QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

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

Illum, il-Ġimgħa, 31 ta' Mejju, 2024

Rikors Ġuramentat numru: 41/2019 BS

Casafunghi Limited

-vs-

Frank u Mary konjuġi Camilleri;
John u Pauline konjuġi Abela

Il-Qorti;

A. Preliminari:

Rat ir-rikors ġuramentat tas-soċjetà attriċi Casafunghi Limited[1] illi ppremettiet:

1. *"Illi fit-tlieta (3) ta' April elfejn u sbatax (2017) ġie iffirmat konvenju sabiex l-intimati jixtru mingħand is-soċjeta' rikorrenti biċċa art mhix żviluppata magħrufa bħala 'Ta' Gan Pettrua', f'Marsalforn, limiti taż-Żebbuġ, Għawdex bil-kejl superfiċjali ta' tnax il-elf, erba' mija u tmenin metru kwadru (12,480m.k.) jew kejl verjuri, tmiss min-nofsinħar ma' passagg, mit-tramuntana ma' proprjeta' tal-Massa Kapitulari tal-Knisja*

[1] Rik. Gur. a fol 1 sa 4, b'dokumenti a fol 5 sa 22.

Katidrali tar-Rabat, Għawdex jew is-suċċessuri tagħha fit-titolu u mil-lvant ma' Triq Marsalforn, jew irjieh aktar korretti;

2. *Illi skont l-ewwel klawsola ta' dan il-ftehim, l-intimati kellhom jħallsu s-somma ta' tlieta u tletin elf Euro (€33,000) mhux iktar tard minn sena mid-data tal-konvenju u ossia mit-tlieta (3) ta' April tal-elfejn u tmintax (2018) u li jekk l-intimati ma jonorawx waħda mill-iskadenzi, is-soċjeta' rikorrenti jkolla d-dritt li "zzomm kwalsiasi ammonti mħallsa sa dik il-gurnata bħala danni pre-likwidati liema danni għandhom ikunu indisputabbli u ma jistgħux jigu mnaqqsa minn kwalsiasi Qorti u/jew Tribunal…";*

3. *Illi l-intimati m'onorawx il-pattijiet u kundizzjonijiet kif stipulati fil-konvenju imsemmi (i) meta naqsu milli jħallsu somma ta' tlieta u tletin elf Euro (€33,000) sat-tlieta (3) ta' April tal-elfejn u tmintax (2018) u (ii) meta naqsu milli jissottomettu l-applikazzjoni tal-iżvilupp ai termini tal-artikolu sitta (6) tal-imsemmi konvenju, u għalhekk in virtu' tal-paċtum ċommissorium taċitum il-konvenju imsemmi għandu jkun xolt u mahlul;*

4. *Illi s-soċjeta' rikorrenti bgħatet ittra lill-intimati datata tletin (30) ta' Mejju tal-elfejn u tmintax (2018) (Dok. B) li permezz tagħha infurmathom illi minħabba li naqsu milli jħallsu l-ewwel pagament u minħabba ksur iehor tal-ftehim, l-esponenti kienet qed tholl dak il-konvenju;*

5. *Peress illi s-soċjeta' rikorrenti interpellat lill-intimati sabiex jaċċettaw dan ix-xoljiment, inkluż permezz ta' ittra uffiċjali numru mitejn u tnejn zbarra elfejn u dsatax (202/2019) ipprezenta fit-tlieta (3) ta' April tas-sena elfejn u dsatax (2019) (Dok. Ċ), iżda dawn baqgħu inadempjenti;*

6. *Illi għalhekk l-esponenti kellħa tipproċedi b'din il-kawża;*

7. *Illi dawn il-fatti qed jigu dikjarati minn Frank Xerri, direttur tas-soċjeta' rikorrenti, li għandu konoxxenza proprja tagħhom."*

Talbet għalhekk lill din il-Qorti:

i. *"Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimati m'onorawx il-pattijiet u kundizzjonijiet kif stipulati fil-konvenju tat-tlieta (3) ta' April tal-elfejn u sbatax (2017) billi l-intimati naqsu milli jħallsu s-somma ta' tlieta u tletin elf Euro (€33,000) lis-soċjeta' rikorrenti li kellħa titħallas fit-tlieta (3) ta' April tas-sena elfejn u tmintax (2018);*

ii. *Tiddikjara u tiddeċiedi inoltre li l-intimati m'onorawx il-pattijiet u kundizzjonijiet kif stipulati fis-sitt (6) artikolu tal-konvenju tat-tlieta (3) ta' April tal-elfejn u sbatax (2017);*

iii. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi għar-ragunijiet fuq premessi, jew għal xi raguni minnhom, l-imsemmi konvenju waqa' u m'għadux aktar vinkolanti.*

Bl-ispejjez kollha nklużi dawk tal-ittri uffiċjali numri mitejn u tnejn zbarra elfejn u dsatax (202/2019) kontra l-intimati li minn issa huma ngunti għas-subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti kollha[2] li eċċepew:

1. *"Illi t-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra s-soċjetà attriċi għaliex mhuwiex minnu li l-esponenti naqsu milli jwettqu l-obbligi tagħhom skond il-konvenju;*

2. *Preliminarjament titqajjem il-lis alibi pendens għall-finijiet tal-artikolu 792 tal-Kodiċi tal-Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili ta' Malta in kwantu fil-kawża fl-ismijiet Frank Camilleri et vs Casafunghi Limited (Rik Ġur 69/2018PĊ) qiegħed jintalba li s-soċjetà attriċi bħala konvenuta f'dik il-kawża, tersaq għall-kuntratt finali in eżekuzzjoni tal-konvenju ffirmat fit-3 ta' April 2017, liema konvenju f'dawn il-proċeduri s-soċjetà attriċi qiegħda tisħaq li tilef l-effetti tiegħu;*

