350,000 u oħra għal €400,000.

---

[12] Verbal a fol 273 u 274.
[13] Nota tal-osservazzjonijiet tal-atturi a fol 283 sa 296. Nota tal-osservazzjonijiet tas-soċjetà konvenuta prezentata fit-8 ta' Ġunju, 2023 mhux paginata.
[14] Traskrizzjoni a fol 36 sa 42.
[15] Irċevuta dwar il-ħlass tal-boll a fol 51. Ittra mid-Dipartiment tat-Taxxi Nterni datata l-21 ta' April, 2017 li tikkonferma r-reġistrazzjoni tal-konvenju a fol 52.
[16] Riċerki a fol 53 sa 82.

Tgħid li hija kkomunikat ma' Charmaine Borg, impjegata tal-*Bank of Valletta p.l.c.*, biex tara kif ser jinħadmu l-*waivers* peress li l-valur pattwit għall-bejgħ u xiri kien ferm inqas mil-*loans* vigenti li kellha s-soċjetà konvenuta.

Murija l-konvenju a fol 4 et seq tal-proċess tikkonferma l-istess bħala l-konvenju viġenti.

Tgħid li l-attur John Abela kien ċemplilha u qalilha li kellu jsir xi depożitu skont il-konvenju. Iżżid li hija qaltlu li l-istess ma tgħaddihx lis-soċjetà konvenuta u dan għax kienet għadha kemm rat il-valur tas-self u biżgħat li jekk tgħaddi d-depożitu tispiċċa bil-problemi.

Tgħid li l-attur John Abela kien ħallilha ċekk fil-*letterbox* li hija ma sarrfitx tant li għadu f'envelop għandha. Tesibixxi kopja taċ-ċekk.[17]

Tgħid li ma tiftakarx eżatt meta wasal għandha ċ-ċekk.

Tgħid li l-atturi kienu qed jippruvaw jottjenu self mill-bank u taħseb li s-*sanction letter* inħarġitilhom.

Tgħid li hija u l-atturi kien mingħalihom li ser jagħmlu l-kuntratt iżda mbagħad l-atturi qalulha li nqalgħu xi problemi bejnhom u s-soċjetà konvenuta.

In kontroeżami,[18] mistoqsija jekk skont il-konvenju d-depożitu kellux jitħallas lilha jew lil ħaddieħor tgħid li lill-atturi tathom il-parir hi li ma kinitx ser tgħaddi depożiti lis-soċjetà konvenuta qabel tiċċara l-pożizzjoni tal-bank dwar il-*loans*. Taqbel li skont il-konvenju d-depożitu kellu jitħallas direttament lis-soċjetà konvenuta u mhux lilha.

Mistoqsija jekk iċ-ċekk li huwa "kumbinazzjoni" datat it-3 ta' April, 2018 wasalx għandha f'dik id-data jew wara, tgħid li ma tistax tgħid eżatt meta wasal għandha għax kien imħolli lilha fil-*letterbox*.

Tgħid li wara l-kwistjoni tal-*loans* u l-ipoteki hija ma reġgħet semgħet xejn. Tgħid li timmagina li kieku ġie konkluż il-bejgħ is-soċjetà

[17] Kopja ta' ċekk tal-BOV mahrug mill-attur John Abela favur in-Nutar Joanne Cauchi għal €33,000 u datat it-3 ta' April, 2018 a fol 83.
[18] Traskrizzjoni a fol 42 sa 50.

konvenuta kien ikollha tgħaddi l-ammont kollu lill-bank għax il-valur tal-ipoteki kien akbar minn dak tal-bejgħ.

Tgħid li hija qatt ma kellha kuntatt mas-soċjetà konvenuta qua venditriċi jew mad-direttur tagħha.

Tinsisti li l-attur John Abela kien infurmaha li s-soċjetà konvenuta riedet tagħmel il-kuntratt finali qabel iż-żmien pattwit u bdew il-preparamenti għal dan billi hija anke bdiet ir-riċerka iżda mbagħad waqaf kollox.

Taqbel li mhux l-ewwel darba li kienet involuta f'konvenju fejn kienet ser tinbiegħ proprjetà li fuqha kien hemm diversi ipoteki. Tgħid li hawnhekk biżgħat għax il-valur tal-ipoteki kien kbir.

Mistoqsija setax sar *waiver* minflok kanċelliment tal-ipoteki tgħid li timmaġina li l-bank *waiver* kien ser jagħmel b'dan li mbagħad jiġbor il-valur kollu tal-bejgħ.

Tgħid li l-bank kien għadu ma tahiex risposta dwar *waiver*.

Tgħid li hija normalment tagħmel tajjeb għal bank billi tinfurmah li hija qiegħda tmexxi bejgħ u l-bank jgħidilha li r-rikavat iried isir kontra r-rieduzzjoni.

Tgħid li l-proċess waqaf kollu minħabba l-kwistjoni tal-*loans*. Tgħid li wara bdew jgħidu li ser joħorgu mil-konvenju għax ma ngabarx id-depożitu. Taqbel li s-soċjetà konvenuta qua venditriċi pretendiet id-depożitu. Tgħid li dan skont kif qalulha l-atturi għaliex hija lis-soċjetà konvenuta ma kellmitha qatt.

Charmaine Borg, in rappreżentanza tal-*Bank of Valletta p.l.c.*, xehdet[19] li madwar Ġunju 2018 l-attur John Abela avvicina lill-bank sabiex jottjeni self għall-akkwist ta' proprjetà ġewwa Marsalforn, limiti taż-Żebbuġ, Għawdex. Iżżid li l-bank aċċetta li jagħti s-self u ħareġ *sanction letter*.

Tesibixxi kopja tas-*sanction letter* għal self fil-valur ta' €66,000.[20]

---

[19] Traskrizzjoni a fol 89 sa 92.
[20] *Sanction letter* datata l-20 ta' Ġunju, 2018 a fol 93 sa 101.

Tgħid li l-bank kellu ipoteka fuq il-proprjetà in mertu liema ipoteka kienet issejjaħ lill-klijenta oħra tal-bank. Iżżid li l-bank kien diġà ħareġ *waiver* dwar din l-ipoteka b'din kellha kundizzjonijiet dwar iż-żewġ partijiet – l-atturi u s-soċjetà konvenuta – stante li dawn kienu t-tnejn klijenti tal-bank. Tgħid dan kien bħal kull każ ieħor.

Tgħid li l-kundizzjoni fil-*waiver* kien li l-bank jitħallas.

Tesibixxi kopja tal-*waiver*.[21]

John Abela, attur, xehed permezz ta' affidavit.[22] Jiddikjara li fl-2017 l-attur Frank Camilleri kien qallu li kienet inqalgħet kwistjoni sabiex jiġbor lura xi flus li kien silef xi snin qabel lil Frank Xerri – direttur tas-soċjetà konvenuta.

Iżid li dak iż-żmien huwa kien interessat jixtri l-art mertu tal-konvenju in mertu liema art kien jafha bħala ta' Frank Xerri jew tas-soċjetà konvenuta li hija tal-istess Frank Xerri.

Jgħid li għalhekk ġietu l-idea li jipprova jikkonkludi dan in-negozju u fl-istess ħin l-attur Camilleri jitħallas dak dovut lilu.

Jiddikjara li wara diversi negozjati qablu li kemm hu u martu kif ukoll Frank Camilleri u martu jixtru l-art mingħand is-soċjetà konvenuta għall-prezz globali ta' €99,000 bl-ammont kellu jitħallas fi tliet pagamenti ta' €33,000 f'intervali speċifikati fil-konvenju.

