# 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: 4**

**Rikors numru: 41/2019/2 BS**

**Casafunghi Limited (C23238)**

**v.**

**Frank u Mary konjuġi Camilleri; u**

**John u Pauline konjuġi Abela**

**PRELIMINARI**

1. Permezz ta' konvenju datat 3 ta' April 2017 is-soċjetà attriċi obbligat ruħha li tbiegħ lill-konvenuti, u dawn obbligaw 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. Is-soċjetà attriċi ssostni li dan il-konvenju ma baqax vinkolanti għaliex il-konvenuti ma onorawx il-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fih. Hija għalhekk fit-29 ta' Mejju 2019 intavolat din il-kawża fejn talbet lill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali:

> (1) "tiddikjara li l-konvenuti m'onorawx il-pattijiet u kundizzjonijiet kif stipulati fil-konvenju billi naqsu milli jħallsuha l-ammont ta' €33,000 li kellu jitħallas fit-3 ta' April 2018;
>
> (2) tiddikjara li in oltre l-konvenuti m'onorawx il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kif stipulati fis-sitt (6) artikolu tal-konvenju;
>
> (3) tiddikjara li għal dawn iż-żewġ raġunijiet, jew waħda minnhom, l-imsemmi konvenju waqa' u m'għandux vinkolanti."

3. Permezz ta' sentenza mogħtija minnha fil-31 ta' Mejju 2024, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, ċaħdet it-tieni (2) talba, u laqgħet l-ewwel (1) u t-tielet (3) talbiet. Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti.

4. Il-konvenuti 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-talbiet tal-appellanti."* Dan huwa lapsus ċar, għaliex anke mill-kontenut tal-aggravji tagħhom m'hemmx l-iċken dubju li dak li qed jitolbu hu li s-sentenza tiġi **varjata** fis-sens li tiġi kkonfermata fejn ġiet miċħuda t-tieni (2) talba u mħassra fejn ġew milqugħa l-ewwel (1) u t-tielet (3) talbiet, u biex *invece* din il-Qorti tilqagħhom.

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 tas-soċjetà attriċi Casafunghi Limited 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 Katidrali tar-Rabat, Għawdex jew is-suċċessuri tagħħa 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 tagħħa 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 kollħa 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 kollħa li eċċepew:**

1. "Illi t-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollħa 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 jintalab 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 kollħa, 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 donnħa 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) għandħa 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 Cauċhi rriżulta li l-proprjetà mertu tal-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 Cauċhi 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 [siċ]. 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.**

*…omissis…*

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 ġie milqugħ b'digriet tat-8 ta' Jannar, 2021.

*...omissis…*

**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 għandħa 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;

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;

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;

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;

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 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.*** [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 lejħa 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.*

*…omissis…*

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 kellħa 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 tagħħa.

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, 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.

B'dan illi anke kieku tassew kien hemm il-biża allegata mill-konvenuti u x-xhieda miġjuba minnhom din kellħa titqies mitmuma dakinħar; 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.

Huwa minnu li l-klawsola numru wieħed tal-konvenju ma' tgħidx 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 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.

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

*Una condizione risolutiva sotto intesa nei contratti sinallagmatiċi per il caso in cui una delle parti manchi 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 debitament maħlul, kif indikat fl-ittra legali tagħħa 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.

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.

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 kundizzjoni 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 qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt illi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-konvenuti konformement 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:

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."

## <u>RIKORS TAL-APPELL tal-konvenuti (01.07.2024):</u>

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

**(i)** **<u>L-Ewwel Aggravju</u>**:

*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 sat-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. Jispjegaw 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 attriċi ma tathom l-ebda konfort kif kienet ser tottjeni l-*waivers* jew kanċellamenti tal-ipoteki li kienu jiggravaw il-proprjetà, u kif kienet bi ħsiebha tissalda kull ammont pendenti fuq l-istess.

(ii) **<u>It-tieni Aggravju</u>**:

*il-kundizzjoni dwar il-pagamenti mhix-waħda riżoluttiva*

Bla preġudizzju għall-ewwel aggravju, il-konvenuti 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 attriċi għall-appell tal-konvenuti (19.12.2024):**

7. Is-soċjetà attriċi wieġbet biex tgħid għaliex l-appell tal-konvenuti għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata.

**KRONOLOĠIJA TA' FATTI:**

8. Qabel ma tgħaddi biex tikkunsidra l-aggravji, u għall-intendiment aħjar tagħhom, ikun utli li ssir is-segwenti kronoloġija ta' fatti li temerġi mill-atti ta' din il-kawża 41/2019 u wkoll tal-kawża bl-ismijiet inversi bin-numru 69/2018 (dawn iż-żewġ kawżi huma mexjin flimkien u l-provi miġbura f'kull waħda minnhom tgħodd għall-oħra).

