



QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G MANGION
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI**

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 17 ta' Ġunju, 2025.

Numru 3

Rikors numru 69/18/1 BS

Frank u Mary konjuġi Camilleri;

John u Pauline konjuġi Abela

v.

Casafunghi Limited (C-23238)

PRELIMINARI

1. Permezz ta' konvenju datat 3 ta' April 2017 is-soċjetà konvenuta obligat ruħha li tbiegħ lill-atturi, u dawn obligaw ruħhom li jixtru mingħandha, biċċa art ġewwa Marsalforn bil-kejl superfiċjali ta' 12,480 metri kwadri għall-prezz ta' €99,000. Il-kuntratt finali kellu jsir mhux aktar

tard mit-3 ta' April 2020 (ċjoè fi żmien tliet snin).

2. L-atturi jgħidu li minkejja li kienu interpellaw lis-soċjetà konvenuta permezz ta' ittra uffiċjali (numru 361/2018) innotifikata lilha fit-3 ta' Lulju 2018 sabiex hija tersaq għall-iffirmar tal-kuntratt pubbliku relattiv, hija baqgħet inadempjenti. Huma għalhekk fis-27 ta' Lulju 2018 intavolaw din il-kawża fejn talbu lill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, tikkundanna lis-soċjetà konvenuta sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att ta' trasferiment relattiv.

3. Permezz ta' sentenza mogħtija minnha fil-31 ta' Mejju 2024, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, laqgħet it-tielet (3) u r-raba' (4) eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta, u ċaħdet it-talba attriċi. Bl-ispejjeż kontra l-atturi.

4. L-atturi ħassewhom aggravati b'tali deċiżjoni u għalhekk fl-1 ta' Lulju 2024 interponew appell quddiem din il-Qorti fejn talbuha tħassar is-sentenza appellata u *"konsegwentement tgħaddi biex tilqa' t-talba tal-appellanti."* Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjetà appellata.

5. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qiegħda tirriproduċi partijiet mis-sentenza appellata.

"Il-Qorti;

A. Preliminari:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi¹ illi ppremettew:

“1. Illi l-esponenti daħlu f'konvenju validu, iffirmit fit-tlieta (3) ta' April elfejn u sbatax (2017), mal-intimata sabiex jixtru mingħandha biċċa art mhix żviluppata f'Marsalforn, 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-nofs sinhar ma' passaġġ, 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 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 giet mitluba, permezz ta' ittra uffiċjali ppreżentata f'Ġunju 2018, l-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'Marsalforn, 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-nofs sinhar 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 ffixxati 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 septicanti lir-rikorrenti kontra tiegħek, senjatament kawża għar-riżarciment tad-danni sofferti mill-mittenti per konsegwenza tal-aġir abbużiv u illegali da parti tiegħek.”

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjetà konvenuta Casafunghi Limited 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-intempestività tal-azzjoni tal-atturi billi l-imsemmi konvenju, meritu tal-kawża, jibqa' jghodd sat-3 ta' April 2020, liema żmien jitqies illi gie miftiehem fl-interess taz-zewg partijiet ukoll għaliex uhud mill-kundizzjonijiet 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, l-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 millimsemmi 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 intelligibbli u ma tikkonformax mat-talba illi skont il-Ligi għandha ssir sabiex wegħda ta' bejgħ tigi enforzata;

6. Salvi eccezzjonijiet oħra."

Rat id-dikjrazzjoni tas-soċjetà konvenuta.

Fliet l-atti.

...omissis...

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 tittrasferixxi 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 jithallas 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;

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;

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;

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 rizzata 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 kontestazzjoni 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-kundizzjoni 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' ltra Ufficjali u/jew ebda proċedura oħra gudizzjarja lill-kumpraturi sabiex jersqu għall-kuntratt finali ta' bejgħ. [enfazi miżjud]

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, tħall l-obbligazzjoni, u terga' tqiegħed il-ħwejjeġ fl-istess stat bħalkieku llobbligazzjoni 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 obligat 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 giet 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.

...omissis...

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

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 rappreżentanta 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-klawsola numru wieħed tal-konvenju ma tgħidx speċifikament 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 ċarli 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-riżultat aħħari u effettiv ta' dan huwa eċident 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 prekluzja milli tagħti xi żmien ta' porgazzjoni ta' mora 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 taċita, li tiddeċiedi hi jew li titlob il-ħall tal-kuntratt jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra tesegwixxi l-obbligazzjonijiet tagħha skont l-istess.

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' divergenza bejn il-partijiet kontraenti stante li għaladarba 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.

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 daww gravanti l-art mertu tal-konvenju in mertu kienu tneħħew.

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' proprjetà.

Jingħad ulterjorment li anke kieku tassew kien hemm tali biża' kif reklamata mill-atturi, dawn setgħu faċilment jiddepożitaw il-valur tal-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 jsejgħu 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 kundizzjoni 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 jitolfu 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 klawsola 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 ftehim baqa' ma sarx b'dan li l-konvenju għadu mhux perfezzjonat. Għadraba 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 tiċċad it-talba attriċi u tilqa' l-eċċezzjonijiet numru tlieta (3) u erbgħa (4) tas-soċjetà konvenuta filwaqt li tastjeni milli tiegħu konjizzjoni ulterjuri tal-kumplament tal-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta.

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

RIKORS TAL-APPELL tal-atturi (01.07.2024):

6. L-aggravji tal-atturi, in suċċint, huma s-segwenti:

(i) L-Ewwel Aggravju:

il-pagament ta' €33,000 sar:

Fl-ewwel lok jargumentaw li mhux minnu li ma onorawx l-ewwel klawsola tal-konvenju dwar il-ħlas ta' €33,000 li kellu jsir fit-3 ta' April 2018. Jgħidu li huma għamlu tali pagament permezz ta' ċekk li huma ħallew man-nutar, li għalkemm kienet imsiefra, ħallewh fil-kaxxa tal-ittri tagħha. Jispegaw li skont il-konvenju stess l-art kellha tiġi trasferita mingħajr dejn u libera minn kull ipoteka, iżda sad-data tat-3 ta' April 2018 is-soċjetà konvenuta ma tathom l-ebda konfort kif kienet ser tottjeni l-waivers jew kanċellamenti tal-ipoteki li kienu jiggravaw il-

proprietà, u kif kienet bi ħsiebha tissalda kull ammont pendenti fuq l-istess.

(ii) **It-tieni Aggravju:**

il-kundizzjoni dwar il-pagamenti mhix waħda riżoluttiva:

Bla preġudizzju għall-ewwel aggravju, l-atturi jargumentaw li anke kieku kellu jitqies li l-pagament ta' €33,000 ma sarx validament, dan ma kellux iwassal biex il-konvenju ma baqax vinkolanti. Jargumentaw li tali "nuqqas" ma jwassalx għall-ħall tal-konvenju, u jsostnu li l-Ewwel Qorti messha applikat l-Artikolu 1068 tal-Kodiċi Ċivili u tat "żmien xieraq".

RISPOSTA tas-soċjetà konvenuta għall-appell tal-atturi

(19.12.2024):

7. Is-soċjetà konvenuta wiegħbet biex tgħid għaliex l-appell tal-atturi għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata.

KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:

8. Permezz ta' din il-kawża l-atturi talbu li s-soċjetà konvenuta Casafunghi Limited tiġi kkundannata sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att ta' trasferiment favur tagħhom ta' biċċa art ġewwa Marsalforn bil-

kejl ta' 12,480mk, mertu tal-konvenju tat-3 ta' April 2017.

9. Din il-kawża hija miexja flimkien mal-kawża fl-ismijiet inversi bin-numru 41/2019, u l-provi miġbura f'kull waħda minnhom tgħodd għall-oħra.

10. **Fil-kawża bl-ismijiet inversi bin-numru 41/2019 is-soċjetà Casafunghi Ltd talbet li jiġi dikjarat li l-konvenju tat-3 ta' April 2017 m'għandux iktar vinkolanti. L-Ewwel Qorti laqgħet tali talba għaliex irriżultalha li l-kompraturi Camilleri u Abela ma onorawx l-ewwel klawnsola tal-konvenju dwar il-ħlas tal-ewwel skadenza ta' €33,000. Din il-Qorti tal-Appell, f'sentenza mogħtija minnha illum stess sabet li ż-żewġ aggravji tal-kompraturi Camilleri u Vella - li huma fil-fatt identiċi għaž-żewġ aggravji li ressqu f'din il-kawża (69/2018) – huma infondati u konsegwentement hija kkonfermat is-sentenza appellata.**

11. Issir għalhekk piena referenza għall-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Qorti fis-sentenza mogħtija minnha illum stess fil-kawża fl-ismijiet inversi bin-numru 41/2019, li wassluha sabiex tiċċad l-aggravji ta' Camilleri u Abela u tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti.

12. **Ladarba issa jinsab definittivament deċiż minn din il-Qorti tal-**

Appell li l-konvenju tat-3 ta' April 2017 m'għadux vinkolanti, naturalment isegwi li t-talba attriċi f'din il-kawża (69/2018) ma tistax tiġi milqugħa.

DECIDE:

13. Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċċad l-appell tal-atturi appellanti u tikkonferma s-sentenza appellata.

14. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jiġihallu mill-atturi appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Robert G Mangion
Imħallef

Josette Demicoli
Imħallef

Deputat Reġistratur
da