Jgħid li l-konvenju ġie ffirmat għand l-Avukat Joseph Grech nhar it-3 ta' April, 2017.

Jiddikjara li fost il-kundizzjonijiet tal-konvenju kien hemm li mir-riċerki jirriżulta titolu tajjeb u li fuq l-art in kwistjoni ma jkunx hemm ipoteki.

Jiddikjara li kundizzjoni oħra tal-konvenju kienet li lilhom jinħarġilhom permess għall-bini. Iżid li dan inħareġ bin-numru PA/04778/17.

---

[21] *Waiver* datata it-30 ta' Awwissu, 2017 a fol 102.
[22] Affidavit a fol 108 sa 110 b'dokumenti a fol 112 sa 128.

Jgħid li fil-bidu tas-sena 2018 Frank Xerri avviċinah u qallu li ried jagħmel il-kuntratt qabel. Jgħid li huwa qallu li ma setax għaliex sa dakinhar il-permess kien għadu ma nħariġtx. Jgħid li Xerri qallu li kien qed jibża' li ser jinħarġu xi mandati kontra s-soċjetà tiegħu – il-konvenuta. Jgħid li huwa ried jagħmel kollox kif suppost.

Jiddikjara li eventwalment il-permess inħareġ fl-1 ta' Marzu, 2018. Jesibixxi kopja tal-permess.[23]

Jgħid li fil-frattemp huwa kien ta' struzzjonijiet lin-Nutar Joanne Cauchi sabiex tagħmel ir-riċerki. Jgħid li mir-riċerki rriżulta li fuq l-art kien hemm diversi ipoteki. Jgħid li l-valur tagħhom kien tali illi kieku huma ħallsu d-depożitu lis-soċjetà konvenuta il-bank ma kienx jagħti l-kunsens għall-*waiver*.

Jgħid li għalhekk huwa kellem lil Frank Xerri u qallu dwar dan. Iżid li Xerri qallu li kien ser isib soluzzjoni. Jgħid li huwa qal lil Xerri li ma setax jgħaddilu l-flus u dan qallu li mhux problema. Iżid li kien Xerri stess li ssuġġerixxa li jekk tasal id-data li fiha kellu jsir l-ewwel pagament – it-3 ta' April, 2018 – u huwa jkun għadu ma sabx soluzzjoni l-ewwel pagament kellha jingħata lin-Nutar Joanne Cauchi.

Jiddikjara li huwa baqa' jiġri wara Xerri u anke offrielu jersqu għall-kuntratt finali u jħallsuh l-ammont kollu dovut bl-ipoteki jitneħħew dakinhar. Jgħid li Xerri qatt ma tah risposta dwar din il-proposta.

Jgħid li meta qorob it-3 ta' April, 2018 u kien għadhom bla risposta mar personalment għand in-Nutar Joanne Cauchi u għaddielha ċekk fil-valur ta' €33,000.

Jgħid li huwa kien għamel talba lill-*Bank of Valletta* għal self ta' €66,000 sabiex flimkien mat-€33,000 li kellu għand in-Nutar Cauchi kien ikun jista' jersaq għall-kuntratt finali. Iżid li s-*sanction letter* ħarġet fl-20 ta' Ġunju, 2018. Jgħid li wara dan huwa prova jasal ma' Frank Xerri iżda dan beda jevitah.

Jesibixxi xi messaġġi ċċellulari li bagħat lil Xerri tramite s-sistema *WhatsApp*.[24]

[23] Permess numru PA/04778/17 a fol 112 sa 118.
[24] Messaggi a fol 128.

Jgħid li meta ra hekk huwa bagħat l-ittra uffiċjali numru 361/2018 li s-soċjetà konvenuta rċeviet fit-3 talulju, 2018. Jgħid li b'din talabha tersaq għall-kuntratt finali b'dan juri kemm l-intenzjoni tiegħu kienet li jikkonkludi.

Jgħid li s-soċjetà konvenuta tallega li l-konvenju ma ġiex onorat għaliex ma sarx il-pagament inizjali. Iżid li huwa ma jaqbilx ma' dan għaliex huwa ma setax jgħaddi l-istess pagament meta kien hemm l-ipoteki. Jgħid li kieku għamel hekk l-ipoteki ma kinux jiġu riedotti/kanċellati u l-kuntratt finali ma kienx isir.

Jiddikjara wkoll li dakinhar tal-konvenju s-soċjetà konvenuta ntrabtet li tbigħilhom numru ta' siġar taż-Żebbuġ u palm. Jgħid li ġiet redatta skrittura dwar dan.

In kontroeżami, xehed[25] li huwa daħal fil-viċenda bejn Frank Camilleri u Frank Xerri wara li kellmu l-Avukat Dr Joseph Grech. Jgħid li wara dan huwa kellem lil Frank Camilleri dwar Xerri, Camilleri saqsih minn hu dan Xerri u wara li huwa qallu li Xerri jiġi hu l-Arcipriet, Camilleri qabel li jisilfu xi flus.

Jgħid li mbagħad Camilleri tħallas xi mgħax bir-rimanenti baqa' ma tħallasx minn Xerri lura lil Camilleri. Jgħid li għalhekk huwa reġa' kellem lill-Avukat Dr. Joseph Grech fuq l-art ta' Xerri in mertu li huwa kien jaf biha għax tinsab fi triqtu. Iżid li għalhekk laqqagħhom l-Avukat Dr Joseph Grech u rranġaw dwar din l-art.

Jgħid li d-debitu dovut lil Camilleri kien ser jiġi paċut mal-valur tas-siġar fl-istess art u mil-kumplament kienu ser jixtru wkoll ir-raba'.

Jgħid li għalhekk għamlu konvenju suġġett għall-permess tal-bini u affarijiet oħra.

Jgħid li sa fejn jaf huwa kien Xerri li ħareġ bil-prezz għall-art għaliex huwa ma jagħmilx prezzijiet għall-ħwejjeġ ħaddieħor.

[25] Traskrizzjoni a fol 260 sa 270.

Jaqbel li huma kellhom iħallsu l-prezz fi tliet pagamenti ta' €33,000 kull wieħed f'intervalli ta' sena; fit-3 ta' April tas-snin 2018, 2019, u 2020. Jaqbel li l-istess flus kellhom jitħallsu direttament lil Xerri. Iżid iżda li l-ewwel €33,000 tagħhom lin-Nutar Joanne Cauchi u lil Xerri qallu jkellem lilha.

Iżid li l-iskadenza tat-3 ta' April, 2018 huwa ħallieha b'ċekk għand in-nutara liema ċekk kien magħmul pagabbli lill-istess nutara.

Jgħid li huwa kellu parir ma jgħaddix il-ħlas direttament lil Xerri.

Jgħid li lin-nutara ċ-ċekk tahulha fit-3 ta' April, eżatt id-data tal-iskadenza. Mistqosi dwar il-fatt li n-nutara stess xehdet li dak iż-żmien hija kienet imsiefra u muri imejl tiegħu stess fejn huwa stess jgħid dan, jinsisti li huwa ċ-ċekk għaddih lin-nutara.

Jgħid li mhux minnu li dak iż-żmien huma lil Xerri kienu qed jitolbuh estensjoni minflok sabiex isir il-kuntratt finali.

Muri imejls annessi ma' affidavit ta' Frank Xerri fejn huwa stess qed jgħid li n-nutara msiefra sad-9 ta' April, jikkonferma li dawn l-imejls intbagħtu bejnu u bejn Xerri.