(i) Fit-**3 ta' April 2017** ġie ffirmat konvenju fejn is-soċjetà Casafunghi Limited obbligat ruħha li tbiegħ lill-konjuġi Camilleri u lill-konjuġi Abela, u dawn obbligaw ruħhom li jixtru mingħandha, biċċa art ġewwa Marsalforn bil-kejl ta' 12,480mk għall-prezz ta' €99,000. Ġie miftiehem li l-prezz ta' €99,000 kellu jitħallas fi tliet pagamenti ta' €33,000-il

wieħed, ċjoè:

(a) l-ewwel pagament ta' €33,000 kellu jsir sa mhux iktar tard min-sena (3 ta' April 2018);

(b) it-tieni pagament ta' €33,000 kellu jsir sa mhux aktar tard minn sentejn (3 ta' April 2019); u

(c) l-aħħar pagament ta' €33,000 kellu jitħallas fuq l-att finali, liema att kellu jsir sa mhux aktar tard minn tliet snin (3 ta' April 2020).

(ii) Il-konvenju sar għand l-avukat Dr Joseph Grech u mbagħad ġie mgħoddi lin-Nutar Dr Joanne Cauchi sabiex hija tirreġistrah.

(iii) Fix-xhieda tagħha n-Nutar Dr Joanne Cauchi[1] spjegat li wara li rreġistrat il-konvenju u ordnat ir-riċerki sabet li kien hemm ipoteki fuq il-proprjetà (a favur tal-*Bank of Valletta).* Xehdet li kienet ikkomunikat, mhux bil-miktub, ma' Charmaine Borg mill-*Bank of Valletta* dwar il-possibilità ta' *waiver.*

[1] Ara xhieda tas-26 ta' Frar 2019, fol 36 *et seq*, atti 69/2018

(iv) Fil-fatt jirriżulta li fuq l-art mertu tal-konvenju kienu jeżistu żewġ ipoteki bin-numru 146/2013 u 147/2013, iżda jirriżulta wkoll li fit-**30 ta' Awwissu 2017** il-*Bank of Valletta* ħarġet ittra *(waiver letter)*[2] fejn iddikjarat li kienet sejra tneħħi tali ipoteki hekk kif il-proprjetà tinbiegħ u d-dejn jitħallas. L-ittra, iffirmata minn Charmaine Borg, taqra hekk:

*"Agaricus Limited*
*c/o Casafunghi*
*Gozitano Complex*
*Mġarr Road,*
*Xewkija XWK9014*
*Gozo*

*Dear Sir,*

*We are pleased to inform you that we are hereby instructing the Bank's Legal Office to proceed as follows:*

| | |
|---|---|
| *To waive the Bank's rights on:* | *PLOT OF LAND Measuring 12,480sqm k/a Ta' Ġan Pettrua, Marsalforn Żebbuġ, Gozo* |
| *Emanating from notes of hypothec/ privilege* | *Vol GI. 146/2013 & 147/2013* |
| *Registered against:* | *Agaricus Limited, Island Mushroom Growers Limited, Gozitan Delights Limited, Casafunghi Limited and Mr Frank Xerri* |
| *Arising out of deed dated:* | *24 January 2013* |
| *In the records of:* | *Notary Dr Mariosa Grech* |

*Against full settlement of Loan Account No. 40024868822 on contract of waiver and sale of property.*

[2] Fol 102, atti 69/2018

*This letter of waiver supersedes our previous letter dated 13th March, 2017.*

*…………*

*Kindly instruct your Notary to liaise with the undersigned in order to draw up the necessary deed.*

*Charmaine Borg*
*Manager Business Banking"*

(v) George Xerri in rappreżentanza tal-*Bank of Valletta* fix-xhieda tiegħu[3] spjega li fuq il-*Loan Account* bin-numru *40024868822* li jissemma fil-*waiver letter,* dakinhar tat-3 ta' April 2018 il-bilanċ kien ta' €100,345.85[4].