3. *Illi l-konvenju għadu wieħed validu u fil-fatt il-konvenuti kollha, kif ingħad, ipproċedew kontra s-soċjetà attriċi sabiex jinfurzaw dak l-istess konvenju permezz ta' kawża fl-ismijiet Frank Camilleri et vs Casafunghi Limited (Rik Ġur 69/2018PĊ). Ir-rappreżentant innifsu tas-soċjetà attriċi, Frankie Xerri, f'Jannar 2017 kien wera x-xewqa li jersaq għal kuntratt finali, xi ħaġa li llum donnha ma għadix [siċ] fis-seħħ;*

4. *Illi fir-rigward tal-kundizzjoni numru wieħed (1) u ċjoè li "s-somma ta' tlieta u tletin elf Euro (€33,000) għandha tkun pagabbli sa mhux iktar tard minn sena mid-data ta' dan il-konvenju" għandu jiġi nnotat li mir-riċerki mwettqa min-Nutar Dr Joanne Cauchi rriżulta li l-proprjetà mertu tal-*

[2] Risposta ġuramentata a fol 31 sa 33.

konvenju kienet soġġetta għal ipoteka u kien għalhekk meħtieġ li d-depożitu jitħallas lill-kreditur tal-attriċi sabiex jiġi ottenut ir-rilaxxa tal-proprjetà minn dik l-ipoteka, u kien għalhekk, u għalhekk biss, li l-vendituri ħallew din is-somma man-Nutar Dr Joanne Cauchi sabiex hija tkun tista' twettaq il-prattiċi neċessarji;

5. *Illi fir-rigward il-kundizzjoni nurmu sitta (6) fir-rigward l-allegat nuqqas li jissottomettu applikazzjoni tal-iżvilupp, din l-istess kundizzjoni tippermetti lill-istess konvenuti sabiex jixtru l-proprjetà mertu tal-konvenju anke jekk ma joħroġx il-permess ta' l-iżvilupp [sic]. Fil-fatt il-konvenuti għadhom sal-lum disposti li jersqu għal kuntratt finali anke billi jeżentaw lill-attriċi mir-rekwiżiti tal-ħruġ tal-permessi. Fi kwalunkwe każ il-permess mill-Awtorità tal-Ippjanar ħareġ;*

6. *U dan kollu bl-ispejjeż kontra s-soċjetà attriċi;*

7. *Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt."*

Fliet l-atti.

Rat id-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat inkluż il-kopja fotostatika tal-konvenju tat-3 ta' April, 2017,[3] kopja tal-ittra bonarja tat-30 ta' Mejju, 2018 mibgħuta mis-soċjeta' attriċi lill-konvenuti,[4] u kopja tal-ittra ġudizzjarja numru 202/2019 tat-3 ta' April, 2019 ukoll mibgħuta mis-soċjeta' attriċi lill-konvenuti.[5]

Rat ir-rikors mhux oppost tas-soċjeta' attriċi tat-8 ta' Jannar, 2021 sabiex din il-kawża tiġi deċiża kontemporanjament ma' dik numru 69/2018 li titratta l-istess mertu u ġiet istitwita fl-ismijiet inversi[6] ġie milqugħ b'digriet tat-8 ta' Jannar, 2021.[7]

Rat li fl-udjenza tas-17 ta' Settembru, 2021 is-soċjeta attriċi ddikjarat il-provi tagħha magħluqa.[8]

[3] Kopja tal-konvenju a fol 5 sa 8
[4] Kopja tal-ittra bonarja a fol 20.
[5] Kopja tal-ittra gudizzjarja a fol 21 u 22.
[6] Rikors b'visto a fol 179.
[7] Digriet fil-verbal tal-udjenza tat-8 ta' Jannar, 2021 a fol 180.
[8] Verbal a fol 195.

Rat li fl-udjenza tal-1 ta' Frar, 2022 il-konvenuti talbu sabiex it-traskrizzjonijiet tax-xhieda mismugħa fl-istess data fil-kawża numru 69/2018 tiddaħħal ukoll fl-atti ta' din l-istanza.[9]

Rat li fl-udjenza tas-17 ta' Marzu, 2022 il-konvenuti talbu sabiex it-traskrizzjonijiet tax-xhieda mismugħa fl-istess data fil-kawża numru 69/2018 tiddaħħal ukoll fl-atti ta' din l-istanza.[10]

Rat li fl-udjenza tal-1 ta' Frar, 2023 il-partijiet iddikjaraw il-provi magħluqa u l-kontro-eżamijiet eżawriti bil-kawża ġiet differita għal preżentata tan-noti tal-osservazzjonijiet kif ukoll għas-sentenza.[11]

Rat ir-rikors tas-soċjeta' attriċi tal-24 ta' April, 2023 li bih talbet li d-dokumenti u xhieda miġbura fil-kawża numru 69/2018 għandhom jgħoddu wkoll għal din il-kawża u viċe versa.[12]

Rat id-digriet tas-26 ta' April, 2023 li bih intlaqgħet it-talba attriċi tal-24 ta' April, 2023 sabiex id-dokumenti u xhieda miġbura f'kull waħda mill-kawżi numri 41/2019 u 69/2018 jiddaħlu fil-kawża l-oħra rispettivament.[13]

Rat l-atti tal-kawża numru 69/2018.

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

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet.[14]

Rat li b'digriet tal-11 ta' Jannar, 2024 il-kawża ġiet iddifferita ċas-sentenza għat-23 ta' Frar, 2024.[15]

Rat li b'digriet tal-21 ta' Frar, 2024 ġiet sospiza l-prolazzjoni tas-sentenza bil-kawża ġiet iddifferita għas-sentenza għal-31 ta' Mejju, 2024.[16]

---

[9] Xhieda tar-rapprezentanata tal-*Bank of Valletta p.l.ċ.* Georgina Gauċi.
[10] Xhieda tal-Perit Ċhristina Said u ta' Frank Xerri.
[11] Verbal a fol 227.
[12] Rikors a fol 228.
[13] Digriet a fol 229.
[14] Nota tas-soċjeta' attriċi a fol 230 sa 255. Nota tal-konvenuti a fol 256 sa 270.
[15] Digriet mhux paginat.
[16] Digriet mhux paginat.