Mistoqsi x'inbidel biex filli ma kienx komdu jgħaddi l-flus lil Xerri minħabba l-ipoteki u wara jallega li kien lest li jagħmel il-kuntratt finali u jgħaddi l-ammont intier lil Xerri jgħid li lilu xi ħadd, jew in-Nutar Joanne Cauchi jew l-Avukat Dr. Joseph Grech, tah dak il-parir minħabba l-ipoteki u huwa qad fuqhom. Jgħid li huwa dejjem ried jagħmel il-kuntratt finali u ġera wara Xerri sabiex dan isir.

Jaqbel li huwa stess kien kellem rapprezentanta tal-*Bank of Valletta p.l.c.* dwar il-*waivers* u dawn kienu lesti. Jaqbel ukoll li hija xi ħaġa normali li l-*waivers* jingħataw fuq il-kuntratt stess. Jaqbel allura li f'dan il-każ ma kien hemm xejn mhux soltu.

Jaqbel ukoll li dakinhar li sar il-konvenju huwa preveda li seta' jkun hemm ipoteki u li riedu johorgu l-*waivers* għax din hija xi ħaġa normali.

Jaqbel li l-istrutturi li kienu eżistenti fuq l-art in mertu u li kellhom japplikaw dwarhom skont ritratt mill-ajru li annettew mal-konvenju stess kienu zewg kmamar fuq xulxin formanti barumbara.

Jaqbel li s-*sanction letter* għas-self mitlub minnhom sabiex jagħmlu l-kuntratt finali ħarġet fl-20 ta' Ġunju, 2018.

In rieżami xehed[26] li huma ħallew l-ewwel skadenza ta' €33,000 man-Nutar Joanne Cauchi għaliex din riedet tagħmel ċerti aċċertazzjonijiet. Jgħid li Xerri ma kienx f'pożizzjoni tajba b'dan li huwa kien imwissi jara li l-affarijiet ikunu sewwa. Jgħid li għalhekk in-nutara ċċekjat l-affarijiet u qaltlu li kien hemm problema ta' varji ipoteki.

Frank Camilleri, attur, xehed permezz ta' affidavit.[27] Jiddikjara li fl-2015 huwa kien silef xi flus lil Frank Xerri. Jgħid li wara sena Xerri ħallsu l-imgħax fuq is-self u ġeddew it-terminu tar-rifużjoni tal-kapital b'sena. Iżid li wasal l-2017 b'dan li Xerri ma kien f'pożizzjoni jħallas la l-kapital u anqas l-imgħax. Jiddikjara li hawn tkellem mal-attur John Abela.

Jgħid li Abela kien urieh li kellu interess jakkwista art ta' Xerri jew xi kumpanija tiegħu liema art kienet f'Marsalforn, Għawdex. Iżid li Abela qallu li kien ser jipprova jinnegozja l-akkwist ta' din l-art u d-dejn li Xerri kellu miegħu – ma' Camilleri.

Jgħid li aktar tard irriżulta li l-art kienet dik in mertu u kienet appartenenti lis-soċjetà konvenuta Casafunghi Limited.

Jiddikjara li xi żmien wara Abela nfurmah li kien wasal fi ftehim ma' Xerri. Iżid li għalhekk iltaqgħu sabiex isir konvenju dwar l-akkwist tal-art ma' Casafunghi Limited għal prezz globali ta' €99,000. Iżid li l-konvenju kellu jkollu validità sat-3 ta' April, 2020 u l-ammont globali kellu jitħallas fi tliet pagamenti ta' €33,000-il wieħed skont dati mnissla fil-konvenju.

Jgħid li kundizzjoni fil-konvenju kienet li mir-riċerki jirriżulta titolu tajjeb u li fuq l-art ma jkunx hemm ipoteki. Jgħid li l-konvenju kien sar

---

[26] Traskrizzjoni a fol 270 sa 272.
[27] Affidavit a fol 129 sa 131.

għand l-Avukat Dr. Joseph Grech li kien l-avukat ta' fiducja kemm ta' Xerri kif ukoll ta' Abela.

Jgħid li aktar tard dakinhar stess tal-konvenju s-soċjetà konvenuta ntrabtet li tbigħilhom numru ta' siġar tal-palm u taż-Żebbuġ li kien hemm fl-istess art u dan għal valur ta' €61,000 bil-valur ta' €45,000 ġie paċut mad-dejn li Xerri kellu miegħu.

Jiddikjara li ftit taż-żmien wara li sar il-kovenju, u bi qbil ma' Xerri, ibnu Peter Paul Camilleri applika għall-permess ta' żvilupp numru PA/04778/17 li nħareġ fl-1 ta' Marzu, 2018.

Jgħid li wara li ġie ffirmat l-konvenju talbu lin-Nutar Joanne Cauchi tordna r-riċerki minn fejn irriżulta li fuq l-art in mertu kien hemm diversi ipoteki li riedu jiġu kkancellati qabel l-att finali. Iżid li rriżulta wkoll li t-total tal-ipoteki kien tali li bil-prezz li huma ntrabtu li jħallsu lil Xerri għal-art in mertu ma kienx ikun hemm fondi biżżejjed sabiex jitħallsu l-ipoteki u l-bank johrog *waiver*.

Jgħid li ftihem ma' Abela sabiex Abela jkellem lil Xerri dwar soluzzjoni stante li ma setgħux jgħaddu l-€33,000 direttament lis-soċjetà konvenuta.

Jgħid li xi żmien wara Abela qallu li ma Xerri ftihem li jekk Xerri ma jirrangax is-sitwazzjoni kienu ser jgħaddu l-flus lin-Nutar Cauchi sabiex din iżommhom bħala depożitu. Iżid li għalhekk spiċċaw għaddew is-somma ta' €33,000 lin-nutar u dan qabel it-3 ta' April, 2018 meta kien dovut l-ewwel pagament.

Jiddikjara li wara dakinhar, u minkejja varji tentattivi sabiex tinstab soluzzjoni, baqgħu bla risposta sa ma darba Xerri sabu kmieni filgħodu fin-Nadur, Għawdex, u qallu jiġbor il-flus lura u jwaqqgħu l-konvenju. Jgħid li huwa kien irrifjuta għax l-interess tiegħu kien li jsir l-att finali.

Jgħid li kien għalhekk li huwa u l-kumpraturi l-oħra ddeċidew li jibgħatu l-ittra ufficjali ta' Ġunju, 2018 lis-soċjetà konvenuta fejn talbuha tersaq għall-kuntratt finali. Jgħid li huma kienu lesti jħallsu l-ammont intier qabel l-2020. Iżid li s-soċjetà konvenuta minflok ma aċċettat li jsir hekk bdiet tgħid li peress li ma rcevietx l-ewwel pagament ta' €33,000 il-konvenju kien tilef l-effett tiegħu.

Jiddikjara li dan mhux korrett għaliex huma riedu jgħaddu l-€33,000 lis-soċjetà konvenuta iżda ma setgħux minħabba l-ipoteki. Iżid li għalhekk ma kellhomx alternattiva għajr li jagħmlu kif għamlu.

Jgħid li anke kellem lil hu Xerri sabiex jintervejni bejniethom iżda dan qallu li ma rnexxilux iwassalhom.

Jiddikjara li jħoss li s-soċjetà konvenuta daħqet bihom meta huma aġixxew korrettement u skont l-obbligi tagħhom.

In kontroeżami, xehed[28] li lil Frank Xerri silfu xi flus u qablu fuq l-imgħax. Iżid li saret ukol skrittura bil-miktub. Jgħid li mbagħad b'idea ta' John Abela kkumbinaw dan is-self man-negozju tax-xiri tal-art peress li Xerri ma setax iħallsu lura.