(vi) Fil-**27 ta' Marzu 2018** l-Avukat Dr Joseph Grech bagħat *email* lil Frank Xerri mis-soċjetà Casafunghi Limited fejn issuġġerixxa li l-ewwel skadenza għall-ħlas ta' €33,000 tiġi estiża b'ġimagħtejn:

"*Il-konvenju jagħlaq fit-3 ta' April - inġedduh imqar bi ħmistax biex inkunu nistgħu nagħmlu l-kuntratt?"*

(Fix-xhieda tiegħu Frank Xerri[5] ppreċiża li r-referenza għall-"kuntratt" ma kinitx fir-rigward tal-proprjetà in kwistjoni iżda fir-rigward ta' villa li wħud mill-kumpraturi riedu jbiegħu lil terzi.)

[3] Xhieda tal-05.02.2020, fol 153, atti 41/2019
[4] Vide **Dok GXA4,** fol 164, atti 41/2019
[5] Affidavit tas-26.09.2019, atti 41/2019

(vii) L-għada stess, fit-**28 ta' Marzu 2018** l-Avukat Dr Joseph Grech bagħat lil Frank Xerri *email* b'abbozz għal "*amendment to the original konvenju".*[6]

Skont dan l-abbozz[7] id-dati għall-ħlas tal-pagamenti ta' €33,000 kellhom jiġu estiżi mhux b'ġimagħtejn, iżda kważi b'sitt xhur, ċjoè mit-3 ta' April 2018, it-3 ta' April 2019 u 3 ta' April 2020 għall-aħħar ta' Settembru 2018, l-aħħar ta' Settembru 2019, u l-aħħar ta' Settembru 2020 rispettivament.

Dakinhar stess tat-**28 ta' Marzu 2018** l-Avukat Dr Joseph Grech bagħat *email* oħra lil Frank Xerri fejn qallu:

*"John (Abela) qalli li hu lest jagħmel tajjeb għall-imgħax żejjed li inti ser teħel fuq Euro 33,000 għal dawn l-5 xhur extra."*

(viii) John Abela ħareġ ċekk fl-ammont ta' €33,000 pagabbli lin-Nutara Dr Joanne Cauchi li jġib id-data **3 ta' April 2018**.[8]

(In-nutara xehdet[9] li dan iċ-ċekk ma kienx għaddihulha personalment John Abela iżda kienet sabitu fil-kaxxa tal-ittri

[6] *Email* **Dok FX6**, fol 50
[7] **Dok FX8**, fol 59-60, atti 41/2019
[8] **Dok JC4**, fol 83, atti 69/2018
[9] Xhieda tal-5 ta' Frar 2020, fol 150-152, atti 41/2019

madwar iż-żmien li kien sar dovut il-pagament skond il-konvenju, għalkemm ma tafx tħalliex fil-kaxxa tal-ittri qabel, wara, jew dakinhar stess tad-data li tidher fuqu.)

(ix) Georgina Gauci mill-*Bank of Valletta* xehdet[10] li l-kont relattiv għal dan iċ-ċekk li jġib id-data tat-3 ta' April 2018 (40025210864) kien infetaħ fis-27 ta' Marzu 2018. Qalet li dakinhar tat-3 ta' April 2018 (li hija d-data ndikata fuq iċ-ċekk) il-bilanċ f'tali kont kien ta' €13,820.[11]

F'xhieda sussegwenti[12] qalet li dan il-kont kurrenti ma kellux *sweep instructions* għal kontijiet oħra (biex jekk ma jkunx hemm biżżejjed flus dawn jittieħdu min-kontijiet oħra).

(x) Frank Xerri mis-soċjetà Casafunghi Limited xehed li wara li skada t-terminu impost sabiex il-kumpraturi jħallsu l-ewwel pagament ta' €33,000, (ċjoè t-3 ta' April 2018) ġie emendat l-abbozz għall-estensjoni tal-konvenju fejn issa (fit-tieni abbozz) żdied il-paragrafu:

*"Il-kumpraturi jobbligaw ruħhom ukoll illi kwalsiasi interessi li l-venditur se jkolllu iħallas iktar lill-Bank fuq il-loan relattiva minħabba d-dewmien fil-pagamenti mill-konvenju oriġinali għandhom jitħallsu mill-kumpraturi stess."*

[10] Xhieda tas-26 ta' Jannar 2021, atti 69/2018
[11] Kif jidher mill-i*statement* a fol 197 (atti 69/2018). (Din il-Qorti tosserva li l-bilanċ baqa' €13,820 sal-25 ta' April 2018 fejn imbagħad tela' għal €37,320).
[12] Xhieda tal-1 ta' Frar 2022, atti 69/2018

Dan l-abbozz kif emendat[13] iġib id-data ***"___ ta' April elfejn u tmintax (2018)"*** u fuqu tidher il-firma ta' Frank Camilleri (f'ismu u f'isem martu), u ta' John Abela (f'ismu u f'isem martu).