B. Provi:

Semgħat ix-xhieda bil-ġurament u rat dik magħmulħa bil-proċedura tal-affidavit, ta':

Frank Xerri, direttur tas-soċjeta' attriċi, xehed permezz ta' affidavit.[17]

Jiddikjara li fit-3 ta' April, 2017 ġie ffirmat konvenju sabiex il-konvenuti jakkwistaw art mhix żviluppata mingħand is-soċjeta' attriċi. Iżid li l-art kienet dik *"Ta' Gan Pettrua"*, f'Marsalforn, Għawdex, tal-kejl superfiċjali ta' ċirka 12,480m.k. Jgħid li dan il-konvenju ġie rreġistrat min-Nutar Joanne Ċauchi.

Jeżebixxi kopja tal-irċevuta tal-ħlas tal-boll[18] u tar-reġistrazzjoni tal-konvenju.[19]

Jiddikjara li skond l-ewwel klawsola tal-konvenju l-konvenuti kellhom iħallsu s-somma ta' €33,000 sa sena mid-data tal-istess ossia sat-3 ta' April, 2018 b'dan li s-soċjeta' attriċi setgħet iżżomm kwalsiasi ammont mħallas bħala danni prelikwidati jekk huma jonqsu milli jgħamlu dan.

Jgħid li l-konvenuti m'onorawx din il-klawsola tal-konvenju billi naqqsu f'li jagħmlu l-ħlas ta' €33,000 kif meħtieġ.

Iżid li l-konvenuti naqqsu wkoll mill-obbligi tagħhom ai termini tal-klawsola numru 6 tal-konvenju billi naqqsu f'li japplikaw għall-permess tal-bini kif meħtieġ minnħa.

Jgħid li fil-fatt l-unika applikazzjoni għall-permess tal-bini saret fl-4 ta' Mejju, 2017. Jeżebixxi kopja tal-istess applikazzjoni.[20] Iżid li din l-applikazzjoni anqas saret skond it-termini tal-klawsola numru 6 tal-konvenju.

Jgħid li l-konvenuti kienu konsapevoli li l-konvenju kien ser jiskadi fit-3 ta' April, 2018. Iżid li dan joħroġ ċar minn emails skambjati bejnu u bejn

[17] Affidavit a fol 35 sa 38.
[18] Irċevuta a fol 39.
[19] Konferma tar-registrazzjoni tal-konvenju a fol 40.
[20] Applikazzjoni a fol 42 sa 46.

il-konvenut John Abela u l-avukat tiegħu. Jeżebixxi kopja ta' dawn l-emails.[21]

Jgħid li huwa kien infurmat li l-konvenuti kienu talbu estensjoni tal-konvenju għaliex il-konvenuti Abela ma' kienx irnexxilhom ibiegħu villa li riedu jbiegħu biex jiffinanzjaw ix-xiri mas-soċjeta' attriċi. Jgħid li fil-fatt, l-avukat tal-konvenuti kien ħejja abbozz ta' estensjoni tal-konvenju. Jeżebixxi kopja ta' tali abbozz tal-estensjoni.[22] Iżid li din intbgħatet lilhom fit-28 ta' Marzu, 2018.

Jgħid li l-ewwel abbozz tal-estensjoni tal-konvenju ġie emendat ulterjorment u ġie ffirmat mill-konvenuti iżda dan kien wara t-terminu mpost għal-ħlas tal-ewwel pagament li kellu jsir fit-3 ta' April, 2018. Jeżebixxi kopja tal-estensjoni ffirmata.[23]

Jgħid li hu ġie mitlub jiffirma l-estensjoni ffirmata mil-konvenuti fis-27 ta' April, 2018 iżda huwa f'isem is-soċjeta' attriċi rrifjuta li jiffirma għaliex kien qed jikkunsidra l-obbligi tal-konvenju miksura.

Jgħid li d-data tas-27 ta' April, 2018 jiftakarħa għaliex l-avukat tal-konvenuti għaddielu l-estensjoni waqt li kien imsiefer. Jeżebixxi kopja tal-biljetti tal-ajru.[24]

Jiddikjara li wara dan is-soċjeta' attriċi bagħtet ittra fit-30 ta' Mejju, 2018 fejn infurmat lill-konvenuti bin-nuqqas tagħhom f'li jonoraw l-obbligu tal-ewwel pagament u li għalhekk kien qed jinħall il-konvenju. Iżid li wara din l-ittra ntbagħtet ukoll l-ittra ġudizzjarja numru 202/2019 tat-3 ta' April, 2019.

Jgħid li mhux minnu dak allegat mill-konvenuti li s-soċjeta' attriċi kellħa xi self – *loan* – jew *overdraft* f'isimħa meta ġie ffirmat il-konvenju jew meta kellu jsir l-ewwel pagament.

Iżid li kwalsiasi ipoteki li kellħa s-soċjeta' attriċi kollħa kien kkanċellati għajr għal tnejn – numri GĦ 146/2013 u GĦ 147/2013 fejn hija kienet garanti tas-soċjeta' *Agriċus Limited* mal-*Bank of Valletta*. Iżid li anke

[21] Emails a fol 48 sa 50.
[22] Abbozz tal-estensjoni a fol 59 u 60.
[23] Estensjoni ffirmata mil-konvenuti a fol 61 u 62.
[24] Biljetti tal-ajru a fol 63 sa 74.

ħawnhekk il-bank kien diġa aċċetta li jirrinunzja għad-drittijiet tiegħu rigward l-art ta' 12,480m.k. *"Ta' Gan Pettrua"*.