Jgħid li dwar prezz ha ħsieb kollox John Abela. Jaqbel li Xerri aċċetta mill-ewwel il-prezz li kien ġie suġġerit lilu għall-art in mertu.

Jaqbel li huwa qabel dwar in-negozju tax-xiri tar-raba' sabiex huwa jiġbor dak li kien għadu dovut lilu minn Xerri.

Mistoqsi dwar ir-raguni għalfejn ma sarx l-ewwel pagament sat-3 ta' April, 2018 jgħid li dwar dan għandu jirrispondi ħaddieħor. Iżid li s-sid kien jinfurmah u huwa kien jgħidlu iva. Jgħid li mexxa kollox John Abela. Jgħid li huwa ma jafx li l-ewwel skadenza ma ġietx rispettata.

Jgħid li huwa ma jafx li wara l-ewwel skadenza huma talbu estensjoni.

Jgħid li ma jafx x'jgħid il-konvenju u anqas jaf li kien fih kundizzjoni dwar meta kellha ssir l-applikazzjoni għall-permess ta' bini.

Jgħid li ma jafx għalfejn it-€33,000 għaddew lin-nutar mhux lis-soċjetà konvenuta. Jerġa' jgħid li huwa dejjem ħalla f'idejn John Abela.

Mark Cini, in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Ippjanar, xehed[29] li fuq l-art in mertu sab applikazzjoni numru PA/04778/17 li kienet saret minn Peter Paul Camilleri għal *construction of an agricultural store*.

[28] Traskrizzjoni a fol 250 sa 259.
[29] Traskrizzjoni a fol 145 sa 148.

Jipprezenta kopja tal-applikazzjoni flimkien ma' pjanta.[30]

Jgħid li l-applikazzjoni ġiet approvata bil-permess inħareġ fl-1 ta' Marzu, 2018. Jesibixxi kopja tal-permess u tal-pjanta approvata li juru permess għall-ġibjun taht l-art b'kamra maġenbu li tinfed ukoll għall-kamra oħra fuqu.[31]

Georgina Gauci, in rappreżentanza tal-*Bank of Valletta p.l.c.*, xehdet[32] li mill-kont bankarju indikat lilha,[33] u mid-data meta nfetaħ l-istess kont sas-sena 2021, inħarġu ċ-ċekkijiet numri 1, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 14, u 15.

Tgħid li d-data ta' kull ċekk li nħareġ kienu: ċekk nru. 1: 26.04.2018, ċekk nru. 4: 23.05.2018, ċekk nru. 7: 22.06.2018, ċekk nru. 8: 28.06.2018, ċekk nru. 9: 11.06.2018, ċekk nru. 10: 27.07.2018, ċekk nru. 11: 27.07.2018, ċekk nru. 14: 26.09.2018 – twaqqfet qabel tat id-datat għaċ-ċekk nru. 15.

Tgħid li d-data taċ-ċekk ma jfissirx li tkun id-data meta dan issarraf.

Tgħid li l-kont relattiv infetah fis-27 ta' Marzu, 2018 fir-Rabat, Għawdex.

Tgħid li l-attur John Abela talab facilità bankarja ta' self liema talba ġiet approvata fl-20 ta' Ġunju, 2018. Tgħid li dwar *business loan* il-bank ma jkollux applikazzjoni datata jew iffirmata bħal meta tinħareġ *home loan* b'dan li ma tistax tgħid eżatt meta ntalbet il-facilità ta' self iżda d-diskussjonijiet għall-facilità jkunu seħħew xi ġimgħat qabel l-approvazzjoni.

In kontroeżami, xehdet[34] billi esibit tliet settijiet ta' dokumenti ossia *statements* minn kontijiet bankarji intestati lill-attur John Abela, lil-attur Frank Camilleri u lis-soċjetà *Gozo Prime*.[35] Tgħid li minn dawn il-kontijiet ma jirriżultax li kien hemm xi *swipe instructions*.

---

[30] Dokumenti a fol 149 sa 154.
[31] Kopja tal-permess bil-pjanta a fol 155 sa 159 inkluż in verso pagina.
[32] Traskrizzjoni a fol 160 sa 164.
[33] L-istess kont li fuqu nkiteb iċ-ċekk ta' €33,000 li ġie mghoddi lin-Nutar Joanne Cauchi.
[34] Traskrizzjoni a fol 189 sa 191.
[35] *Statements* dwar kont tal-attur John Abela a fol 198 sa 205. *Statements* dwar kont tal-attur Frank Camilleri a fol 206 sa 209 u 234 sa 241. *Statements* dwar kont tas-soċjetà *Gozo Prime* a fol 210 sa 233.

In rieżami, ikkonfemrat li ebda wieħed mit-tliet kontijiet li dwarhom ippreżentat l-i*statements* me kellu *swipe instructions*.[36]

Il-Perit Christina Said, in kontroeżami fuq d-dikjarazzjoni minnha rilaxxata permezz ta' nota tas-soċjetà konvenuta, xehdet[37] li hija rat id-dokumentazzjoni sottomessa lill-Awtorità tal-Ippjanar dwar il-permess numru PA/04778/17.

Suġġerit lilha jekk hux minnu li l-atturi originarjament applikaw skont il-ftehim fil-konvenju b'dan li kienet l-Awtorità stess li imponiet it-tibdil innutat minnha fid-dikjarazzjoni tagħha, tgħid li tassew hekk ġara b'dan li l-permess kif inħareġ xorta mhuwiex skont dak miftiehem fil-konvenju.

Frank Xerri, xehed[38] li skont il-konvenju tat-3 ta' April, 2017 l-atturi kellhom jixtru l-art għal-prezz ta' €99,000 li minnhom €33,000 kellhom jitħallsu fi żmien sena mid-data tal-konvenju.

Mistqosi jekk qabel għalqet l-ewwel sena ġiex mitkellem minn John Abela dwar dan il-pagament jgħid li ma kellmux Abela iżda kellmu l-Avukat Dr. Joseph Grech.

Mistoqsi dwar xiex kienet din il-konversazzjoni jgħid li kienet dwar 10 vilel li John Abela kien qed jibni l-Madliena. Iżid li ġie spjegat lilu li konsegwenza ta' dan il-proġett, Abela inqabad li ma kellux it-€33,000 x'jgħaddilu għall-ewwel pagament dovut. Iżid li għalhekk ingħata dokument dwar estensjoni tal-konvenju liema dokument kien diġà ffirmat minn John Abela u Frank Camilleri iżda huwa informa lill-Avukat Grech li ma kienx ser jiffirmah.

Jgħid li d-dokument tal-estenjoni ngħatalu fil-25 jew is-26 ta' April, wara li skada t-terminu dwar l-ewwel pagament ta' €33,000.

Riferut għall-kopji ta' messaggi cellulari mibgħuta tramite s-sistema *WhatsApp* a fol 128 u mistoqsi jekk l-istess kinux skambjati bejnu u bejn

[36] Traskrizzjoni a fol 191 sa 195.
[37] Traskrizzjoni a fol 245b sa 245d.
[38] Traskrizzjoni a fol 245e sa 245m.

John Abela jgħid li jaħseb li iva. Iżid li l-istess huma datati l-24 u l-25 ta' April, allura l-istess ġranet li huwa jiftakar li ngħata d-dokument dwar l-estensjoni tal-konvenju.