Frank Xerri spjega li kien fis-**27 ta' April 2018** li ġie mitlub jiffirma tali estensjoni (ċjoè t-tieni abbozz) f'isem is-soċjetà Casafunghi Limited iżda qal li ma kienx aċċetta għaliex f'dak l-istadju "*kont naf li ġew miksura t-termini tal-konvenju*." Qal li jiftakar tali data sew għaliex kien l-Olanda fil-25 ta' April 2018 u kien intalab jiffirmaha kif ġie lura mis-safar.

(xi) Fit-**30 ta' Mejju 2018**[14] Frank Xerri għan-nom tas-soċjetà Casafunghi Limited bagħat ittra legali lill-konjuġi Abela u lill-konjuġi Camilleri fejn b'referenza għall-konvenju tat-3 ta' April 2017 infurmahom li kien qiegħed iqis il-konvenju bħala li qatt ma sar:

> *"….intkom inqastu mill-ħlas tas-somma ta'…€33,000 pagabbli lilu sa mhux aktar tard mit-3 ta' April 2018, skont kif maħsub fl-istess ftehim, u kif ukoll minħabba ksur ieħor tal-ftehim, il-mittent qiegħed bis-saħħa ta' dina l-ittra jħoll dak il-ftehim u jgħarrafkom illi sejjer jimxi minn issa 'l quddiem daqs li kieku dak il-ftehim qatt ma sar ukoll, jekk ikun il-każ, illi jerġa' jqiegħed il-proprjeta` fuq is-suq għall-bejgħ."*

[13] **Dok FX9**, fol 61-62, atti 41/2019
[14] Fol 20, atti 41/2019

(xii) Charmaine Borg mill-*Bank of Valletta* xehdet[15] li f'**Ġunju 2018** John Abela avviċina lill-bank sabiex jottjeni self għall-akkwist tal-art in kwistjoni. Qalet li l-bank aċċetta li jagħti tali self fl-ammont ta' €66,000 u nħarġet is-*sanction letter* relattiva fl-**20 ta' Ġunju 2018**.

(xiii) Permezz ta' ittra uffiċjali bin-numru 361/2018 (notifikata lis-soċjetà Casafunghi Limited fit-**3 ta' Lulju 2018**) il-konjuġi Abela u Camilleri interpellaw lis-soċjetà Casafunghi Limited sabiex tersaq għall-iffirmar tal-kuntratt pubbliku relattiv.

(xiv) Imbagħad fis-**27 ta' Lulju 2018 il-konjuġi Abela u l-konjuġi Camilleri intavolaw il-kawża 69/2018** kontra s-soċjetà Casafunghi Limited sabiex hija tiġi kkundannata tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment tal-art in kwistjoni.

(xv) Fit-**3 ta' April 2019**[16] is-soċjetà Casafunghi Limited ippreżentat ittra uffiċjali bin-numru 202/2019 fejn interpellat lill-konjuġi Abela u l-konjuġi Camilleri jaċċettaw li naqsu mill-obbligazzjonijiet tagħhom skont il-konvenju tat-3 ta' April 2017 u li fin-nuqqas kienet ser tipproċedi kontrihom.

---

[15] Xhieda tal-10 ta' April 2019, fol 89-92, atti 69/2018
[16] Fol 21-22, atti 41/2019

(xvi) Fit-**23 ta' Mejju 2019 is-soċjetà Casafunghi Limited intavolat il-kawża 41/2019** kontra l-konjuġi Abela u l-konjuġi Camilleri.

(xvii) Fil-**31 ta' Mejju 2024** iż-żewġ kawżi (69/2018 u 41/2019) ġew deċiżi favur is-soċjetà Casafunghi u kontra l-konjuġi Camilleri u l-konjuġi Abela.

**KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:**

**L-ewwel aggravju:**

*jekk il-kompraturi Camilleri u Abela onorawx l-obbligazzjoni tagħhom li sat-3 ta' April 2018 jagħmlu l-ewwel ħlas ta' €33,000 akkont tal-prezz*

9. L-ewwel parti tal-ewwel (1) klawsola tal-konvenju tat-3 ta' April 2017 rigwardanti ix-xiri/beigħ tal-proprjetà in kwistjoni, taqra hekk:

> *"1. Versu l-prezz globali miftiehem bejn il-partijiet ta' disgħa u disgħin elf Euro (€99,000) liema ammont għandu jitħallas kif ġej:*
>
> *(a) is-somma ta' tlieta u tletin elf Euro (€33,000) għandha tkun pagabbli sa mhux iktar tard minn sena mid-data tal-konvenju;*
>
> *(b) ammont ieħor ta' tlieta u tletin elf Euro (€33,000) għandha tkun pagabbli sa mhux iktar tard minn sentejn mid-data ta' dan il-konvenju;*
>
> *(c) il-bilanċ ta' tlieta u tletin elf Euro (€33,000) għandu jitħallas fuq l-att finali."*

10. L-appellanti jħossuhom aggravati bil-fatt li l-Ewwel Qorti kkonkludiet li huma ma onorawx tali klawsola dwar l-ewwel pagament ta' €33,000 li kellu jsir sat-3 ta' April 2018.