Jeżebixxi kopja tar-riċerki[25] kif ukoll ta' *waiver* tal-*Bank of Valletta* datata t-30 ta' Awwissu, 2017.[26]

Jgħid li l-konvenuti għamlu kawża fl-ismijiet *Frank Ċamilleri et vs Ċasafungħi Limited* liema kawża ġġib in-numru 69/2018 fejn anke xehdet in-Nutar Joanne Ċauċhi li ddikjarat *John Abela kien ċempilli, qalli 'dak suppost isir depożitu', jien ovvjament mill-ewwel għidtlu 'isma dak id-deposit mhux ħa, jien mhux ħa ngħaddih lill-venditur' għax kont għadni sejra minħabba tal-bank u bzajt li jekk jiena ħa ngħaddi d-depożitu nispiċċa fi problemi jien imbagħad għax ma jkoprix*.

Jeżebixxi kopja tat-traskrizzjoni mogħtija min-Nutar Joanne Ċauċhi fil-kawża numru 69/2018.[27]

Jiddikjara li din kienet l-ewwel darba li huwa semgħa li Abela kien ser jgħaddi d-depożitu lin-nutar sabiex hi tgħaddih lis-soċjeta' attriċi. Iżid li kienet l-ewwel darba wkoll li semgħa li n-nutar kellha din id-diffikolta' li allegat fix-xhieda tagħha. Jgħid li n-nutar qatt ma' ikkomunikat miegħu dwar dan. Jgħid li waqt ix-xhieda tan-nutar kien ukoll l-ewwel darba li semgħa li Abela kien għadda ċekk għall-ewwel pagament lin-nutar u f'isem l-istess nutar.

Jinsisti li l-ewwel pagament qatt ma' ġie offrut lis-soċjeta' attriċi sad-data stipulata għall-ħlas tiegħu.

Jgħid li fil-konvenju qatt ma' issemma li l-pagament kellu jsir lin-nutar. Iżid li fl-estensjoni ffirmata mil-konvenuti anqas ma' issemma li sar pagament lin-nutar. Jgħid li kieku l-pagament kien tassew sar l-estensjoni ma' kienitx tkun neċessarja u tal-inqas fiħa kienet issir referenza għall-istess pagament.

Jgħid li anzi, fl-estnsjoni ġie nkluż li l-konvenuti kienu qed jaċċettaw li jħallsu interessi *minħabba d-dewmien taz-zmien fil-pagament mill-konvenju oriġinali*.

---

[25] Riċerki a fol 76 sa 107, inkluż dwar l-ipoteki GĦ 146/2013 u GĦ 147/2013 a fol 94 sa 98.
[26] *Waiver* a fol 108 titratta l-art *"Ta' Gan Pettrua"* tal-kejl ta' ċirka 12,480m.k.
[27] Traskrizzjoni a fol 109 sa 123 – parti ċċitata mix-xhud a fol 112 – b'kopja ta' ċekk għal €33,000 magħmul pagabbli lin-Nutar Ċauċhi minn John Abela u datat it-3 ta' April, 2018.

Jgħid li stante li l-konvenuti m'onorawx l-obbligi tal-konvenju din il-Qorti ma' tistax għajr tiddikjara l-istess bħala mhux aktar validu.

In kontro-eżami, xehed[28] li qabel skada t-terminu dwar l-ewwel pagament huwa kien tkellem ma' l-avukat tax-xerrejja – il-konvenuti.

Jgħid li d-diskors kien li l-konvenut Abela kien qed jittenta jbiegħ xi vilel sabiex jiffinanzja x-xiri mas-soċjeta' attriċi. Iżid li b'riżultat ta' dan il-konvenuti ma' kellhomx mnejn jagħmlu l-ħlas ta' l-ewwel skadenza ta' €33,000.

Jgħid li għalhekk, lejn il-25 jew is-26 ta' April, wara li skada t-terminu għall-ewwel pagament, huwa ngħata skrittura għall-estensjoni tal-konvenju li kienet diġa ffirmata mil-konvenuti Abela u Ċamilleri. Jgħid li l-estensjoni ma' kellix data fuqha.

Jgħid li huwa nforma lill-avukat tal-konvenuti li rid jara l-iskrittura bil-kwiet, ħa l-kopja tal-istess iżda ma' iffirmahiex.

Jaqbel li dak iż-żmien is-soċjeta' attriċi kienet marbuta b'ipoteka numru 146 u oħra numru 147 fuq self.

Jgħid li huwa jiftakar li dak iż-żmien li kienet qed toqrob id-data tal-ewwel pagament in-Nutar Joanne Ċauċhi li kienet ħadet *over* il-fajl kienet imsiefra. Iżid li ma' jiftakarx iżda li qabel it-3 ta' April, 2018, il-konvenut Abela kien qed ikellmu dwar kif ser jagħmel il-ħlas ta' €33,000 relattiv għall-ewwel skadenza.

Jgħid li għalkemm il-konvenju sar għal tlett snin u allura kien jiskadi fit-3 ta' April 2020, il-konvenut Abela ġieli qallu sabiex jagħmlu l-kuntratt finali qabel u hu kien propens. Iżid li minkejja dan kien l-istess konvenut Abela tramite l-avukat tiegħu li talbu l-estensjoni.

Jgħid li dak li jaf huwa li meta qorob it-terminu għall-ħlas tal-ewwel skadenza huwa ntalab estensjoni. Iżid li l-estensjoni waslet għandu lejn il-25 jew is-26 ta' April, 2018 allura ċirka tlett ġimgħat wara li skada t-terminu għall-ewwel pagament.

[28] Traskrizzjoni a fol 199d sa 199l.

Jgħid li bl-estensjoni l-konvenuti riedu jestendu t-terminu ta' kull skadenza u konsegwentement tal-kuntratt finali.

Jgħid li huwa ladarba ma' tħallasx l-ewwel skadenza kif kien ġie maqbul ma' kellux interess jiffirma estensjoni.

George Xerri, in rappreżentanza tal-*Bank of Valletta p.l.ċ.*, xehed[29] li s-soċjeta' attriċi m'għandha ebda dejn ta' self jew *overdraft* mal-bank.