Jaqbel li huwa kellu ipoteki mal-*Bank of Valletta p.l.c.* iżda ma jaqbilx li l-bilanċ kopert mill-ipoteki kien jaqbeż il-mijun Euro.

Jgħid li jiftakar li John Abela kellmu fuq l-€33,000 bil-problema tiegħu kienet li n-Nutar Joanne Cauchi kienet imsiefra. Jgħid li ma jiftakarx jekk Abela kellmux qabel it-3 ta' April, 2018 dwar dan. Iżid li dak li jiftakar żgur huwa meta kellmu sabiex jiffirma estensjoni tal-konvenju.

Mistoqsi jekk huwa geriex wara Abela sabiex l-att finali jsir qabel l-iskadenza tal-konvenju li kellu validità sat-3 ta' April, 2020 jgħid li semmai aktar Abela kien qed jiġri warajh għal dak il-għan.

Jgħid li huwa kien dispost li l-att finali jsir qabel it-terminu tal-konvenju b'dan iżda li l-Avukat Dr. Joseph Grech talbu estensjoni mhux li l-att finali jsir qabel.

Jinsisti li d-dokument dwar l-estensjoni tal-konvenju wasal għandu fil-25 jew is-26 ta' April u allura xi tliet gimgħat wara l-iskadenza tat-terminu dwar l-ewwel pagament.

Jiddeskrivi li l-estensjoni mitluba minnu kienet tittardja l-pagamenti ta' €33,000-il wieħed b'dan kien iwassal għall-estensjoni tal-konvenju b'sitt xhur.

Jinsisti li l-proposta għall-estensjoni saret wara l-iskadenza tat-terminu għall-ewwel pagament. Jgħid li wara dan ma sarux diskussjonijiet dwar l-att finali iżda saret il-kawża.

Jgħid li John Abela offrielu li ssir estensjoni tal-konvenju u mhux li jsir il-kuntratt finali qabel iż-żmien. Iżid li l-estensjoni mitluba kienet kemm dwar id-dati tal-ħlas ta' kull somma ta' €33,000 u kemm dwar id-data għall-att finali.

Jgħid li ma jiftakarx li wara li huwa rrifjuta li jiffirma l-estensjoni John Abela talbu li jsir l-att finali. Jgħid li hu, wara li ra li ma tħallasx l-ewwel

pagament u minflok proponewlu estensjoni ddeċieda li jwaqqaf in-negozju.

C. Ikkunsidrat:

Preliminari:

B'din l-istanza l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att ta' trasferiment finali favur tagħhom tal-porzjon art mhix żviluppata li tinsab f'Marsalforn, limiti taż-Żebbuġ, Għawdex, li għandha kejl superficjali ta' ċirka 12,480 metru kwadru u li tmiss min-Nofsinhar ma' passaġġ, mit-Tramuntana ma' beni tal-Massa Kapitolari tal-Knisja Kattidrali ta' Għawdex jew is-suċċessuri tagħha fit-titolu, u mil-Lvant ma' Triq Marsalforn u dan skont il-kundizzjonijiet tal-konvenju tat-3 ta' April, 2017, fil-ħin u lok li jiġu prefissi minn din il-Qorti, u bl-intervent ta' kuraturi deputati għall-eventwali kontumaċi.

Bl-ispejjeż, inklużi tal-ittra ufficjali numru 361/2018 u ta' mandat ta' inibizzjoni prezentat kontestwalment mal-kawża.

Is-soċjetà konvenuta laqgħat għal dan billi fl-ewwel lok eċċepiet l-intempestivita tal-azzjoni stante li l-konvenju ngħata validità sat-3 ta' April, 2020.

Eccepiet ukoll l-intempestività ai termini tal-klawsoli numri sitta u sebgħa tal-istess konvenju billi qalet li r-rekwiżiti tal-istess klawsoli għadhom mhumiex sodisfatti. Rigward il-klawsola sebgħa żidiet li l-istess konvenju għadu mhux komplut b'dan li ma tistax tintalab l-eżekuzzjoni tiegħu billi għad ma sarx ftehim ieħor li kellu jsir bejn il-partijiet dwar xiri ta' siġar fl-art in mertu liema kuntratt addizzjonali kelli wkoll jitqies bħala parti ntegrali tal-konvenju.

Eccepiet ulterjorment li l-konvenju in mertu m'għadux jorbotha stante li l-atturi naqqsu milli jagħmlu l-ħlas tas-somma ta' €33,000 rappreżentanti l-ewwel skadenza ta' ħlas versu l-prezz għat-trasferiment tal-art mertu tal-konvenju in mertu b'dan li hija bagħtet ittra legali tat-30 ta' Mejju, 2018 dwar dan. Tgħid għalhekk li sehhet l-estinsjoni tad-drittijiet kollha

qabel spettanti lill-atturi skont il-konvenju in mertu u dan bl-operazjzoni tal-*pactum commissorium tacitum*.

Finalment, eċċepiet li t-talba attrici mhijiex legalment intelliggibli u mhijiex skont il-liġi dwar il-weghda ta' bejgħ.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi qabel tgħaddi għal-kunsiderazzjonijiet legali, din il-Qorti tħoss li huwa opportun li jingħata rendikont tal-fatti li wasslu għal din il-kawża:

1. il-partijiet kontendenti lkoll ffirmaw konvenju datat it-3 ta' April, 2017 skont liema is-soċjetà konvenuta obbligat ruħha li tbiegħ u titrasferixxi lill-atturi li obbligaw ruħhom li jixtru u jakkwistaw l-art mhix żviluppata li tinsab f'Marsalforn, limiti taż-Żebbuġ, Għawdex, li għandha kejl superficjali ta' ċirka 12,480 metru kwadru, u li tmiss min-Nofsinhar ma' passaġġ, mit-Tramuntana ma' beni tal-Massa Kapitolari tal-Knisja Kattidrali ta' Għawdex jew is-successuri tagħha fit-titolu, u mil-Lvant ma' Triq Marsalforn;

2. dan il-bejgħ u trasferiment kellu jsir bil-prezz globali ta' €99,000 li kellu jitħallas fi tliet pagamenti ta' €33,000 kull wieħed f'intervalli ta' sena mid-data tal-konvenju, ossia; fit-3 ta' April tas-snin 2018, 2019, u 2020;[39]

3. l-att finali kien soggett li jsiru r-riċerki li jirriżultaw regolari u tajba inkluż billi ma jkun hemm ebda dejn jew ipoteki fuq l-art mertu tal-konvenju;[40]

4. il-partijiet qablu wkoll li l-kumpraturi – qua atturi – kellhom japplikaw għal-permess ta' bini f'terminu ta' 30 jum mid-data tal-konvenju u li kellu jkun hemm ftehim ulterjuri dwar il-bejgħ mis-soċjetà konvenuta u x-xiri mill-atturi ta' numru ta' siġar tal-palm u taż-Żebbuġ li jinsabu fl-art mertu tal-konvenju in mertu, inkluż dwar prezz għall-istess bejgħ;[41]

---

[39] Ref. klawsola numru wieħed tal-konvenju.
[40] Ref. klawsoli numru tnejn u erbgħa tal-konvenju.
[41] Ref. klawsoli numru sitta u sebgħa tal-konvenju.