11. Jispjegaw li huma m'għaddewx tali pagament ta' €33,000 direttament lis-soċjetà Casafunghi Limited, iżda għaddewh *invece* lin-Nutar Dr Joanne Cauchi, minħabba li kienu inkwetati fuq il-kwistjoni tal-ipoteki eżistenti fuq il-proprjetà. Ifakkru li l-klawsola numru erbgħa (4) tal-istess konvenju fil-fatt jipprovdi li l-proprjetà għandha tiġi trasferita bħala libera "*minn kwalunkwe ipoteka u/jew privileġġ u/jew charge u/jew piż ieħor….*". Isostnu li kellhom kull intenzjoni li jersqu sabiex jakkwistaw il-proprjetà mertu tal-konvenju iżda jenfasizzaw li sad-data tat-3 ta' April 2018 is-soċjetà Casafunghi Limited ma kienet tathom l-ebda konfort dwar kif kienet ser tottjeni *waivers* jew kanċellamenti fuq l-ipoteki li kienu qed jiggravaw l-art u kif kien bi ħsiebha ssalda kull ammont pendenti fuq l-istess.

12. Din il-Qorti assolutament ma ssibx li għandhom raġun u l-provi *invece* jimmilitaw ferm kontra tali teżi tagħhom.

13. Jibda' biex jingħad li n-nutar Dr Joanne Cauchi fix-xhieda tagħha qalet li wara li rreġistrat il-konvenju u għamlet ir-riċerki kien irriżultalha li

hemm ipoteki favur il-*Bank of Valletta* fuq il-proprjetà in kwistjoni u li għalhekk ikkommunikat (mhux bil-miktub) mar-rappreżentanta tal-*Bank of Valletta*, ċertu Charmaine Borg. Jirriżulta però li fl-20 ta' Awwissu 2017 (ċjoè iktar minn seba' (7) xhur qabel l-ewwel skadenza tat-3 ta' April 2017) il-kwistjoni tal-ipoteki kienet diġà ġiet solvuta, kif jidher mill-*waiver letter* iffirmata mill-istess Charmaine Borg[17] (ara *supra*). Din il-Qorti ssibha diffiċli biex temmen li f'dawk is-seba' xhur mill-20 Awwissu 2017 sa ma kienet qed toqrob id-data tal-ewwel skadenza fit-3 ta' April 2018 ma saret l-ebda komunikazzjoni mal-bank jew mas-soċjetà Casafunghi Limited fuq il-kwistjoni tal-ipoteki u li l-kompraturi kienu fl-għama għal daż-żmien kollu fir-rigward tal-*waiver letter*.

14. Din il-Qorti invece hija tal-fehma li l-ewwel pagament li kien dovut fit-3 ta' April 2018 ma sarx proprju għaliex f'dak l-istadju l-kompraturi ma kellhomx f'idejhom l-ammont ta' €33,000 biex jagħmlu l-ħlas. Skont ma xehed Frank Xerri (mis-soċjetà Casafunghi Limited):

> *"Illi l-avukat tiegħi kien qalli li huma kienu qed jitolbu estenzjoni għaliex il-konjuġi Abela ma kinux irnexxielhom ibiegħu il-villa, u għalhekk ma kellhomx flus sa dakinhar biex iħallsu. Illi fil-fatt Dr Grech ġie inkarigat jipprepara estenzjoni tal-konvenju. Qed nannetti ukoll kopja tal-ewwel verżjoni tal-estenzjoni tal-konvenju li l-avukat bagħtilna mal-email tat-28 ta' Marzu 2018 li qed tiġi mmarkata bħala* ***Dok FX8****.*
>
> *Illi sussegwentement l-estenzjoni ġiet emendata ulterjorment u ġiet ififrmata kemm minn Frank Camilleri u kemm minn John Abela. Dak kien wara t-terminu impost sabiex il-kompraturi jħallsu l-ewwel pagament fit-3 ta' April 2018. Kopja tal-estenzjoni qed tiġi annessa bħala* ***Dok FX9.*** *Minkejja dan huma talbu lil Dr Joseph Grech biex jgħidli niffirma estenzjoni li ġiet iffirmata minnhom. Fiha t-terminu biex jiġi mħallas l-*

[17] Ara *waiver letter*, supra

*ewwel pagament kien qed jiġi estiż sal-aħħar ta' Settembru 2018."*

15. Fil-fatt din il-Qorti tosserva li r-raġuni għaliex fl-aħħar ta' Marzu 2018 l-kompraturi talbu li jiġi emendat il-konvenju b'mod li t-tliet skadenzi jiġu estiżi b'sitt xhur (ċjoè mit-3 ta' April 2018, 2019 u 2020 sat-30 ta' Settembru 2018, 2019 u 2020 rispettivament) ma kinitx minħabba l-kwistjoni tal-ipoteki. Fl-ewwel lok fl-*emails* relattivi għall-emendi li riedu jagħmlu fil-konvenju oriġinali, ċjoè biex jiġu estiżi d-dati ta' skadenza, ma tissemmiex il-kwistjoni tal-ipoteki. Fit-tieni lok li kieku r-raġuni għall-estensjoni mitluba mill-kompraturi kienet sabiex tissolva l-kwistjoni tal-ipoteki din il-Qorti ma tarax għalfejn il-kompraturi kienu tant disposti li jagħmlu tajjeb għal kwalsiasi interessi li kienet ser ikollha tħallas is-soċjetà Casafunghi Limited b'riżultat ta' tali dewmien, kif spjega l-Avukat Dr Joseph Grech fl-*email* tiegħu lil Frank Xerri dwar l-ewwel abbozz li bih il-kompraturi riedu jemendaw il-konvenju. Fil-fatt fit-tieni abbożż effettivament tniżżlu l-kliem "*għal kwalsiasi interessi li venditur ser ikollu iħallas iktar lill-Bank fuq il-loan relattiva minħabba d-dewmien taż-żmien fil-pagamenti mill-konvenju oriġinali."* Din tindika l-pożizzjoni dgħajfa tal-kompraturi f'dak l-istadju.

16. *In oltre* jirriżulta li l-bilanċ fil-kont kurrenti relattiv għaċ-ċekk datat 3 ta' April 2018 li nħareġ fuq in-nutar kellu biss €13,820 fih fil-ġurnata tat-3 ta' April 2018 u ma kienx hemm *sweep instructions* għal kontijiet oħra,

minkejja li l-ammont miktub fuqu kien ta' €33,000; għalhekk li kieku n-nutar ippruvat issaraf iċ-ċekk dakinhar tat-3 ta' April 2018 lanqas kien jirnexxilha. Dan ikompli jindika kemm f'dak l-istadju l-problema li kellhom il-kumpraturi kienet waħda marbuta mal-flus u mhux mal-kwistjoni tal-ipoteki.

17. Fil-fehma ta' din il-Qorti ċ-ċekk li tħalla fil-kaxxa tal-ittri tan-nutar pjuttost kien *messa in scena.* Meta l-kumpraturi raw li kien qed joqrob iż-żmien għall-ewwel skadenza u ma kienx irnexxielhom jaslu mas-soċjetà Casafunghi Limited biex il-konvenju jiġi emendat b'mod li d-dati ta' skadenza għall-ħlas jiġu estiżi, huma għamlu dan iċ-ċekk sabiex ikunu jistgħu jgħidu li l-ħlas għamluh: strateġija li assolutament mhix ta' fejda għalihom.

18. Fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti jirriżultalha li l-kompraturi Camilleri u Abela ma onorawx l-ewwel (1) klawsola tal-konvenju dwar il-ħlas tal-ewwel skadenza ta' €33,000 akkont tal-prezz globali.

19. **Għaldaqstant dan l-ewwel aggravju jirriżulta infondat.**

<u>**It-tieni aggravju:**</u>

*jekk konsegwenza tal-fatt li l-kompraturi ma onorawx l-ewwel (1) klawsola jistax jitqies li l-konvenju waqa' u ma baqax vinkolanti*

20. L-Ewwel Qorti qieset li t-tieni parti tal-ewwel (1) klawsola tgħid hekk:

> *"F' każ illi l-kumpraturi ma jonorawx waħda mill-iskadenzi u/jew ma jidhrux fuq l-att finali mingħajr raġuni valida fil-liġi, l-Venditur jkollu d-dritt a diskrezzjoni assoluta tiegħu li jżomm kwalsiasi ammonti mħallsa sa dik il-ġurnata bħala danni pre-likwidati liema danni għandhom ikunu indisputabbli u ma jistgħux jiġu mnaqqsa minn kwalsiasi Qorti u/jew Tribunal u dana mingħajr il-ħtieġa li l-istess venditur jintima permess ta' Ittra Uffiċjali u/jew ebda proċedura oħra ġudizzjarja lill-kumpraturi sabiex jersqu għall-kuntratt finali ta' bejgħ."*

21. L-Ewwel Qorti rriteniet li huwa ċar li din tammonta għal <u>kundizzjoni riżoluttiva espressa</u>. Qalet li m'hemmx dubju li l-intenzjoni tal-partijiet kontendenti kienet li malli l-kompraturi jonqsu minn pagament wieħed, is-soċjetà venditriċi "*setgħet immedjatament tittermina l-istess konvenju"* anke jekk l-ewwel klawsola ma tgħidx speċfikatament li s-soċjetà Casafunghi Limited setgħet tqis il-konvenju bħala maħlul *ipso iure* f'każ ta' nuqqas ta' ħlas ta' xi skadenza. Hija rriteniet li l-klawsola tgħid biċ-ċar li jekk il-kompraturi jonqsu milli jħallsu skadenza waħda s-soċjetà venditriċi kellha d-dritt li żżomm kwalunkwe valur diġà mħallas lilha (*in linea* ta' danni pre-likwidati) mingħajr ma tipproċedi kontra l-kompraturi għall-eżekuzzjoni tal-kuntratt; bir-riżultat aħħari ta' dan ikun ir-rexissjoni tal-konvenju.

22. L-appellanti ħassewhom aggravati b'dan. Isostnu li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata. Jargumentaw li l-kundizzjoni kontenuta fil-klawsola numru

wieħed (1) ma tistax titqies bħala waħda ta' natura <u>espressa</u> u li twassal *ipso iure* għall-ħall tal-konvenju. Jgħidu li l-konsegwenza ma kellhiex tkun il-ħall tal-kuntratt, iżda *se mai* kellu jiġi applikat l-Artikolu 1068 tal-Kapitolu 16 li jipprovdi hekk:

> *"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 iure, u l-qorti tista', skont iċ-ċirkostanzi, tagħti żmien xieraq lill-konvenut, bħal ħsara ta' kull dispożizzjoni oħra tal-liġi dwar il-kuntratt tal-bejgħ."*

23. Huma jagħmlu referenza għall-insenjament tal-Qorti tal-Appell fil-kawża ***Publius u Rosemary konjuġi Farrugia vs Maurizio sive Mauro Azzopardi u Lisa (Lisa Maria) Azzopardi*** (814/2017) deċiża minnha fl-4 ta' Ġunju 2024 fejn ġiet eżaminata d-dottrina rigwardanti l-<u>kundizzjoni riżoluttiva taċita</u>, partikolarment l-applikazzjoni tal-Artikolu 1068. Abbażi tal-insenjament ta' din il-Qorti f' tali sentenza jsostnu li l-Artikolu 1068 huwa applikabbli għal dan il-każ. Jargumentaw li (i) in-nuqqas da parti tagħhom <u>ma kienx wieħed gravi</u>, għaliex is-soċjetà Casafunghi Limited ma ġabet l-ebda prova dwar xi danni sofferti minnha konsegwenza tal-fatt li l-ewwel pagament ma tħalliex f'idejha, u jargumentaw ukoll li (ii) l-obbligazzjoni tal-ħlas ta' €33,000 fit-3 ta' April 2018 <u>kienet biss waħda aċċessorja</u>, fis-sens li kienet aċċessorja għall-wegħda tal-bejgħ/xiri u kienet tirrappreżenta biss il-modalità ta' ħlas tal-prezz tal-art in kwistjoni. Isostnu għalhekk li l-Ewwel Qorti kellha tasal għall-konklużjoni li kienu jissussistu kundizzjonijiet u ċirkostanzi attenwanti li kienu jiġġustifikaw li l-konvenju ma jinħallx u li *se mai* jingħatalhom "*żmien xieraq*" skont dawk

il-kundizzjonijiet li setgħet imponiet fuqhom l-istess Qorti.

24. Hawnhekk ukoll din il-Qorti assolutament ma ssibx li għandhom raġun.

25. Veru li l-klawsola numru wieħed (1) ma tgħidx speċifikatament li fin-nuqqas ta' ħlas ta' skadenza waħda s-soċjetà venditriċi tista' tagħżel li "tħoll il-konvenju", iżda bil-fatt li din il-klawsola tgħid li jekk ma tiġix onorata skadenza waħda s-soċjetà venditriċi tista' tagħżel li żżomm kwalsiasi ammont li laħaq tħallas "*bħala danni pre-likwidati"*, hija fil-fatt qiegħda tagħti lis-soċjetà venditriċi d-diskrezzjoni assoluta li tħoll il-konvenju. Dan qed jingħad għaliex jekk is-soċjetà venditriċi kellha d-diskrezzjoni assoluta li kull ma laħaq tħallas akkont tal-prezz setgħet żżommu *in linea* ta' danni, ifisser li kwalsiasi pagamenti li saru <u>akkont tal-prezz</u> ma baqgħux iktar pagamenti akkont tal-prezz iżda ġew konvertiti f'<u>kumpens għal danni pre-likwidati</u>. U jekk allura jiġi li ma jeżistux iktar pagamenti akkont tal-prezz, daqstant ieħor jiġi li ma jeżistix iktar obbligu ta' bejgħ. M'hemmx dubju għalhekk li l-kundizzjoni riżoluttiva hija fil-fatt waħda espressa.

26. U għalkemm fil-każ in kwistjoni kien għadu ma sar l-ebda ħlas u allura ma kienx hemm ammonti li laħqu tħallsu u li jistgħu jinżammu mis-soċjetà Casafunghi Limited bħala danni pre-likwidati, dan xejn ma

jnaqqas mid-diskrezzjoni tagħha li tqis il-konvenju bħala mhux iktar vinkolanti. (F'dan il-każ sempliċiment ma kellhiex ammonti li laħqu tħalsu akkont tal-prezz li hjia setgħet iżżomm bħala danni pre-likwidati). Għalhekk kellha kull dritt li timxi 'l quddiem daqs li kieku l-konvenju qatt ma sar, kif hija għarrfet lill-kumpraturi li hekk kien be ħsiebha tagħmel permezz tal-ittra legali tat-30 ta' Mejju 2018.

27. Xejn ma jiswa li hekk kif irċevew tali ittra legali l-kumpraturi pront marru jiġru l-bank sabiex jottjenu self ta' €66,000[18] sabiex imbagħad fit-3 ta' Lulju 2018 interpellaw lis-soċjetà venditriċi sabiex tersaq għall-kuntratt finali u fis-27 ta' Lulju 2018 (u ċjoè f'inqas minn xahar) fetħu l-kawża 69/2018 sabiex is-soċjetà venditriċi tiġi kkundannata tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Għalkemm skont il-konvenju l-kuntratt finali kellu jsir sa mhux iktar tard mit-3 ta' April 2020, in-nuqqas tal-kompraturi li jħallsu l-ewwel skadenza fit-3 ta' April 2018 wassal biex is-soċjetà venditriċi għażlet li tħoll il-konvenju, kif kellha d-diskrezzjoni assoluta li tagħmel fl-intendiment ċar li joħroġ mill-klawsola 1 it-termini tal-istess konvenju. F'dak l-istadju l-konvenju kien diġà tilef il-validità tiegħu u b'hekk kull parti reġgħet tpoġġiet lura fil-qagħda li kienet dakinhar qabel ma sar il-konvenju.[19]

---

[18] Is-*sanction letter* relattiva ħareġ fl-20 ta' Ġunju 2018

[19] Ara f'dan is-sens is-sentenzi mogħtija minn din il-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Mejju 2024 fil-kawża **Karkanja Developments Ltd vs Emanuel Galea (426/16)** u **Karkanja Developments Ltd vs Paul Galea et (425/16):**
*"Għaldaqstant għalkemm ġiet ippreżentata l-ittra uffiċjali qabel it-terminu tad-29 ta' April, 2016 u l-kawża ġiet ippreżentata fi żmien xahar mill-ittra uffiċjali, dan kien għalxejn għaliex il-konvenju*

28. **Għaldaqstant dan it-tieni aggravju jirriżulta wkoll infondat.**

***DECIDE:***

29. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell tal-konvenuti u tikkonferma s-sentenza appellata.

30. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mill-konvenuti appellanti.

| | | |
|---|---|---|
| Mark Chetcuti<br>Prim Imħallef | Robert G Mangion<br>Imħallef | Josette Demicoli<br>Imħallef |

Deputat Reġistratur
ss

*kien ilu li tilef il-validità tiegħu. B'hekk kull parti reġgħet tpoġġiet lura fil-qagħda li kienet dakinhar qabel ma sar il-konvenju."*