Jeżebixxi kopja tar-rendikonti relattivi għas-soċjeta' attriċi.[30] Jgħid li kull debitu li kellha l-istess soċjeta' mal-bank ġie saldat fl-2013.

Dwar *Agriċus Limited* jgħid li din kellha faċilita' ta' *overdraft* li ngħalqet fil-31 ta' Awwissu, 2017, self li ġie saldat fl-10 ta' Ottubru, 2017, u self iehor li ġie saldat fit-3 ta' Ottubru, 2019.

Jgħid li s-soċjeta' attriċi kienet garanti fuq l-istess dejn tas-soċjeta' *Agriċus Limited*.

Muri *waiver* tat-30 ta' Awwissu, 2017 jgħid li dik tolqot proprjeta' ġo Marsalforn li kienet ser tinbiegħ. Iżid li tali *waiver* intbagħtet lis-soċjeta' *Agriċus Limited* kif inhu ndikat fuqha stess.

In kontro-eżami, xehed[31] li qabel inħarget il-*waiver* il-bank insista fuq il-pagament tad-debitu kollu. Iżid li ladarba l-bank ħareġ' *waiver* bilfors li kien sodisfatt li kellu fuq xiex jinforza kwalunkwe' pretensjonijiet li setgħa kellu.

Mistoqsi jekk fuq il-proprjeta' *"Ta' Gan Pettrua"* kienx hemm xi ipoteki oħra oltre dik li tissemma fil-*waiver* jipprometti li jgib tali nformazzjoni.

In kontinwazzjoni tal-kontro-eżami, xehed[32] li l-ipoteki li kellha s-soċjeta' attriċi kienu ġew ikkanċellati fl-14 ta' Jannar, 2014.

[29] Traskrizzjoni a fol 129 sa 137.
[30] Rendikonti f'enevelp ta' lewn kannella a fol 143.
[31] Traskrizzjoni a fol 137 sa 141.
[32] Traskrizzjoni a fol 153 sa 157.

Jgħid li bħala ipoteki baqa' biss tnejn, waħda numru 146 u oħra numru 147 li huma kontra debitu tas-soċjeta' *Agriċus Limited*. Jgħid li dawn kienu wkoll jeżistu fit-3 ta' April 2018.

Jgħid li l-*waiver* li ħarget fl-2017 kienet dwar l-ipoteki 146 u 147 stante li dawk biss kien baqa' dak iż-żmien b'oħrajn kienu ġew ikkanċellati qabel.

Jgħid li l-*waiver* kienet inħarget bil-kundizzjoni li jiġi saldat id-debitu kollu li f'April kien fil-valur ta' €100,345.85 u f'Awwissu kien fil-valur ta' €99,878.

Jeżebixxi kopja ta' kanċelliment li seħħ fl-2013,[33] rendikonti tas-soċjeta' *Agriċus Limited*,[34] ipoteka numru 146 b'nota ta' riduzzjoni dwar l-istess kif ukoll l-ipoteka numru 147 – it-tnejn tal-2013,[35] u l-*waiver* tat-30 ta' Awwissu, 2017.[36]

In-Nutar Joanne Cauchi, xehdet[37] li l-ewwel pagament skond il-konvenju kien ittieħed lilha minn John Abela, wieħed mix-xerrejja, u tħalla fil-kaxxa tal-ittri tagħha.

Tgħid li tali ċekk kien inħareġ fuq isimha għal €33,000 u kellu d-data tat-3 ta' April, 2018.

Tgħid li ma' tafx meta wasal għandha ċ-ċekk, jekk hux qabel, wara, jew dakinhar stess tad-data li tidher fuqu, iżda taf li dan kien tħalla fil-kaxxa tal-ittri tagħha madwar iż-żmien li kien sar dovut il-pagament skond il-konvenju.

Tgħid li hi ċ-ċekk tefathu fil-fajl.

Il-Perit Christina Said, xehdet[38] li għalkemm jista jagħti l-każ li l-applikazzjoni oriġinali mal-Awtorita' tal-Ippjanar saret skond il-konvenju, bil-bini propost ġie aktar tard mibdul fuq struzzjonijiet tal-

[33] Dokumenti a fol 158 sa 161.
[34] Rendikonti a fol 163 sa 167.
[35] Iskrizzjoni tal-ipoteka numru 146 a fol 168 u 169, nota ta' riduzzjoni tal-ipoteki numri 146/2013 u 147/2013 a fol 170, dokumenti addizzjonali a fol 171 u 172. Iskrizzjoni tal-ipoteka numru 147 a fol 173 u 174.
[36] *Waiver* a fol 175.
[37] Traskrizzjoni a fol 150 sa 152.
[38] Traskrizzjoni a fol 199a sa 199ċ.

awtorita' stess li nfurmathom li kif kienet saret l-applikazzjoni ma' kienitx ser tintlaqa; finalment bil-mod kif saret l-applikazzjoni din mhijiex qiegħda skond il-konvenju.

Iżżid li l-eżerċizzju li għamlet hi ma' kienx li rat x'talbet l-awtorita' iżda li qablet il-pjanti annessi mal-permess approvat ma' dak miftiehem skond il-konvenju u nnutat diskrepanzi.

Mark Cini, in rappreżentanza tal-Awtorita' tal-Ippjanar, xehed[39] li saret applikazzjoni sabiex terġa tinbena mill-ġdid u fl-istess post kamra li kienet twaqqat.

Jgħid li l-Awtorita' għar-Riżorsi u l-Kummissjoni dwar l-Agrikoltura kienu ssuġġerew li minflok tinbena fejn kienet oriġinarjament il-kamra tinbena aktar qrib l-aċċess ta' mat-triq.

Jgħid li l-permess u l-pjanti approvati ħarġu skond il-pożizzjoni ġdida indikata mill-Awtorita' għar-Riżorsi u l-Kummissjoni dwar l-Agrikoltura.

Jeżebixxi kopja tal-pjanta oriġinali,[40] tal-korrispondenza u rakkomandazzjonijiet tal-Awtorita' għar-Riżorsi u l-Kummissjoni dwar l-Agrikoltura fejn tissemma r-rilokazzjoni aktar qrib l-aċċess,[41] *bloċk plan* li ġiet approvata bil-pozizzjoni tal-kamra eqreb lejn l-aċċess,[42] u dokumenti ulterjuri fejn immarka bil-*highlight* isfar kull fejn saru kunsiderazzjonijiet dwar ir-rilokazzjoni qrib l-aċċess.[43]

C. Ikkunsidrat:

Preliminari:

B'din il-kawża s-soċjeta' attriċi talbet lill din il-Qorti tiddeċiedi u tiddikjara li l-konvenuti m'onorawx il-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fl-ewwel u s-sitt klawsoli tal-konvenju li ġie ffirmat bejn il-partijiet fit-3

[39] Traskrizzjoni a fol 220 sa 224.
[40] Pjanta a fol 204.
[41] Dokumenti varji a fol 205 sa 209.
[42] *Bloċk plan* a fol 210.
[43] Dokumenti a fol 211 sa 219.

ta' April, 2017 għall-bejgħ u xiri tal-porzjon art mhix żviluppata magħrufa bħala *"Ta' Gan Pettrua"* u sitwata f'Marsalforn limiti taż-Żebbup, Għawdex, tal-kejl superfiċjali ta' 12,480m.k.

B'dan li l-istess soċjeta' attriċi talbet għalhekk li l-imsemmi konvenju jiġi dikjarat bħala li m'għadux aktar vinkolanti stante il-ksur ta' kull jew xi waħda minn tali klawsoli.

Il-konvenuti opponew għal dan b'mod ġenerali billi eċċepew li t-talbiet atturi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt.

Eċċepew ukoll, u preliminarjament, il-*lis alibi pendens* stante l-pendenza tal-kawża numru 69/2018 bejn l-istess partijiet fl-ismijiet inversi.

Fil-mertu, eċċepew li l-konvenju għandu jitqies li għadu validutant li fil-kawża numru 69/2018 imsemmija l-konvenuti – hemm atturi – mexxew għall-infurzar tiegħu.

Dwar il-ksur tal-klawsoli numri 1 u 6 eċċepew li l-ħlas ta' €33,000 akkont dovut skond il-klawsola numru 1 ma sarx stante li mir-riċerki rriżulta li s-soċjeta' attriċi kellha diversi debiti mentri dwar l-applikazzjoni għall-permess tal-bini rikjesta mill-klawsola numru 6 eċċepew li tali kundizzjoni kienet diskrezzjonali għalihom.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Bl-istess mod li għamlet fir-rigward tal-kawża numru 69/2018 bejn l-istess partijiet fl-ismijiet inversi, din il-Qorti thoss li qabel tgħaddi għal kunsiderazzjonijiet legali tagħha 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 skond liema is-soċjeta' attriċi obbligat ruħha li tbiegħ u titrasferixxi lill-konvenuti li obbligaw ruħhom li jixtru u jakkwistaw l-art mhix żviluppata li tinsab f'Marsalforn, limiti taż-Żebbuġ, Għawdex, li għandha kejl superfiċjali 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;

2. dan il-bejgħ u trasferiment kellu jsir bil-prezz globali ta' €99,000 li kellu jitħallas fi tlett 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;[44]

3. l-att finali kien soġġett li jsiru r-riċerki li jirriżultaw regolari u tajba inkluż billi ma' jkun hemm ebda dejn jew ipoteki fuq l-art mertu tal-konvenju;[45]

4. il-partijiet qablu wkoll li l-kumpraturi – qua konvenuti – kellhom japplikaw għall-permess ta' bini f'terminu ta' 30 jum mid-data tal-konvenju u li kellu jkun hemm ftehim ulterjuri dwar il-bejgħ mis-soċjeta' 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;[46]

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

6. jirriżulta – partikolarment mil-provi miġbura fl-atti tal-proċess numru 69/2018 – li l-ewwel skadenza ta' €33,000 li saret dovuta nhar it-3 ta' April, 2018 ma' tħalsitx lis-soċjeta' attriċi u hawnhekk tqum kontestazzjoni u diżgwid bejn il-partijiet fejn; filwaqt li d-direttur tas-soċjeta' attriċi – Frank Xerri – jgħid li l-konvenut Abela u l-Avukat Joseph Greċh bdew jiġru warajh u jitolbu estensjoni tal-konvenju u tat-termini għall-ħlasijiet ta' kull skadenza ta' €33,000; il-konvenuti, u in partikolari l-konvenut 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 beżaw li jekk jgħaddu l-flus direttament lis-soċjeta' attriċi dawn kienu jinqabdu minn xi bank;

[44] Ref. klawsola numru wieħed tal-konvenju.
[45] Ref. klawsoli numru tnejn u erbgħa tal-konvenju.
[46] Ref. klawsoli numru sitta u sebgħa tal-konvenju.

7. Kontestazzjoni ulterjuri bejn il-partijiet tirrigwarda l-kundizjzoni numru sitta tal-konvenju dwar l-applikazzjoni mill-konvenuti għall-permess ta' żvilupp li kellha ssir fi żmien 30 jum mid-data tal-konvenju – hawnhekk il-konvenuti sa mill-istadju bikri tar-risposta ġuramentata tagħhom jgħidu li din kienet kundizzjoni diskrezzjonali għalihom[47] mentri tul il-ġbir tal-provi jikkontendu li huma effettivament obdew l-obbligi tagħhom naxxenti minn din il-kundizzjoni. Da parti tagħha, is-soċjeta' attriċi tidher tikkontendi mod ieħor.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

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

Fil-każ preżenti, 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 diġa enunċjat in suċċint 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 tlett 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'kaz li l-kumpraturi* – qua konvenuti – *ma' jonorawx waħda mill-iskadenzi* […] *il-venditur* – qua soċjeta' attriċi – *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 Uffiċjali u/jew ebda proċedura oħra gudizzjarja lill-kumpraturi sabiex jersqu għall-kuntratt finali ta' bejgħ***.

[47] Ref.: l-eċċezzjoni numru 5 fir-risposta ġuramentata tagħhom.

[emfazi mizjuda]

Tali kundizzjoni taqa' prettament taħt id-dispozizzjonijiet 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-deċizjoni mogħtija nhar l-10 ta' Mejju, 2006 fl-imsijiet ***Riċoinvest Limited vs Ċatherine Ripard*** fejn il-Qorti qalet:

Illi minn qari akkurat ta' l-artiklu 1067 tal-Kodiċi Ċivili, jidher ċar il-hsieb 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-gurispridenza lokali li f'ċertu sens jirriflettu l-istess veduti divergenti.
[…]
Illi anki fil-gurisprudenza tagħna, jidher illi ma hemmx konsistenza fid-deċizjonijiet li ngħataw f'dan ir-rigward.

Fis-sentenza ċitata mis-soċjeta rikorrenti 'Fedele Grima vs Franċesċo Le Brun' (Vol. V p. 413 - 18.11.1870) ġie deċiz illi f' kull kaz jenhtieg dikjarazzjoni tal-Qorti biex jintlaħaq l-effett ta' kondizzjoni rizoluttiva, sew jekk tkun espressa sew jekk tkun taċita. Aktar reċenti fil-kawża 'Vinċent Albert Musċat v. Rudolphe Xuereb noe' (Qorti ta' l-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 uffiċċjali, li jħallas u f' kaz li jibqa' ma jħallasx fi zmien xaħar minn notifika ta' ittra uffiċċjali, il-bilanċ dovut u l-interessi kien ikun pagabbli a sempliċi rikjesta bil-miktub, ma kienx jeskludi l-obbligu tal-kreditur illi jitlob il-verifika giudizzjara tal-fatt tad-dekadenza.

Anke fis-sentenza fl-ismijiet 'Franċis Abela et v. Karl Bonello noe' (Appell 31.05.2002) ġie ritenut illi "…. il-mod kif ġiet formulata t-talba attriċi hija difettuza għaliex din titlob biss u mill-ewwel l-izgumbrament - ħaga li ma setgħetx 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 ta' l-Appell fl-ismijiet 'Ċalċedonio Ċiantar vs Franċis Greċh et' deċiża 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 jaċċerta giudizzjarjament il-verifikazzjoni tal-kondizzjoni u altru li wieħed jgħid illi "awtorizzazzjoni gudizzjali hi neċessarja." Jekk tiġi aċċettata din it-tieni verzjoni tar-regola jigri illi, f' kazijiet ta' din ix-xorta, il-kreditur ma jkun jista' qatt jipproċedi għall-esekuzzjoni tal-kuntratt jew titolu iehor mingħajr il-preċedenti awtorizzazzjoni giudizzjali

tant illi jekk jipproċedi għall-ezekuzzjoni mingħajr dik il-preċedenti awtorizzazzjoni jista' jiġi milqugħ bl-eċċezzjoni 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 jipproċedi għall-ezekuzzjoni, jottjeni dikjarazzjoni giudizzjali tal-verifikazzjoni tal-kondizzjoni."

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

Fil-każ in mertu, huwa ċar li l-kundizzjoni numru wieħed fil-konvenju in mertu tammonta għal kundizzjoni riżoluttiva espressa li m'hijiex suġġetta għal interpretazzjoni.

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

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

Dan jammettih il-konvenut John Abela stess billi jgħid li huwa beżgħa minn xi ipoteki li setgħa kien hemm b'dan li allura ddeċidew li jgħaddu l-ħlas ta' €33,000 b'ċekk lin-Nutar Joanne Ċauċhi, malgrad li fehem li skond il-konvenju l-ħlas kellu jgħaddi direttament lis-soċjeta' attriċi.

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

Intqal ħafna dwar l-eżistenza 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 Ċauċhi.

B'dan iżda li, dwar id-data tal-ħruġ taċ-ċekk, li jirriżulta nkontestat li ma' ssarrafx, mill-assjem tal-provi din il-Qorti hija ben sodisfatta li dan aktarx inħareġ jew dakinħar stess tat-3 ta' April, 2018, meta kien dovut il-valur li jidher fuqu,[48] jekk mhux addirittura aktar tard.

Rilevanti ħawn ix-xhieda tar-rappreżentanta tal-*Bank of Valletta p.l.ċ.* 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.

Sabiex iktar tkun konvinta min dan, din il-Qorti tosserva li filwaqt li l-konvenut John Abela, li jgħid li kien hu li għaddha l-istess ċekk lin-Nutar Cauchi u li mill-kont tiegħu nħareġ l-istess ċekk, jgħid li ma' jiftakarx eżatt meta għaddha tali ċekk lin-Nutar Cauchi; il-konvenut Frank Camilleri, li qajla jiftakar dettalji b'dan li konsistentement xhed 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 ta' l-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 dokumenti varji – inkluż wieħed datat it-30 ta' Awwissu, 2017 – li ppreżentaw in atti x-xhieda rappreżentanti tal-*Bank of Valletta p.l.ċ.*[49]

B'dan illi anke kieku tassew kien hemm il-biża allegata mill-konvenuti u x-xhieda miġjuba 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-soċjeta' attriċi o meno; kwistjoni li hija ċara u ammessa.

---

[48] Ref kopja taċ-ċekk numru 6 magħmul minn kont tal-*Bank of Valletta p.l.ċ.* għal-€33,000 favur in-Nutar Joanne Ċauċhi a fol 124.
[49] Inkluż a fol 102 tal-proċess tal-kawża numru 69/2018 u a fol 158 sa 175 ta' dan il-proċess odjern.

Huwa minnu li l-klawosla numru wieħed tal-konvenju ma' tgħidtx speċifikatament li s-soċjeta' attriċi hemm venditriċi setgħet tqies l-istess konvenju mahlul *ipso jure* f'kaz ta' nuqqas ta' ħlas ta' xi skadenza.

B'dan iżda li l-istess klawsola tgħid ċar li jekk il-konvenuti – hemm kompraturi – jonqsu fi ħlas ta' skadenza waħda, is-soċjeta' attriċi tassumi d-dritt li żżom kwalunkwe' valur diġa mħallas lilħa mingħajr ma' tipproċedi kontra l-konvenuti hemm kompraturi għall-eżekuzzjoni tal-kuntratt. Bir-riżultat aħħari u effettiv ta' dan huwa evidenti li jkun ir-rexxissjoni tal-konvenju.

Hawnhekk huwa sinjifikanti li kundizzjoni riżoluttiv li hija espressa, bħal ma' hija kjarament dik numru wieħed tal-konvenju in mertu, taqa' prettament taħt l-Artikoli 1067 u 1069 tal-Kodiċi Ċivili kif ħawn aktar 'il fuq diġa' ċċitati.

Skond dawn l-istess provizzjonijiet, malli sseħħ il-kundizzjoni, il-kuntratt jinħall *ipso jure* bil-Qorti hija prekluża milli tagħti xi żmien ta' porgazzjoni ta' mora[50] bħal ma' 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 taċita, li tiddeċiedi hi jew li titlob il-ħall tal-kuntratt jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra tesegwixxi l-obbligazzjoinijiet tagħha skond l-istess.[51]

Dan huwa wkoll in linja mal-prinċipju ben assodat tal-*paċtum ċommissorium taċitum* – kif anke enunċjat mis-soċjeta' attriċi – li l-awturi Baudry-Laċantinerie jiddiskrivu bħala:

> *Una ċondizione risolutiva sotto intesa nei ċontratti sinallagmatiċi per il ċaso in ċui una delle parti manċhi alla sua obbligazione.*

Magħdud dan, anqas jibqa għal fejn jitqiesu il-kwistjonijiet addizzjonali ta' diverġenza bejn il-partijiet kontraenti stante li ġjadarba l-klawsola numru wieħed tal-konvenju hija meqjusa bħala kundizzjoni riżoluttiva espressa, is-soċjeta' attriċi kellha dritt univoku li tqies l-konvenju

[50] Ref. ***Giuseppe Agius vs Maria Ċalleja noe***, Qortit al-Appell, 26 ta' Frar, 1937, kif ukoll ***Onor. Edgar Ċusċhieri noe vs Emmanuel Musċat***, Qortit al-Appell, 8 ta' Novembru, 1957.
[51] Ref, *inter alia*, ***Viċtor Ċhetċuti vs Joseph Farrugia***, Vol. LXXVII.ii.147, kif ukoll ***Ċonċetta sive Ċonnie Gili et vs Alfred Grima et***, Prim'Awla, 25 ta' Frar, 2016.

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.[52]

Minkejja dan, dwar l-istess kwistjonijiet addizzjonali jingħad biss li l-ipoteki li minnhom tant ilmentaw il-konvenuti ġew ammessi mis-soċjeta' attriċi li f'kull każ irnexxilha tipprova li dawk gravanti l-art mertu tal-konvenju in mertu kienu tneħħew.[53]

B'dan li jingħad ulterjorment li anke kieku tassew kien hemm tali biża kif reklamata mill-konvenuti, dawn setgħu faċilment jiddepożitaw il-valur tal-ewwel skadenza fi ħdan ir-Reġistru tal-Qorti u b'hekk jeżimu ruħhom u, jekk tassew tant kienu f'posizzjoni jikkonkludi l-att finali qabel id-data tal-iskadenza tal-konvenju, kif jgħidu f'diversi stadji tal-provi tagħhom, anke jsejħu lis-soċjeta' attriċi tagħmel dan qabel naqsu mill-obbligazzjoni tal-ħlas assunta minnhom skont il-konvenju; xi ħaga li kjarament m'għamlux.

Dwar imbagħad il-klawsola numru sitta tal-konvenju relattiva għall-kundizzjoni li assumew il-konvenuti sabiex japplikaw għal-permess tal-bini fi żmien tletin jum mid-data tal-konvenju, il-Qorti tosserva li tali kudizzjoni kienet tagħti biss fakolta' lill-konvenuti stess li a diskrezzjoni unika tagħhom jirtiraw mill-konvenju jekk ma' jirnexxilhom jottjenu tali permess.

B'dan li l-argumenti tas-soċjeta' attriċi dwar nuqqas li jista jkun imputabbli lill-konvenuti fir-rigward ta' kif jew għal xiex applikaw mal-Awtorita' tal-Ippjanar jitilfu l-effett tagħhom.

Deċide:

Għaldaqstant, in vista tal-premess u għar-ragunijiet kollħa ħawn fuq espressi, din il-Qorti qiegħdha taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt illi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-konvenuti konformement

[52] Ittra legali a fol 29.
[53] Ref. ittra mil-*Bank of Valletta p.l.ċ.* a fol 108.

ma' dak ħawn deċiż, u filwaqt li tiddikjara li l-eċċezzjoni numru tnejn (2) tal-konvenuti ġiet sorvolata bid-digriet tat-8 ta' Jannar, 2021:[54]

i. Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li l-konvenuti m'onorawx l-ewwel klawsola tal-konvenju tat-3 ta' April, 2017 dwar il-ħlas tal-ewwel skadenza ta' €33,000 akkont tal-prezz globali;

ii. Tiċħad it-tieni talba attriċi;

iii. Tilqa' it-tielet talba attriċi u tiddikjara li l-konvenju tat-3 ta' April, 2017 m'għadux aktar vinkolanti.

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

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) Daniel Sacco
Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

[54] Digriet fil-verbal tal-udjenza tat-8 ta' Jannar, 2021 a fol 180.