5. il-partijiet qablu wkoll li l-att finali kellu jsir sa mhux aktar tard mit-3 ta' April, 2020;

6. jirriżulta li l-konvenju sar għand l-Avukat Dr. Joseph Grech li laqqgħa lill-partijiet wara kwistjoni ta' valur ta' flus li l-attur Frank Camilleri kien silef lid-direttur tas-soċjetà konvenuta Frank Xerri. B'dan li l-attur John Abela kien ħareġ bl-idea li l-kwistjoni tad-dejn dovut tigi rizolta billi jsir it-trasferiment propost bil-konvenju in mertu u d-dejn viġenti bejn Camilleri u Xerri jiġi pacut mal-valur attribwit għax-xiri tas-siġar fuq l-art mertu tal-konvenju;

7. jirriżulta wkoll li l-ewwel skadenza ta' €33,000 li saret dovuta nhar it-3 ta' April, 2018 ma tħallsitx lis-soċjetà konvenuta u hawnhekk tqum kontestazjzoni u diżgwid bejn il-partijiet fejn; filwaqt li d-direttur tas-soċjetà konvenuta – Frank Xerri – jgħid li l-attur Abela u l-Avukat Joseph Grech bdew jiġru warajh u jitolbu estensjoni tal-konvenju u tat-termini għall-ħlasijiet ta' kull skadenza ta' €33,000; l-atturi, u in partikolari l-attur John Abela, jgħidu li huma kienu lesti jħallsu l-ewwel skadenza ta' €33,000 iżda dan m'għamluhx stante li mir-riċerki rriżultaw diversi ipoteki gravanti l-art mertu tal-konvenju b'dan li beżgħu li jekk jgħaddu l-flus direttament lis-soċjetà konvenuta dawn kienu jinqabdu minn xi bank;

8. Kontestazzjonijiet ulterjuri bejn il-partijiet jirrigwardaw:

    a) il-kundizjzoni numru sitta tal-konvenju dwar l-applikazzjoni mill-atturi għal-permess ta' żvilupp li kellha ssir fi żmien 30 jum mid-data tal-konvenju – hawnhekk l-atturi jgħidu li huma obdew l-obbligi tagħhom naxxenti min din il-kundizzjoni mentri s-soċjetà konvenuta tidher tikkontendi mod ieħor, u;

    b) il-kundizzjoni numru sebgħa tal-konvenju dwar ftehim ulterjuri rigward il-bejgħ u xiri ta' numru ta' siġar tal-palm u taż-Żebbuġ – hawnhekk l-atturi jgħidu li dan sar u huwa parti mil-konvenju mentri s-soċjetà konvenuta tgħid li dan baqa' qatt ma sar u stante li kellu jkun parti ntegrali mil-konvenju, l-istess konvenju jinsab inkomplut.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Huwa risaput li konvenju huwa kuntratt li jista' jiġi xolt b'dan li dipendentement miċ-ċirkostanzi viġenti, japplikaw diversi sanzjonijiet bhat-telf tad-depożitu mħallas.

Fil-każ prezenti, il-partijiet kontendenti nfishom, fil-vesti tagħhom ta' partijiet kontraenti li dehru fuq il-konvenju tat-3 ta' April, 2017, qablu espressament dwar diversi kundizzjonijiet kif diġà enunċjat in succinct hawn aktar 'il fuq.

Fost dawk il-kundizzjonijiet hemm dik numru wieħed li tittratta l-ħlas tal-prezz globali tat-trasferiment fis-somma ta' €99,000 fi tliet pagamenti ugwali ta' €33,000 li kellhom isiru f'intervalli ta' sena bejn kull wieħed bl-ewwel wieħed kellu jsir fi żmien sena mid-data tal-konvenju, u allura; fid-3 ta' April, 2018.

Din il-kundizzjoni ma tindakax biss kif kellhom isiru l-ħlasijiet favur il-prezz globali iżda żżid tgħid ukoll li:

> *F'każ li l-kumpraturi* – qua atturi – *ma' jonorawx wahda mill-iskadenzi* [...] *il-venditur* – qua soċjetà konvenuta – *jkollu d-dritt a diskrezzjoni assoluta tiegħu li jzomm kwalsiasi ammonti mħallsa sa dik il-gurnata bħala danni pre-likwidati* [...] ***u dana mingħajr il-htiega li l-istess venditur jintima permezz ta' Ittra Ufficjali u/jew ebda proċedura oħra gudizzjarja lill-kumpraturi sabiex jersqu għall-kuntratt finali ta' bejgħ****.*

[enfażi miżjuda]

Tali kundizzjoni taqa' prettament taħt id-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 1066 et seq tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, li jipprovdu kif isegwi:

> **1066.** *(1) Il-kondizzjoni riżoluttiva hija dik illi, meta sseħħ, tħoll l-obbligazzjoni, u terga' tqiegħed il-ħwejjeġ fl-istess stat bħalkieku l-obbligazzjoni ma kienet ġiet qatt magħmula.*

(2) Din il-kondizzjoni ma twaqqafx l-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, iżda, jekk il-ġrajja maħsuba fil-kondizzjoni tiġri, il-kreditur ikun obbligat irodd dak li jkun irċieva.

1067. *Jekk il-kondizzjoni riżoluttiva hija espressa fil-kuntratt, dan il-kuntratt, meta l-kondizzjoni sseħħ, jinħall ipso jure, u l-qorti ma tista' tagħti ebda żmien lill-konvenut.*

1068. *Il-kondizzjoni riżoluttiva tingħadd dejjem bħala li ġiet magħmula fil-kuntratti bilaterali, fil-każ li waħda mill-partijiet tonqos għall-obbligazzjoni tagħha:*

Iżda, f'dak il-każ, il-kuntratt ma jinħallx ipso jure, u l-qorti tista', skont iċ-ċirkostanzi, tagħti żmien xieraq lill-konvenut, bla ħsara ta' kull dispożizzjoni oħra tal-liġi dwar il-kuntratt tal-bejgħ.

1069. *(1) Meta l-kondizzjoni riżoluttiva, sew dik magħmula espressament kemm dik li titqies bħala magħmula, tkun għall-każ li fih waħda mill-partijiet tonqos għall-obbligazzjoni tagħha, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet esegwita, tista' tagħżel, jekk il-kondizzjoni sseħħ, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt, jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibli.*

(2) Fil-każ il-wieħed u l-ieħor, il-konvenut jista' jiġi kkundannat għall-ħlas tad-danni.

Fuq dawn il-provizzjonijiet huwa rilevanti l-ħsieb tal-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni mogħtija nhar l-10 ta' Mejju, 2006 fl-ismijiet ***Ricoinvest Limited vs Catherine Ripard*** fejn il-Qorti qalet:

Illi minn qari akkurat tal-artiklu 1067 tal-Kodiċi Ċivili, jidher ċar il-ħsieb tal-legislatur hu li fejn il-kondizzjoni rizoluttiva hija espressa, il-kuntratt jinħall ipso jure. L-esponent pero japprezza illi l-kwestjoni hija aktar komplessa minn hekk l-aktar minħabba d-divergenza li hemm fost l-awturi stabbiliti ll jikkumentaw dwar disposizzjonijiet simili fil-Kodiċi Ċivili Taljan kif ukoll mill-gurispriedenza lokali li f'certu sens jirriflettu l-istess veduti divergenti.
[…]
Illi anki fil-gurisprudenza taghna, jidher illi ma hemmx konsistenza fid-decizjonijiet li ngħataw f' dan ir-rigward.

Fis-sentenza citata mis-socjeta rikorrenti 'Fedele Grima vs Francesco Le Brun' (Vol. V p. 413 - 18.11.1870) ġie deciz illi f' kull każ jenhtieg dikjarazzjoni tal-Qorti biex jintlahaq l-effett ta' kondizzjoni rizoluttiva, sew jekk tkun espressa sew jekk tkun tacita. Aktar recenti fil-kawża 'Vincent Albert Muscat v. Rudolphe Xuereb noe' (Qorti tal-Appell - 28.01.2000) ġie ritenut illi l-fatt illi l-partijiet f' kuntratt ikkonvenew illi jekk id-debitur jibqa' inadempjenti, il-Bank ikollu d-dritt li jitolbu, permezz ta' ittra ufficcjali, li jħallas u f' każ li jibqa' ma jħallasx fi żmien xahar minn notifika ta' ittra ufficcjali, il-bilanc dovut u l-interessi kien ikun pagabbli a semplici rikjesta bil-miktub, ma kienx jeskludi l-obbligu tal-kreditur illi jitlob il-verifika giudizzjara tal-fatt tad-dekadenza.

Anke fis-sentenza fl-ismijiet 'Francis Abela et v. Karl Bonello noe' (Appell 31.05.2002) ġie ritenut illi "…. il-mod kif ġiet formulata t-talba attrici hija difettuza għaliex din titlob biss u mill-ewwel l-izgumbrament - ħaġa li ma setghetx tintalab qabel ma ssir ukoll talba giudizzjali għax-xjoljiment tal-kirja."

Illi b' kuntrast ma' dawn is-sentenzi insibu oħrajn li għandhom motivazzjoni opposta. Issir riferenza partikolari għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet 'Calcedonio Ciantar vs Francis Grech et' deciza fil-21 ta' Mejju 1965 fejn ġie rilevat illi:

'Fil-fehma tal-Qorti huwa ċar li altru li wieħed jgħid illi "l-kreditur għandu interess li jaccerta giudizzjarjament il-verifikazzjoni tal-kondizzjoni u altru li wieħed jgħid illi "awtorizzazzjoni gudizzjali hi necessarja." Jekk tigi aċċettata din it-tieni verzjoni tar-regola jiġri illi, f' każijiet ta' din ix-xorta, il-kreditur ma jkun jista' qatt jipprocedi għall-esekuzzjoni tal-kuntratt jew titolu ieħor mingħajr il-precedenti awtorizzazzjoni giudizzjali tant illi jekk jipprocedi għall-ezekuzzjoni mingħajr dik il-precedenti awtorizzazzjoni jista' jiġi milqugh bl-eccezzjoni relattiva. Fil-fehma ta' din il-Qorti dan ma jidhirx korrett. Dak li hu korrett hu biss li jingħad illi l-kreditur għandu interess jew ahjar, jista' jkollu interess li, qabel jipprocedi għall-ezekuzzjoni, jottjeni dikjarazzjoni giudizzjali tal-verifikazzjoni tal-kondizzjoni."

Illi wara li l-esponent haseb fit-tul fuq dan l-aspett tal-vertenza, huwa tal-fehma illi hija l-volonta tal-partijiet kontraenti kif riflessa fil-ftehim li għandha tigi applikata u fin-nuqqas ta' diffikulta ta' interpretazzjoni, il-konferma ossia d-dikjarazzjoni tal-giudikant mhijiex necessarja biex titwettaq ir-rieda tal-partijiet.

Fil-każ in mertu, huwa ċar li l-kundizzjoni numru wieħed fil-konvenju in mertu tammonta għall-kundizzjoni riżoluttiva espressa li mhijiex suġġetta għall-interpretazzjoni.

M'hemmx dubbju illi l-intenzjoni tal-partijiet kontendenti kienet li hekk malli l-atturi preżenti, kompraturi fil-konvenju in mertu, jonqsu minn pagament wieħed, is-soċjetà konvenuta, hemm venditriċi, setgħet immedjatament tittermina l-istess konvenju.

Il-klawsola per se hija ċara u ma toffri l-ebda diffikultà ta' interpretazzjoni. Aktar u aktar meta hemm qbiel li l-ewwel skadenza ta' €33,000 li kellha titħallas sat-3 ta' April, 2018, żmien sena mid-data tal-konvenju, ma tħallsitx mill-atturi lis-soċjetà konvenuta.

Dan jammettih l-attur John Abela stess billi jgħid li huwa beża' minn xi ipoteki li seta' kien hemm b'dan li allura ddeċidew li jgħaddu l-ħlas ta' €33,000 b'ċekk lin-Nutar Joanne Cauchi, malgrad li fehem li skont il-konvenju l-ħlas kellu jgħaddi direttament lis-soċjetà konvenuta.

In-Nutar Joanne Cauchi tikkonferma dan, anzi, tmur oltre billi tgħid li ċ-ċekk għadu fil-pussess tagħha.

Intqal ħafna dwar l-ezistenza ta' ipoteki fuq l-art mertu tal-konvenju in mertu u dwar meta nħareġ iċ-ċekk għall-ewwel skadenza ta' €33,000 li għaddha għand in-Nutar Cauchi.

B'dan iżda li, dwar id-data tal-hrug taċ-ċekk, li jirriżulta inkontestat li ma' ssarrafx, mill-assjem tal-provi din il-Qorti hija ben sodisfatta li dan aktarx inħareġ jew dakinhar stess tat-3 ta' April, 2018, meta kien dovut il-valur li jidher fuqu,[42] jekk mhux addirittura aktar tard.

Rilevanti hawn ix-xhieda tar-rappreżentanta tal-*Bank of Valletta p.l.c.* Georgina Gauci li tgħat rendikont taċ-ċekkijiet kollha li nħarġu fiż-żmien rilevanti mill-kont rilevanti bid-dati ta' liema jindikaw li aktarx iċ-ċekk in mertu, ossia dak numru sitta, ma nħariġx fiż-żmien li kellu jinħareġ.

---

[42] Ref kopja taċ-ċekk numru 6 magħmul minn kont tal-*Bank of Valletta p.l.c.* għal-€33,000 favur in-Nutar Joanne Cauchi a fol 83.

Sabiex iktar tkun konvinta min dan, din il-Qorti tosserva li filwaqt li l-attur John Abela, li jgħid li kien hu li għaddha l-istess ċekk lin-Nutar Cauchi u li mil-kont tiegħu inħareġ l-istess ċekk, jgħid li ma jiftakarx eżatt meta għadda ċ-ċekk lin-Nutar Cauchi; l-attur Frank Camilleri, li qalja jiftakar dettalji b'dan li konsistentement xehed li huwa dejjem ħalla f'idejn Abela, jixhed li ċ-ċekk, li ma tħallix lin-nutar minnu iżda minn Abela, tħalla qabel it-3 ta' April, 2018 - kwistjoni li xejn ma tikkonvinċi lil din il-Qorti, partikolarment tenut kont tal-fatt li filwaqt li Abela jixhed li ċ-ċekk għaddieh lin-nutar, l-istess nutar tgħid li hija kienet imsiefra u ċ-ċekk sabitu fil-kaxxa tal-ittri.

Dwar l-eżistenza ta' xi ipoteki fuq l-art mertu tal-konvenju in mertu; jirriżulta li kwalunkwe ipoteka li setgħa kien hemm ġiet kanċellata skont dokument datat it-30 ta' Awwissu, 2017 li ppreżentat in atti x-xhud rapprezentanta tal-*Bank of Valletta p.l.c.* a fol 102 tal-proċess. Kieku tassew kien hemm il-biża' allegata mill-atturi u x-xhieda mijuba minnhom din kellha titqies mitmuma dakinhar; 7 xhur qabel id-data meta saret dovuta l-ewwel skadenza ta' €33,000 fit-3 ta' April, 2018.

Oltre l-fatt li dawn il-fatti anqas tant ma' huma rilevanti stante li skont il-klawsola numru wieħed tal-konvenju in mertu, dak li jimporta huwa jekk il-ħlas wasalx għand is-soċjetà konvenuta o meno; kwistjoni li hija ċara u ammessa.

Huwa minnu li l-klawosla numru wieħed tal-konvenju ma tgħidx speċifikatament li s-soċjetà konvenuta hemm venditriċi setgħet tqis l-istess konvenju maħlul *ipso jure* f'każ ta' nuqqas ta' ħlas ta' xi skadenza. B'dan iżda li l-istess klawsola tgħid ċar li jekk l-atturi – hemm kompraturi – jonqsu fi ħlas ta' skadenza waħda, is-soċjetà konvenuta tassumi d-dritt li żżomm kwalunkwe valur diġà mħallas lilha mingħajr ma tipproċedi kontra l-atturi hemm kompraturi għall-eżekuzzjoni tal-kuntratt. Bir-rizultat aħħari u effettiv ta' dan huwa evident li jkun ir-rexxissjoni tal-konvenju.

Hawnhekk huwa sinjifikanti li kundizzjoni riżoluttiv li hija espressa, bħalma hija kjarament dik numru wieħed tal-konvenju in mertu, taqa' prettament taht l-Artikoli 1067 u 1069 tal-Kodiċi Ċivili kif hawn aktar 'il fuq diġà ċċitati.

Skont dawn l-istess proviżjonijiet, malli sseħħ il-kundizzjoni il-kuntratt jinħall *ipso jure* bil-Qorti hija prekluża milli tagħti xi żmien ta' porgazzjoni ta' mora[43] bħalma tista' tagħmel fejn din tkun kundizzjoni taċita. Oltre dan, hija dejjem fid-diskrezzjoni tal-parti kontraenti li favuriha jkun l-effett tal-kundizzjoni riżoluttiva, kemm espressa kif ukoll tacita, li tiddeċiedi hi jew li titlob il-ħall tal-kuntratt jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra tesegwixxi l-obbligazzjoinijeit tagħha skont l-istess.[44]

Dan huwa wkoll in linja mal-prinċipju ben assodat tal-*pactum commissorium tacitum* kif eċċepiet mis-soċjetà konvenuta li l-awturi Baudry-Lacantinerie jiddiskrivu bħala:

> *Una condizione risolutiva sotto intesa nei contratti sinallagmatici per il caso in cui una delle parti manchi alla sua obbligazione.*

Magħdud dan, anqas jibqa' għalfejn jitqiesu il-kwistjonijiet addizzjonali ta' diverġenza bejn il-partijiet kontraenti stante li ġaladarba l-klawsola numru wieħed tal-konvenju hija meqjusa bħala kundizzjoni riżoluttiva espressa, is-soċjetà konvenuta kellha dritt univoku li tqies l-konvenju debitament maħlul, kif indikat fl-ittra legali tagħha tat-30 ta' Mejju, 2018, mibgħuta lill-atturi wara n-nuqqas tagħhom f'li jonoraw l-obbligu tal-ħlas minnhom tal-ewwel skadenza li saret dovuta nhar it-3 ta' April, 2018.[45]

Dwar il-kwistjonijiet addizzjonali jingħad biss li l-ipoteki li minnhom tant ilmentaw l-atturi ġew ammessi mis-soċjetà konvenuta li f'kull każ irnexxielha tipprova li dawk gravanti l-art mertu tal-konvenju in mertu kienu tneħħew.[46]

Dan apparti l-fatt ikkonstatat mil-provi li l-atturi kienu ben konxji li seta' kien hemm ipoteki u li din hija xi ħaġa normali f'każ ta' trasferiment ta' prorpjetà.

Jingħad ulterjorment li anke kieku tassew kien hemm tali bża' kif reklamata mill-atturi, dawn setgħu faċilment jiddepożitaw il-valur tal-

---

[43] Ref. ***Giuseppe Agius vs Maria Calleja noe***, Qortit al-Appell, 26 ta' Frar, 1937, kif ukoll ***Onor. Edgar Cuschieri noe vs Emmanuel Muscat***, Qortit al-Appell, 8 ta' Novembru, 1957.
[44] Ref, *inter alia*, ***Victor Chetcuti vs Joseph Farrugia***, Vol. LXXVII.ii.147, kif ukoll ***Concetta sive Connie Gili et vs Alfred Grima et***, Prim'Awla, 25 ta' Frar, 2016.
[45] Ittra legali a fol 29.
[46] Ref. ittra mil-*Bank of Valletta p.l.c.* a fol 102.

ewwel skadenza fi ħdan ir-Registru tal-Qorti u b'hekk jeżimu ruħhom u, jekk tassew tant kienu f'pożizzjoni jikkonkludi l-att finali qabel id-data tal-iskadenza tal-konvenju, kif jgħidu f'diversi stadji tal-provi tagħhom, anke jsejħu lis-soċjetà konvenuta tagħmel dan qabel naqsu mill-obbligazzjoni tal-ħlas assunta minnhom skont il-konvenju; xi ħaġa li kjarament m'għamlux.

Dwar imbagħad il-klawsola numru sitta tal-konvenju relattiva għall-kundizzjoni li assumew l-atturi li japplikaw għall-permess tal-bini fi żmien tletin jum mid-data tal-konvenju, il-Qorti tosserva li tali kudizzjoni kienet tagħti biss fakoltà lill-atturi stess li a diskrezzjoni unika tagħhom jirtiraw mil-konvenju jekk ma jirnexxilhom jottjenu tali permesss.

B'dan li l-argumenti tas-soċjetà konvenuta dwar nuqqas li jista jkun imputabbli lill-atturi fir-rigward ta' kif jew għal xiex applikaw mal-Awtorità tal-Ippjanar jitilfu l-effett tagħhom.

Minn naha l-oħra, il-kwistjoni relattiva għall-klawsola numru sebgħa tal-konvenju li titratta l-ħtieġa ta' ftehim dwar bejgħ u akkwist ta' siġar tal-palm u żebbug preżenti fl-art mertu tal-konvenju in mertu ma ġietx sodisfaċjentement ipprovata.

Dan billi għalkemm l-atturi jgħidu li dan il-ftehim seħħ u jinsab fil-konvenju nniffsu; il-konvenju kulma jagħmel hija referenza għal ħtieġa ta' ftehim dwar is-siġar u l-ħtieġa li jintlaħaq qbil dwar prezz għat-trasferiment tagħhom. Tant li l-istess klawosla taqra *"skont ftehim illi għandu jiġi milhuq mill-partijiet"*.

L-atturi jinsistu li tali ftehim sar iżda jonqsu milli jressqu provi dwar dan. Is-soċjetà konvenuta tinsisti li tali fethim baqa' ma sarx b'dan li l-konvenju għadu mhux perfezzjonat.

Ġaladraba din il-Qorti diga sabet li l-ksur tal-klawsola numru wieħed tal-konvenju hija sufficjenti sabiex is-soċjetà konvenuta setgħet validament tqis l-istess bħala maħlul, din mhijiex kwistjoni li din il-Qorti jinneċessitalha tikkunsidra ulterjorment.

Decide:

Għaldaqstant, in vista tal-premess u għar-raġunijiet kollha hawn fuq espressi, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad it-talba attriċi u tilqa' l-eċċezzjonijiet numru tlieta (3) u erbgħa (4) tas-soċjetà konvenuta filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-kumplament tal-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta.

Bl-ispejjeż ta' din il-kawża a karigu tal-atturi.

(ft.) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur