



QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

**ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tat-13 ta' Marzu, 2019

Rikors Maħluf Numru 627/15 LM

G & L Bugeja Limited (C 55750)

vs.

- 1. Rickard Company Limited (C 11653);**
- 2. Philip George Degiorgio (K.I. 416285M) *għal kull interess li jista' jkollu,***
- 3. Philip George Degiorgio (K.I. 996048M) *għal kull interess li jista' jkollu, u***
- 4. Marthесe Degiorgio (K.I. 611361M) *għal kull interess li jista' jkollha***

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fis-26 ta' Ġunju, 2015 mis-soċjetà attrici **G & L Bugeja Limited (C55750)** (minn issa 'l quddiem "is-soċjetà attrici"), u maħluf

minn Laura Bugeja (K.I. 406491M) debitament awtorizzata, in rappreżentanza tal-istess li jgħid kif ġej:

1. Illi permezz ta' konvenju redatt min-Nutar Pubbliku Dr. Sam Abela iffirmat nhar il-21 ta' Awwissu, 2014, is-soċjetà intimata Rickard Company Limited wegħdet li tbiegħ u tittrasferixxi lis-soċjetà esponenti li ntrabtet li taċċetta, tixtri u takkwista, porzjon diviża tas-Sliema Hotel bin-numru 59 f'The Strand, Sliema, ossia l-proprietà kollha salv għall-parti diviża kif aħjar deskritta f'paragrafu 4 tal-istess konvenju u kif ukoll terz tal-garaxxijiet approvati fil-kumpless ta' garaxxijiet li għandu jinbena minflok il-proprietà in vendita u dan kif aħjar deskritt fl-istess paragrafu 4 tal-istess konvenju. Kopja tal-konvenju qed tiġi annessa u mmarkata Dok. GLB1;
2. Illi l-prezz tal-bejgħ tal-proprietà ġie maqbul bħala li hu tliet miljuni u tliet mitt elf-Euro (€3,300,000) pagabbli fuq l-att finali;
3. Illi l-att finali kelli jseħħi sat-30 ta' Mejju, 2015 jew fi żmien tletin (30) ġurnata minn meta joħroġ il-permess tal-iżvilupp, skont liema jiġi l-ewwel;
4. Illi l-partijiet qablu wkoll illi kontestwalment mal-att finali, is-soċjetà intimata għandha tiżgura li l-Bank of Valletta plc għandu jaċċetta l-prezz tal-bejgħ a saldu tal-pretensjonijiet kollha li jista' jkollu kemm fil-konfront tas-soċjetà intimata u kif ukoll fir-rigward tal-intimati l-oħra fil-vesti personali tagħhom, u kif ukoll jirtira l-proceduri ġudizzjarji in corso bin-numru 729/2007;
5. Illi kontestwalment mal-iffirmar ta' dan il-konvenju, ġie ffirmat konvenju ieħor u li permezz tiegħu s-soċjetà esponenti ppromettiet li tixtri u takkwista mill-poter tal-intimat Philip George Degiorgio (K.I. 416285M) li min-naħha tiegħu intrabat li jbiegħ u jittrasferixxi, il-proprietà bin-numru sittin (60) f'The Strand, Gżira, u liema fond huwa preżentement inkorporat fis-Sliema Hotel, bħala li mhux sovrastanti, u dan kif aħjar deskritta fil-konvenju de quo. Dwar dan il-konvenju qed tiġi pprezentata kawża kontestwali;
6. Illi immedjatamente wara l-iffirmar tal-konvenju s-soċjetà esponenti bdiet il-process għall-ħruġ ta' permess tal-iżvilupp tal-proprietà u żburżjat eluf ta' Euro għal dan il-għan;
7. Illi r-rappreżentanti tas-soċjetà esponenti, inkluż in primis id-direttur Michael Bugeja beda jagħmel kuntatt mal-intimati sabiex jivverifika meta ser jiġi akkwistat id-dirett dominju suġġett tal-konvenju l-ieħor mertu tal-kawża pprezentata kontestwalment u s-soċjetà esponenti bdiet toffri, kif kellha dritt li

tagħmel skont l-istess konvenju, li tidher hija stess sabiex takkwista d-dirett dominju;

8. *Illi l-intimati ffit li xejn bdew jagħtu informazzjoni lir-rappreżentanti tas-soċjetà esponenti tant illi r-rappreżentanti tas-soċjetà esponenti ingħataw x'jifhmu li l-intimati ma kinux għadhom kommessi li jonoraw l-obbligi kontrattwali tagħhom favur is-soċjetà esponenti;*
9. *Illi s-suspetti komplew jikbru meta terzi infurmaw lir-rappreżentanti tas-soċjetà esponenti illi l-intimati proprio jew nomine daħlu f'obbligu versu dawn l-istess terzi rigward l-istess proprjetà u dana meta l-istess konvenju kien għadu vigenti;*
10. *Illi s-soċjetà esponenti interpellat lill-intimati diversi drabi u wissiethom bil-konsegwenzi li jista' jkollu dan l-aġir tagħhom, inkluż b'ittra uffiċjali tat-12 ta' Frar, 2015 (kopja annessa u mmarkata Dok. GLB2) u tal-20 ta' Marzu, 2015 (kopja annessa u mmarkata Dok. GLB3);*
11. *Illi s-soċjetà esponenti żammet lill-intimati responsab bli għad-danni kollha li hija tista' ssolfi kemm-il darba jirriżulta li bl-aġir tagħhom, u senjatament il-kostituzzjoni ta' drittijiet versu terzi fuq l-istess proprjetà in vendita, jimpossibilita l-bejgħ prospettat fil-konvenji a favur is-soċjetà esponenti;*
12. *Illi da parti tagħhom, l-intimati mhux talli ma nnegawx (għalkemm qatt ma ammettew formalment) li daħlu f'dawn l-obbligi versu terzi, talli bdew jargumentaw illi l-konvenji a favur tas-soċjetà esponenti kienu skadew!*
13. *Illi permezz ta' żewġ ittri uffiċjali, ippreżentati nhar id-29 ta' Mejju, 2015 (kopja annessa u mmarkati Dok. GLB4 u Dok. GLB5 rispettivament), is-soċjetà esponenti interpellat lill-intimati sabiex jaddiġenu għall-pubblikkjoni tal-atti finali relattivi ai termini tal-artikolu 1357(2) tal-Kap. 16, u avżat lill-istess intimati li kemm-il darba jirriżulta li l-bejgħ ma jistax isir stante li l-intimati impossibilitaw il-bejgħ, hija kienet sejra tiproċedi għad-danni kollha subiti minnha;*

Għaldaqstant jgħidu l-konvenuti għalfejn dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex, prevja kull dikjarazzjoni neċċesarja:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi li permezz tal-konvenju tal-21 ta' Awwissu, 2015 (Dok. GLB1), redatt min-Nutar Pubbliku Dr. Sam Abela u li permezz tiegħu s-soċjetà intimata Rickard Company Limited obbligat ruħha li tbiegħ u tittrasferixxi lis-soċjetà rikorrenti, porzjon diviża tas-Sliema hotel bin-numru 59, f'The Strand, Sliema, ossia l-proprjetà kollha salv għall-parti diviża kif aħjar deskritta f'paragrafu 4 tal-istess konvenju u kif ukoll terz tal-garaxxijiet approvati fil-*

kumpless ta' garaxxijiet li għandu jinbena minflok il-proprietà in vendita u dan kif aħjar deskritt fl-istess paragrafu 4 tal-istess konvenju u dan taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha hemm stipulati huwa validu bejn il-partijiet;

2. *Tikkundanna lis-soċjetà intimata sabiex fi żmien qasir u perentorju tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ tal-proprietà fuq imsemmija;*
3. *Tinnomina lin-Nutar Sam Abela sabiex jippubblika l-att finali, f'jum, ħin u lok li tistabbilixxi l-Qorti u jekk ikun il-każ tinnomina kuraturi biex jirrapreżentaw l-eventwali kontumaċċa fuq l-att;*
4. *Fl-eventwalità li s-soċjetà intimata ma tkunx f'pożizzjoni tittrasferixxi l-proprietà imsemmija in vista tal-eżistenza tad-drittijiet ta' terzi fuq l-istess proprietà u/jew fuq il-proprietà mertu tal-konvenju relatat u li ukoll sar fl-istess data (mertu tal-kawża ppreżentata kontestwalment), din il-proprietà qed tiġi rifutata mis-soċjetà rikorrenti u l-intimati, jew min minnhom, għandhom jiġu miżmuma responsabbi għall-ħlas tad-danni sofferti mis-soċjetà esponenti a tenur tal-Artikolu 1390 tal-Kodiċi Ċivil;*
5. *Tillikwida l-istess danni jekk hemm bżonn bl-opera ta' periti nominandi, liema danni għandhom jikkonsistu mhux biss fil-valutazzjoni ta' prezz akbar li r-rikorrenti jkollhom iħallsu għax-xiri ta' proprietà simili ma' dik mertu tal-konvenju, kif ukoll għall-ispejjeż kollha minnhom inkorsi għar-registrazzjoni tal-konvenju, spejjeż ta' riċerki u professjonisti, spejjeż bankarji, telf ta' profitti, spejjeż żburżjati in konnessjoni mal-applikazzjoni għall-ħruġ tal-permessi tal-iżvilupp u kif ukoll spejjeż anċillari oħra;*
6. *Tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, biex iħallsu lis-soċjetà rikorrenti dawk id-danni hekk likwidati.*

Bl-ispejjeż, inkluži dawk tal-ittra uffiċjali tat-12 ta' Frar, 2015, tal-20 ta' Marzu, 2015 u tad-29 ta' Mejju, 2015, kontra l-intimati minn issa inġunti għas-subizzjoni tagħhom.

Rat ir-Risposta Maħlufa tas-soċjetà konvenuta **Rickard Company Limited (C 11653)**, kif ukoll ta' **Philip George Degiorgio** (K.I. 416285M), ta' **Philip George Degiorgio** (K.I. 996048M) u ta' **Marthexe Degiorgio** (K.I. 611361M) kif čitati għal kull interess li jista' jkollhom (minn issa 'l quddiem "il-konvenuti"), li ġiet

ipprezentata fl-24 ta' Lulju, 2015 u maħlufa minn Philip George Degiorgio sr. fejn ġie eccepit:

1. *Illi l-fatti dikjarati fl-ewwel u t-tieni paragrafi tad-dikjarazzjoni attrici mhumiex kontestati fis-sens illi huwa minnu li ġie redatt il-konvenju hemm imsemmi, iżda l-proprietà deskritta fl-imsemmi konvenju mhijiex fedelment riportata fid-deskrizzjoni msemmija fir-rikors ġuramentat u dan billi l-istess konvenju jirreferi għall-proprietà bin-numru 59, The Strand, Sliema, 'from the ground floor level upwards';*
2. *Illi l-fatti kif dikjarati fit-tielet paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici jirrispjekkjaw il-klawsola numru 10 tal-konvenju mertu tal-kawża, iżda din ma kinitx l-uniku stipulazzjoni li saret fl-istess konvenju. Difatti, ġie ukoll stipulat fi klawsola numru 15a illi jekk il-permess tal-MEPA ma joħroġx sad-data tal-att finali allura l-konvenju jiġi terminat awtomatikament;*
3. *Illi kwantu għal dak dikjarat fir-raba' paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici, il-klawsola rilevanti fil-konvenju tgħid illi jekk il-ftehim mal-Bank of Valletta plc ma jiġix esegwit kontemporanjament mal-att finali allura kull parti tista' terġa' lura mill-konvenju mingħajr ma tinkorri ebda tip ta' responsabilità. Ta' min jgħid illi l-ftehim mal-Bank of Valletta plc kien jiskadi fit-30 ta' Mejju 2015 u biex żgur ma jitilfux il-benefiċċju ta' dik l-offerta l-esponenti jew min minnhom ikkonkludew, anke flimkien ma' terzi li pprovdew il-finanzjament neċċesarju, il-ftehim mal-istess Bank fid-29 ta' Mejju, 2015, u tajjeb jingħad li sa dakinhar l-esponenti kienu għadhom ma ġewx interpellati mis-socjetà rikorrenti biex Rickard Company Limited tersaq fuq l-att finali. Huwa evidenti illi anke li kieku l-att finali kellu jsir wara t-30 ta' Mejju 2015 jiġifieri wara r-riċezzjoni tal-ittra uffiċjali tad-29 ta' Mejju 2015 mill-esponenti, ma kienx ikun possibbli illi kontestwalment mal-att finali jiġi konkluż ukoll ftiehim mal-Bank of Valletta plc għaliex l-offerta magħmula mill-istess Bank kienet tkun skadiet. Irid jingħad illi l-offerta magħmula mill-Bank ma kinitx tiddeppendi mill-esponenti u jekk kellha titħallu tiskadi l-Bank kien ikun liberu joffri termini ġodda biex jiġi saldat id-dejn tal-esponenti jew min minnhom; il-Bank imsemmi kien terz estraneu għall-konvenju in kwistjoni u ma kien ikun jista' bl-ebda mod jiġi obbligat jonora l-ftiehim dwar il-ħlas tad-djun lill-istess Bank wara t-30 ta' Mejju, 2015. Billi s-settlement finali mal-Bank konċernat seħħi mingħajr l-intervent tal-attriċi u ma kien hemm ebda att finali ta' bejgħi iffirmat kontestwalment, kull parti kienet libera li tirtira lura mill-konvenju, jekk l-istess konvenju kien għadu validu; illi inoltre fil-kreditu tal-bank jinsabu surrogati terzi u*

għalhekk l-azzjoni ma tistax titmexxa mingħajr l-istess terzi ma jkunu parti fin-neozju u jagħtu l-kunsens tagħhom;

4. *Illi l-fatti kif dikjarati fil-ħames paragrafu tad-dikjarazzjoni attriči mhumiex kontestati. Anzi, l-esponenti jirreferu għall-fatt illi ż-żewġ konvenji (jigifieri, dak mertu tal-kawża odjerna u dak mertu tal-kawża 626/2015) kien konnessi wieħed mal-ieħor tant illi klawsola minnhom tgħid illi jekk konvenju minnhom jaqa', il-konvenju l-ieħor ukoll jitlef il-validità tiegħu;*
5. *Illi s-sitt paragrafu tad-dikjarazzjoni attriči huwa kkontestat stante illi s-soċjetà attriči karkret saqajha ħafna u ma tantx insistiet fil-process tal-ħruġ tal-permessi tant li kien jidher saħansitra illi s-soċjetà attriči kienet tilfet l-interess f'dan l-akkwist u l-iżvilupp relattiv; inoltre aktar ma jtul iż-żmien aktar beda jidher čar illi s-soċjetà attriči ma kinitx bi ħsiebha takkwista l-proprietà mertu tal-konvenju u dan kif ser jirriżulta aktar dettaljatament waqt it-trattazzjoni ta-kawża;*
6. *Illi dwar il-fatti kif dikjarati fis-seba' paragrafu tal-istess dikjarazzjoni jingħad illi mhux minnu li r-rappresentanti tal-attribi kkuntattjaw lill-esponenti biex jivverifikaw meta ser jiġi akkwistat id-dirett dominju rigward il-proprietà mertu tal-kawża 626/2015 u lanqas ma hu minnu li x-xerrejja offriet li tidher hi stess fuq il-kuntratt finali mal-Kurja (dwar id-dirett dominju fuq il-proprietà numru 60, The Strand, Sliema). Dak li għamlet is-soċjetà attriči kien li talbet lill-esponenti jestendu t-terminu tal-konvenju mal-Kurja – presumibbilmment billi l-attribi ma kellhiex fondi f'dak l-istadju; il-Kurja ma kinitx disposta tagħti aktar estensjonijiet. L-esponenti ma xtaqux li tintilef din l-opportunità tal-akkwist mal-Kurja u fil-fatt fl-aħħar l-esponenti Martheze u Philip konjugi Degiorgio kellhom jieħdu finanzjament mingħand terzi biex ikunu jistgħu jakkwistaw huma d-dirett dominju in kwistjoni; fil-fatt l-intimat Philip George Degiorgio (ID416285M) kelli biss pretensjoni filmument tal-konvenju għal-ċens temporanju li kien għad fid-dominju u kien għalhekk li ġie pattwit li r-rikorrenti kellhom jiftieħmu mal-Kurja biex jixtru d-dirett dominju u kien huma li naqsu li jgħaddu għal dan ix-xiri; fil-fatt id-dirett dominju inxtara mill-intimat Philip Degiorgio senior u martu Martheze Degiorgio u dwar dan l-istess konjugi Degiorgio ma kellhom l-ebda obbligu li jittrasferixxu dak li ġie minnhom akkwistat wara d-data tal-istess konvenju, u allura preżentement Philip Degiorgio junior mhux f'qagħda li jittrasferixxi xejn (la l-utile dominju li jispiċċa u lanqas id-dirett dominju u sussegwenti piena proprietà li qatt ma akkwista) u dan kien evidenti mill-istess konvenju billi kien čar li sad-data tal-iskadenza tal-konvenju kull titolu li seta' kelli dan għall-proprietà kienet ser tkun skadiet; dwar id-dirett dominju perpetwu ma hemm l-ebda obbligu mill-ebda wieħed mill-intimati fil-*

konvenju li dan jittrasferuh. Inoltre min iffinanzja x-xiri, fin-nuqqas tal-finanzjament li kellha tagħmel is-soċjetà attriċi, irregjistra ipoteki u privileġgi fuq il-proprietà in kwistjoni u għalhekk l-ebda bejgħ ma jista' jsir mingħajr ma dawn jiġu sodisfatti;

7. *Illi dwar it-tmien paragrafu tal-istess dikjarazzjoni jingħad illi l-esponenti ma kellhom ebda raġuni biex jikkomunikaw mal-attriċi waqt it-terminu tal-konvenju, anzi kienet l-attriċi (li fl-interess tagħha kien li l-permess joħroġ f'qasir żmien) li żżomm lill-esponenti infurmata bl-iżviluppi kollha iżda li naqset li tagħmel dan u ma żammitx kuntatt mal-esponenti. Ta' min jinnota illi fil-mori tal-konvenju l-esponenti kienu anke bagħtu korrispondenza lill-intimata fejn avżawha illi l-pjanti sottomessi minnha lill-MEPA ma kinux konformi ma' dak pattwit u fil-fatt dan kien l-uniku suġġett tal-korrispondenza li għaddiet bejn il-partijiet dwar l-implementazzjoni tal-imsemmi konvenju; u dan appartu li lanqas il-pjanti fuq il-konvenju ma kienu jirrispekkjaw dak maqbul fuq l-istess konvenju; inoltre b'referenza għal dak iddikjarat fl-imsemmi tmien paragrafu, l-esponenti jirrilevaw ukoll illi huma qatt ma ġew mitluba jfornu xi informazzjoni lis-soċjetà attriċi;*
8. *Illi dwar il-kontenut ta' paragrafu disgħha tal-imsemmija dikjarazzjoni jrid jngħad illi l-esponenti qatt ma daħlu f'xi obbligu li seta' jippreġudika s-sitwazzjoni tal-attriċi kemm-il darba kien għad fadlilha xi drittijiet naxxenti mill-imsemmi konvenju;*
9. *Illi kwantu għall-paragrafi 10 u 11 tal-imsemmija dikjarazzjoni attriċi, jingħad li sat-30 ta' Mejju, 2015 l-esponenti qatt ma rċeviet xi ittra uffiċjali biex titlob lill-esponenti tersaq għall-kuntratt finali iżda dejjem tkellmet unikament minn danni;*
10. *Illi dwar il-paragrafi 12 u 13 tad-dikjarazzjoni attriċi l-esponenti jirrilevaw illi huma ma daħlu f'ebda obbligu ma' terzi li bih impossibilitaw it-trasferiment lill-attriċi anzi kienu n-nuqqasijiet tal-attriċi stess li ġabu t-terminazzjoni tal-imsemmija konvenji;*

Għaldaqstant, in vista tas-suespost, l-eċċipjenti għandhom is-segwenti eċċezzjonijiet xi jressqu kontra t-talbiet attriċi:

1. *Illi preliminarjament it-talbiet tal-attriċi huma konfuži u kuntradittorji għal xulxin billi ma tistax l-attriċi fl-istess waqt titlob l-eżekuzzjoni tal-konvenju u d-danni; u l-attriċi ma tistax titlob li l-proprietà tiġi trasferita lilha u fl-istess ħin tgħid illi qed titlob id-danni fl-eventwalità li l-intimati ma jkunux f'pożizzjoni li jittrasferixxu l-proprietà msemmija u dan huwa kontradittorju; ir-rikorrenti jgħidu li qed jirrifutaw il-proprietà u fl-istess ħin jgħidu li jridu li jiġi esegwit il-kuntratt; ir-*

rikorrenti jridu jagħżlu; jew jiddeċiedu li huma f'požizzjoni li jixtru din il-proprietà jew in vista tal-ipoteki u gravami li hemm fuq il-proprietà jiddeċiedu li ma jixtruh iex u jagħżlu li jaġixxu mod ieħor, imma ma jistgħux jakkumulaw it-talbiet u l-azzjonijiet b'mod li jirriżulta kontradittorju u li jpoġġi fi żvanta ġġid lill-intimati fid-difiża tagħhom; għalhekk ukoll l-azzjoni intentata hija nulla;

2. *Illi l-ġudizzju mhux integrū għaliex mir-rikors jirriżulta li n-negozju ma kellux isir bejn l-intimati u r-riktorrenti biss imma kien hemm terzi involuti li kellhom drittijiet reali fuq il-proprietà li kellhom ikunu parti għal dak in-negozju u għalhekk l-azzjoni ma tistax timxi fl-assenza tal-partijiet kollha li għandhom dritt fuq l-istess proprietà;*
3. *Illi preliminarjament l-intimati Philip George Degiorgio (ID416285M), Philip George Degiorgio (ID 996048M) u Marthexe Degiorgio (ID 611361M) ma kinux prospettivi vendituri fuq il-konvenju mertu tal-kawża odjerna u lanqas ma jirriżulta mill-premessi tar-rikors promutur fuq liema bażi qed tintalab dikjarazzjoni ta' responsabbilità minn dawn il-persuni għad-danni, u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;*
4. *Illi inoltre u mingħajr preġudizzju għar-rimanenti eċċeżżjonijiet, fi kwalsiasi każ-l-attriči ma tistax titlob kundanna għad-danni mingħand dawk mill-esponenti li hija ċċitat biss għal kwalsiasi interess li jista' jkollhom;*
5. *Illi l-ewwel talba (u per konsegwenza wkoll it-talbiet l-oħra derivanti minnha) ma tirrispekkjax fedelment id-deskrizzjoni tal-proprietà mertu tal-konvenju in kwistjoni u għalhekk it-talbiet tas-soċjetà attriči ma jistgħux jintla qgħi;*
6. *Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit l-esponenti qatt ma għamlu xejn biex jostakolaw il-bejgħ mertu tal-kawża;*
7. *Illi kienet is-soċjetà attriči stess li ddekadiet mill-obbligi tagħha fuq l-istess konvenju u/jew fuq il-konvenju l-ieħor tal-istess data mertu ta' kawża oħra numru 626/2015, u għalhekk għandha tapplika l-massima inadimplenti non est adimplendum;*
8. *Illi s-soċjetà attriči naqset li tavża lill-bejjiegħha prospettiva biex tivvaka mil-lukanda in kwistjoni u dan kif kienet obbligata tagħmel tliet xhur qabel id-data tal-att finali u għalhekk ma kienx suffiċjenti li tiġi intavolata ittra uffiċjali fid-29 ta' Mejju, 2015;*

9. Illi l-konvenju in kwistjoni skada jew ġie awtomatikament terminat, fost l-oħrajn billi ma ħariġx il-permess għall-iżvilupp ai termini tal-klawsola 15a tal-konvenju in kwistjoni, u dan kif sejjer jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża;
10. Illi l-konvenju l-ieħor tal-istess data li huwa mertu ta' kawża oħra numru 626/2015 skada u ma għadux jorbot (forst l-oħrajn billi s-soċjetà attriċi naqset li tiffinanzja x-xiri tad-dirett dominju gravanti l-proprietà mertu tal-kawża 626/2015) u għalhekk dan iġib miegħu ukoll l-iskadenza tal-konvenju mertu tal-kawża odjerna billi skont l-istess ftehim iż-żewġ konvenji jiddependu wieħed mill-ieħor u jekk jiskadi wieħed minnhom jiskadi wkoll awtomatikament il-konvenju l-ieħor; għalhekk ukoll jekk it-trasfiment tal-proprietà mertu tal-konvenju l-ieħor (li dwaru tittratta l-kawża 626/2015) ma jsirx jew ma jiġix ornat li jsir, lanqas jista' jsir dak mertu tal-konvenju suġġett tal-preżenti kawża;
11. Illi mingħajr preġudizzju għal dak kollu hawn eċċepit il-klawsola numru 15d tal-konvenju mertu tal-kawża odjerna ma avveratx ruħha u għalhekk kull parti inkluż il-venditur hija libera li tirtira mill-istess konvenju mingħajr ebda responsabbilità;
12. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost id-danni reklamati jmorru oltre dawk permissibbli mil-liġi;
13. Illi t-talbiet tas-soċjetà attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom;
14. Illi l-eċċeżżjonijiet hawn mogħtija huma separati u indipendent minn xulxin u qed jingħataw mingħajr preġudizzju waħda lill-oħra;
15. Salv eċċeżżjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk ta' kull att ġudizzjarju li ppreċċeda l-kawża odjerna, u b'riserva ta' kwalsiasi azzjoni spettanti lill-esponenti kontra s-soċjetà attriċi, inkluż għad-danni.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-26 ta' Settembru, 2018, fejn il-partijiet ingħataw il-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissionijiet u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissionijiet tal-partijiet.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Is-soċjetà attriċi ffirmat konvenju mas-soċjetà konvenuta Rickard Company Limited għat-trasferiment ta' porzjoni diviżha mis-sit magħruf bħala 'Sliema Hotel' bin-numru disgħa u ħamsin (59), The Strand, Sliema, ossia l-proprietà kollha salv għall-parti diviżha kif deskritta f'paragrafu 4 tal-istess konvenju, kif ukoll għat-trasferiment ta' terz tal-garaxxijiet li kellhom jiġu żviluppati fil-kumpless ta' garaxxijiet li kien hemm il-ħsieb li jinbena minflok is-sit in-vendità, bil-prezz maqbul bejn il-partijiet ta' tliet miljuni u tliet mitt elf Euro (€3,300,000), u bil-patt li l-att finali għax-xiri tal-proprietà jiġi ppubblikat sat-30 ta' Mejju 2015, jew fi żmien tletin ġurnata minn meta jinħargu l-permessi relattivi mill-Awtorità tal-Ippjanar għall-iżvilupp tal-istess proprietà, skont liema jiġi l-ewwel. Bejn il-partijiet ġie miftiehem ukoll li f'każ li għal xi raġuni ma jkunx jista' jsir it-trasferiment tal-proprietà indikata bin-numru sittin (60), Sliema Hotel, Sliema, il-konvenju hawn fuq imsemmi kellu wkoll jaqa' awtomatikament, b'tali mod li t-trasferimenti miftiehma fuq iż-żewġ konvenji li saru b'mod separat, wieħed mas-soċjetà Rickard Company Limited, u l-ieħor ma' Philip George Degiorgio jr., kienu marbuta intrinsikament ma' xulxin, u f'każ li ma jsirx il-kuntratt fir-rigward ta' proprjetà waħda, ma setax isir il-kuntratt għat-trasferiment tal-proprietà l-oħra.

Bejn il-partijiet ġie pattwit ukoll, u dan limitatament għar-rigward tal-fond indikat bin-numru sittin (60), Sliema Hotel, The Strand, Sliema, li dan kellu jinbiegħ lis-soċjetà attriċi biċ-ċens mifdi, u filwaqt li l-konvenuti Degiorgio kellhom jieħdu ħsieb l-akkwist tad-dirett dominju, is-soċjetà attriċi kellha tiffinanzja hi l-prezz għax-xiri tal-istess dirett dominju, u dan sa massimu ta' erba' mijja u għaxart elef Euro (€410,000).

Is-soċjetà attriċi tippremetti li hi ġarġet eluf ta' Euro b'rabta mal-applikazzjoni għall-iżvilupp tal-imsemmija proprjetà, u fil-mori tal-konvenju għamlet diversi tentattivi biex tikkomunika mal-konvenuti sabiex tistabbilixxi meta seta' jsir l-akkwist tad-dirett dominju tal-proprjetà mingħand il-Kurja. Is-soċjetà attriċi tallega li l-konvenuti bdew jevitaw li jagħtu l-informazzjoni neċessarja b'rabta mal-fidi taċ-ċens, u dan minħabba li ma kinux għadhom interessati li jonoraw l-obbligi kontrattwali tagħhom, filwaqt li lis-soċjetà attriċi waslitilha informazzjoni li l-konvenuti kienu kkontrattaw ma' terzi sabiex jittrasferixxu l-proprjetà lilhom.

Is-soċjetà attriċi qiegħda titlob lil din il-Qorti (i) tiddikjara li permezz tal-konvenju tal-21 ta' Awwissu, 2014, is-soċjetà konvenuta Rickard Company Limited intrabtet li tbiegħ u tittrasferixxi favur is-soċjetà attriċi porzjoni diviża tas-Sliema Hotel, bin-numru disgħa u ħamsin (59), f'The Strand, Sliema, jew aħjar il-proprjetà kollha salv għall-parti diviża deskriitta f'paragrafu 4 tal-konvenju, u kif ukoll it-trasferiment ta' terz tal-garaxxijiet li kellhom jiġu approvati fil-kumpless ta' garaxxijiet li għandu jinbena minflok il-proprjetà in-vendita, u dan bil-kundizzjonijiet kollha stipulati fl-istess konvenju; (ii) tikkundanna lis-soċjetà konvenuta sabiex fi żmien qasir u perentorju tersaq għall-publikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ; (iii) tinnomina lin-nutar Sam Abela

sabiex wara li l-Qorti tiffissa lok, ħin u jum għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħi, ikun hu li jippubblika l-kuntratt relativ għat-trasferiment tal-proprietà lis-soċjetà attriċi; (iv) f'każ li l-bejgħi ma jkunx jista' jsir in vista tad-drittijiet li setgħu ġew akkwistati minn terzi fuq l-istess proprietà, din il-Qorti tgħaddi biex tiddikjara li l-konvenuti huma responsabbi għall-ħlas ta' danni versu s-soċjetà attriċi *ai termini* tal-artikolu 1390 tal-Kodiċi Ċivili, b'talba għall-likwidazzjoni tal-istess u għall-kundanna għall-ħlas da parti tal-konvenuti. Id-danni pretiżi mis-soċjetà attriċi jinkludu l-prezz akbar li s-soċjetà attriċi ser ikollha tħallas sabiex takkwista proprietà simili għal dik mertu ta' din il-kawża, spejjeż għar-registrazzjoni tal-konvenju, ħlas li sar lill-professjonisti u għall-akkwist tar-riċerki, spejjeż bankarji u spejjeż marbuta mal-akkwist tal-permessi, u telf ta' profitti sofferti mis-soċjetà attriċi.

Min-naħha tagħha s-soċjetà konvenuta eċċepiet li t-talbiet attriċi huma kontradittorji, u dan minħabba li s-soċjetà attriċi ma tistax, min-naħha l-waħda titlob li l-Qorti tordna lill-partijiet jaddivjenu għall-iffirmar tal-kuntratt ta' trasferiment, u fl-istess ħin titlob il-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni dovuti lilha. Gie eċċepit ukoll li l-ġudizzju mhuwiex integrū minħabba li hemm terzi li wkoll għandhom jeddijiet fuq din l-istess proprietà u li wkoll ikunu għandhom jidhru fuq kwalsiasi kuntratt ta' trasferiment. Il-konvenuta eċċepiet ukoll li l-konvenuti Degiorgio għandhom jinħelsu mill-osservanza tal-ġudizzju peress li huma ma kinux firmatarji tal-konvenju dwar il-proprietà mertu ta' din il-kawża, u ntqal ukoll li fi kwalunkwe każ is-soċjetà attriċi ma tistax tipprendi ħlas ta' danni mingħand persuni li ġew inkluži fil-kawża biss għal kull interess li jista' jkollhom. Gie eċċepit ukoll li l-konvenji ffirmsi bejn il-partijiet kienu jistipulaw li jekk il-permess tal-iżvilupp ma joħroġx sad-data li fiha kellu jiġi ppubblikat il-kuntratt finali ta' bejgħi, it-30 ta' Mejju, 2015, il-konvenju kellu

jiġi tterminat awtomatikament, filwaqt li klawsola oħra kienet tistipula li s-soċjetà attriċi kellha tkun hi li tiprovd i-finanzjament meħtieġ għall-akkwist tad-dirett dominju temporanu mingħand il-Kurja. Is-soċjetà konvenuta żiedet tgħid li kien hemm tkaxkir tas-saqajn da parti tas-soċjetà attriċi, u li din naqset li tinforma lill-konvenuti dwar jekk kinux ħarġu l-permessi relattivi jew le, filwaqt li naqset ukoll milli tpoġġi għad-dispożizzjoni tagħhom il-flejjes li huma kienu jeħtiegu għax-xiri tad-dirett dominju mingħand il-Kurja, tant li l-konvenuti Degiorgio kellhom jissellfu flejjes mingħand terzi sabiex setgħu jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt tal-fidi mal-Kurja. Finalment intqal li l-konvenji ffirmati bejn il-partijiet kienu skadew, u li għalhekk kull parti hi libera li tirtira mill-konvenju mingħajr ebda responsabbilità ta' danni.

Fl-udjenza tas-16 ta' Frar, 2016, ġie maqbul bejn il-partijiet li l-provi li ser jitressqu minnhom f'din il-kawża, għandhom jgħodd wkoll għall-kawża numru 627/2015 LM u vici-versa, minħabba li l-mertu taż-żewġ kawżi huwa konness.

Provi u riżultanzi

Flimkien mar-rikors promutur imressaq minnha, is-soċjetà attriċi pprezentat kopja tal-konvenju tal-21 ta' Awwissu, 2014¹ iffirmat minn Philip George Degiorgio bħala direttur tas-soċjetà Rickard Company Limited, u Michael Bugeja għan-nom ta' G&L Bugeja Limited, li permezz tiegħu s-soċjetà konvenuta ppromettiet li tbiegħ u tittrasferixxi a favur is-soċjetà attriċi il-fond bin-numru 59, Sliema Hotel, The Strand, Sliema, bil-bejt u bl-arja tiegħu u bl-

¹ A fol. 7 tal-proċess.

art sottostanti², taħt diversi kundizzjonijiet. Il-prezz maqbul għall-bejgħ ta' din il-proprjetà huwa ta' tliet miljuni u tliet mitt elf Euro (€3,300,000), liema prezz kellu jitħallas fuq l-att finali tal-bejgħ, u bl-intiżha li l-ħlas finali għat-trasferiment ta' din il-proprjetà jsir lill-Bank of Valletta plc sabiex b'hekk jiġu ssaldati pretensjonijiet li dan il-bank kellu fil-konfront tal-konvenuti jew uħud minnhom. Ġie maqbul ukoll li l-kuntratt finali ta' bejgħ kellu jsir sa mhux aktar tard mit-30 ta' Mejju, 2015, jew sa mhux aktar tard minn tletin (30) ġurnata wara l-ħruġ tal-permessi tal-MEPA, skont liema wieħed jiġi l-ewwel. Kundizzjoni speċifika f'dan il-ftehim hija dik fi klawżola 15(a) tal-konvenju li tikkundizzjona l-validità ta' dan il-ftehim mal-ħruġ tal-permessi tal-MEPA, u li tgħid:

"In the event that a full development MEPA (Malta Environment and Planning Authority) Permit herein referred to as the 'Applied Permit', for the development of the Property (in the manner as determined by the Purchaser, in its unilateral discretion however up to the maximum height allowed by MEPA and by law), is not issued till deed then this agreement shall automatically be terminated unless otherwise agreed to by the Parties. All applications, submissions, clarifications to/from MEPA are to be made by the Purchaser's Architect. In that all expenses incurred for Architect and permit fees are at the expense of the Purchaser. Vendor has the right to monitor the entire procedure through its agents and architects, and to demand any information regarding the Purchaser's application from any person or body, including but not limited to MEPA, and the Purchaser's Architect."

² Il-proprjetà ġiet deskritta bħala "... the Sliema Hotel, at number fifty-nine (59) in The Strand, Sliema, as not overlying and not underlying third party property and thus as including its roof and airspace and underlying land. The said Hotel, includes what was formerly a garden and villa were accessible from the said hotel and form part of the said hotel, and which constitute and form one entity ...". Il-parti li kellha tiġi ttrasferita lis-soċjetà attrici ġiet deskritta bħala, "Whereas the Purchaser is to purchase the entire Property save for the part of the Property which is to be retained by the Vendors (PRV) – the PRV consists of a) the divided portion of land forming part of the Property, from the ground floor level upwards usque ad coelum, of an area of approximately ... b) to be occupied by a block of apartments and possible commercial levels at ground floor, though these are to exclude the areas which within this divided portion of land are intended for common use once developed over which however the Vendor will have the non exclusive perpetual and uninterrupted use of the same; and B) one third of the approved garages ...".

Ġiet esebita wkoll kopja tat-taxxa provviżorja mħallsa mis-soċjetà attrici l-id-Dipartiment tat-Taxxi Interni b'rabta mal-konvenju li sar għall-akkwist tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri.³ Ĝiet ipprezentati wkoll kopja tal-ittra uffiċjali tat-12 ta' Frar, 2015⁴, mibgħuta mis-soċjetà attrici lill-konvenuti li permezz tagħha l-attrici rreferiet għall-fatt li kienet ġiet mgħarrfa bil-promessa ta' bejgħ li l-konvenuti għamlu favur terzi fuq l-istess proprjetà, u għarrfet lill-konvenuti li f'każ li l-bejgħ prospettat bejn il-partijiet ma jkunx jista' jiġi finalizzat, hi kienet qiegħda tirriserva d-dritt li tfittixhom għad-danni. Ĝiet ipprezentata wkoll kopja tal-ittra uffiċjali tal-20 ta' Marzu, 2015⁵, mibgħuta b'risposta għal ittra uffiċjali oħra li kienet intbagħtet lilha mill-konvenuti, fejn fost l-oħrajn is-soċjetà attrici qalet li mhux minnu li l-konvenji li kienu gew iż-żifra bejn il-partijiet m'għadhomx validi, filwaqt li tenniet l-intenzjoni tagħha li f'każ li l-eventwali bejgħ bejn il-partijiet ma jkunx jista' jsir, hi kienet qiegħda tirriserva d-dritt li tfittex lill-konvenuti għad-danni. Ittra uffiċjali oħra, li kopja tagħha wkoll ġiet esebita mis-soċjetà attrici, dik bid-data tad-29 ta' Mejju, 2015⁶ intbagħtet mis-soċjetà attrici lill-konvenuti *ai termini* tal-artikolu 1357(2) tal-Kap. 16, sabiex dawn jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt għat-trasferiment relativi tal-proprjetà.

Fl-udjenza tas-16 ta' Frar, 2016 xehed **Oliver Magro**⁷, mill-uffiċċju legali tal-MEPA, li ppreżenta kopja tal-applikazzjoni għall-iżvilupp bir-referenza PA0173/2015, għat-twaqqigħ tal-lukanda eżistenti u l-bini ta' *semi-basement garages*, żewġ īwienet *class 4D*, sittax-il appartament u xi *maisonettes* fil-fond 59, Triq ix-Xatt u 26, Triq Manuel Dimech, tas-Sliema. Ix-xhud qal li da

³ A fol. 17 tal-proċess.

⁴ A fol. 18 tal-proċess

⁵ A fol. 19 tal-proċess.

⁶ A fol. 21 tal-proċess.

⁷ A fol. 45 tal-proċess.

parti tal-applikant kienu thallsu t-tarffi tal-Awtorità tal-Ippjanar b'rabta mal-proġett li kien maħsub li jsir fuq is-sit mertu ta' dawn il-proċeduri.

Fl-istess udjenza xehed **in-nutar Robert Muscat**⁸, li ntalab jippreżenta għadd ta' konvenji jew kuntratti li daħlu fihom il-konvenuti ma' Carmelo Stivala Group Limited, fir-rigward tal-istess proprjetà. Ix-xhud ippreżenta kopja ta' kuntratt ta' self li sar bejn Carmelo Stivala Group Limited u Philip u Marthесe Degiorgio fit-22 ta' Diċembru, 2014⁹, fejn is-soċjetà Carmelo Stivala Group Limited kienet silfet is-somma ta' tliet mijha u ħamsa u sittin elf Euro (€365,000) lill-konjugi Degiorgio sabiex dawn ikunu jistgħu jakkwistaw id-dirett dominju temporanju għaż-żmien li fadal sal-31 ta' Diċembru, 2015, u sussegwenti piena proprjetà fir-rigward tal-fond numru 60, The Strand, Sliema, bl-arja tiegħu. Ix-xhud esebixxa wkoll kopja ta' kuntratt li sar fit-22 ta' Diċembru, 2014¹⁰, bejn l-amministratur ekklejżjastiku f'Malta għan-nom tal-Kapitlu tal-Kattidral u Philip u martu Marthесe Degiorgio, fejn ġie mifdi č-ċens rigward il-fond numru 60, The Strand, Sliema, bil-prezz ta' erba' mitt elf Euro (€400,000). Ix-xhud esebixxa ukoll kopja ta' kuntratt bid-data tas-6 ta' Jannar, 2015.¹¹ Ix-xhud esebixxa wkoll kopja ta' kuntratt bid-data tas-6 ta' Jannar, 2015¹², fejn il-kumpanija Carmelo Stivala Group Limited sellfet lill-kumpanija Rickard Company Limited u lil Philip u Marthесe Degiorgio flimkien bħala debituri l-ammont ta' mijha u sittin elf Euro (€160,000), li tkallu b'surroga lil terzi. Giet esebita wkoll kopja ta' att pubbliku tas-6 ta' Jannar, 2015¹³, li permezz tiegħu s-soċjetà Carmelo Stivala Group Limited sellfet lil Philip u

⁸ A fol. 47 tal-proċess.

⁹ A fol. 110 tal-atti tal-kawża Rikors Maħluf Nru 626/15 LM.

¹⁰ A fol. 112 tal-atti tal-kawża Rikors Maħluf Nru 626/15 LM.

¹¹ A fol. 114 tal-atti tal-kawża Rikors Maħluf Nru 626/15 LM.

¹² A fol. 114 tal-atti tal-kawża Rikors Maħluf Nru 626/15 LM.

¹³ A fol. 117 tal-atti tal-kawża Rikors Maħluf Nru 626/15 LM.

Marthесe Degiorgio u lill-kumpannija Rickard Company Limited flimkien bħala debituri, is-somma ta' mitejn u sebgħa u sittin elf, u mijja u disgħin Euro (€267,190) li tk̥allat b'surroga lil kreditur ieħor li kien registrat fuq il-proprietà bl-isem ta' Empire Holdings.

Ġie esebit ukoll kuntratt ieħor bid-data tat-12 ta' Frar, 2015¹⁴ li permezz tiegħu Rickard Company Limited u Philip u Marthесe Degiorgio taw garanzija b'ipoteka speċjali lil Carmelo Stivala Group Limited tal-bejgħ tal-fond numru 59 u 60, magħruf bħala 'Sliema Hotel' bl-effetti mobbli ta' ġo fih, kif miftiehem fuq il-konvenji li saru bejn il-partijiet fit-22 ta' Diċembru, 2014, fejn digħà tk̥allas l-ammont ta' sitt mijja u tmienja u sebgħin elf, disa' mijja u tletin Euro (€678,930) bħala depožitu akkont tal-prezz fir-rigward tal-akkwist tal-istess proprietà. Ĝie maqbul bejn il-partijiet li l-ammont ta' €678,930 jintradd lura lill-kreditur f'każ li l-kreditur Carmelo Stivala Group Limited ma jkunx jista' jakkwista l-proprietà msemmija sal-15 ta' Ġunju, 2015 għal xi raġunijiet mhux attribwibbli lill-kreditur.

Ix-xhud in-nutar Robert Muscat żied jgħid li fit-28 ta' Mejju, 2015 sar kuntratt fejn il-bank APS silef lill-kumpannija Carmelo Stivala & Sons Limited l-ammont ta' tliet miljuni u erba' mitt elf Euro u ngħatat garanzija fuq proprietà li m'għandha x'taqsam xejn ma' dik mertu ta' din il-kawża, għalkemm ix-xhud ikkonferma li s-self kien relatat.¹⁵ Ix-xhud żied jgħid li relatat ma' dak id-dokument hemm dokument ieħor fejn Carmelo Stivala Group Limited selfet lil Philip u Marthесe Degiorgio u lil Rickard Company Limited l-ammont ta' €3.4 miljun, u dan tk̥allas b'surroga lill-BOV biex tnęħħew l-ipoteki kollha li kien hemm mal-BOV fuq l-istess proprietà, kif ukoll ġew ceduti għadd ta' kawżi li

¹⁴ A fol. 121 tal-atti tal-kawża Rikors Maħluf Nru 626/15 LM.

¹⁵ A fol. 123 tal-atti tal-kawża Rikors Maħluf Nru 626/15 LM.

kien hemm bejn il-konvenuti Degiorgio u I-BOV.¹⁶ Ix-xhud esebixxa wkoll kopja tal-kancellament ta' numru ta' ipoteki li kien hemm irregjistrati a favur tal-Bank of Valletta plc.¹⁷

Ix-xhud in-nutar Robert Muscat esebixxa wkoll kopja ta' konvenju li sar fit-22 ta' Diċembru, 2014¹⁸ fir-rigward tal-bejgħ prospettiv tal-fond 60, The Strand, Sliema bejn Philip u Marthexe Degiorgio u Carmelo Stivala Group Limited, liema konvenju orīginarjament kien jiskadi fil-15 ta' Ġunju, 2015, iżda x-xhud qal li ġie estiż għadd ta' drabi. Fuq dan il-konvenju ġie pattwit li l-prezz għat-trasferiment tal-fond inkwistjoni kellu jkun ta' erba' mitt elf Euro (€400,000).

Ix-xhud ippreżenta wkoll kopja ta' konvenju li wkoll sar fit-22 ta' Diċembru, 2014¹⁹, fir-rigward tal-bejgħ prospettiv tal-fond 59, The Strand, Sliema, bejn Rickard Company Limited bħala bejjiegħha u Carmelo Stivala Group Limited bħala xerrej tal-istess fond²⁰, bil-prezz pattwit bejn il-partijiet ta' €3,800,000. Fl-aħħar klawsola ta' dan il-konvenju ġie stipulat illi:

“Il-partijiet jiddikjaraw illi llum stess ix-xerrejja daħlet f’konvenju għall-akkwist tal-proprietà numru sittin (60), The Strand, Sliema, u jaqblu illi f’każ li l-konvenju dwar l-imsemmija proprjetà numru 60, The Strand, Sliema, jaqa’ għal kwalsiasi raġuni, allura l-preżenti konvenju jtiqies ukoll li jkun tilef il-validità tiegħu.”

Ix-xhud esebixxa wkoll kopja ta' ftehim privat datat 12 ta' Diċembru, 2014, li sar bejn il-konvenuti u Carmelo Stivala Group Limited, fir-rigward tal-bejgħ tal-ġħamara li hemm fil-lukanda 59, The Strand, Sliema, li għandu l-istess terminu ta' validità tal-konvenju, minn fejn jirriżulta li l-ġħamara u l-*fittings* kollha fil-

¹⁶ A fol. 127 tal-proċess tal-atti tal-kawża Rikors Maħluf Nru 626/15 LM.

¹⁷ A fol. 129 et seq. tal-atti tal-kawża Rikors Maħluf Nru 626/15 LM.

¹⁸ A fol. 138 tal-atti tal-kawża Rikors Maħluf Nru 626/15 LM.

¹⁹ A fol. 142 tal-atti tal-kawża Rikors Maħluf Nru 626/15 LM.

²⁰ A fol. 142 tal-atti tal-kawża Rikors Maħluf Nru 626/15 LM.

fond numru 59, 60, magħruf bħala ‘Sliema Hotel’, tas-Sliema, qegħdin jinbiegħu bil-prezz ta’ €4,230,000.²¹ Ix-xhud ikkonferma li ġie stabbilit li l-għamara għandha valur ta’ €4.23 miljun.

Ix-xhud qal li kien sar ukoll ftehim bejn il-konjugi Degiorgio u Carmelo Stivala Group Limited, li fl-eventwalitā li għal xi raġuni mhix attribwibbli lil Carmelo Stivala Group Limited, il-konvenji t-trasferiment ta’ din il-proprjetà ma jkunux jista’ jiġi finalizzat fl-intier tiegħi, kien ġie miftiehem li parti minn din il-proprjetà xorta waħda tgħaddi għand Carmelo Stivala Group Limited.²² F’dan il-ftehim intqal li:

“F’din l-eventwalitā, il-partijiet jaqblu li x-xerrejja tista’ tagħżel, a scelta tagħha, li takkwista l-porzjoni diviża mill-fond numru disgħa u ħamsin (59), The Strand, Sliema, kif tidher fil-pjanta annessa, u liema parti diviża tiġi trasferita lix-xerrejja bħala blokk mibni sa stat ta’ ġebel u saqaf, bil-faċċata u l-partijiet komuni lesti, u li jkun jikkonsisti f’garages fil-livell ta’ basement, ħanut semi-basement, u disa’ appartamenti, wieħed kull sular, jew kwalukwe bini ieħor li jsir fuqha, u l-arja sovrastanti. Dawn iridu jkunu lesti mibnija sa mhux aktar tard minn l-aħħar jum ta’ Settembru tas-sena elfejn u sbatax (2017). Fl-eventwalitā li dawn ma jkunux lesti, tibda tiddekorri multa ta’ disat elef Euro (€9,000) fix-xahar, u dan bħala danni prelikwidati u mhux appellabbi. Din il-parti diviża tiġi trasferita versu l-prezz ta’ ħames miljun u tmien mitt elf Euro (€5,800.000) u l-ammonti kollha li jkunu thall-su mix-xerrejja, u interassi li jistgħu jkunu dovuti sa dak in-nhar bħala parti mill-ftehim mal-miżżeewġin Degiorgio in rigward l-akkwist tas-sit tal-lukanda Sliema Hotel fl-intier, jitqiesu bħala pagamenti akkont tal-prezz tal-parti diviża li tkun tista’ tinbiegħ lix-xerrejjamill-istess sit.”

Ix-xhud in-nutar Robert Muscat esebixxa wkoll kopja ta’ ftehim li sar bejn il-konjugi Degiorgio u Carmelo Stivala Group Limited datat 12 ta’ Diċembru, 2014²³, fejn il-konjuġi Degiorgio bħala inkwilini tal-coffee shop u restaurant

²¹ A fol. 145 tal-atti tal-kawża Rikors Maħluf Nru 626/15 LM.

²² Kopja tal-ftehim a fol. 148 tal-atti tal-kawża Rikors Maħluf Nru 626/15 LM.

²³ A fol. 151 tal-atti tal-kawża Rikors Maħluf Nru 626/15 LM.

fin-numru 59, The Strand, Sliema, qablu li għandhom jivvakaw mill-proprietà f'każ li jsir il-kuntratt ta' trasferiment tal-istess. Ix-xhud qal li hu kien jaf bl-eżiżenza tal-konvenji li ġew iffirmati mas-soċjetà attriči f'dawn il-proċeduri, minħabba li kien ġie infurmat bihom minn qabel, iżda kkonferma li fil-konvenji li ġew iffirmati sussegwentement, ma kien sar l-ebda riferiment għall-konvenji li kienu saru mas-soċjetà attriči.

Fl-udjenza tal-4 ta' April, 2016 xehed **in-nutar Sam Abela**²⁴, li qal li hu kien in-nutar li quddiemu ġew iffirmati l-konvenju tal-24 ta' Awwissu, 2015 bejn Rickard Company limited u G&L Bugeja Limited rigward il-bejgħ tal-lukanda 59, The Strand, Sliema u l-konvenju l-ieħor bl-istess data rigward il-bejgħ tal-fond numru 60, The Strand, Sliema, iffirmat bejn Philip George Degiorgio jr. u G&L Bugeja Limited. Ix-xhud qal li sussegwentement għall-iffirmar ta' dawn il-konvenji, hu kien ġie mgħarraf minn Michael Bugeja li kien ġie ffirmat konvenju ieħor ma' terzi fuq l-istess proprietà. Qal ukoll li f'dak il-punt hu digħà kellu r-riċerki lesti, filwaqt li s-soċjetà attriči kellha wkoll *is-sanction letter* approvata. Ix-xhud qal ukoll li s-soċjetà attriči għadha bil-ħsieb li takkwista l-proprietà mertu ta' dawn il-proċeduri.

Fl-udjenza tal-11 ta' Mejju, 2016 reġa' xehed **Oliver Magro**²⁵, li qal li s-soċjetà attriči effettwat żewġ pagamenti b'rabta mal-applikazzjoni li għamlet mal-istess Awtorità għall-ħruġ tal-permessi relattivi, wieħed fl-ammont ta' €23,807.19 u l-ieħor fl-ammont ta' €828.97, bħala ħlas ta' *development permit fee, environment fee, street contribution u sewer contribution*. Żied jgħid li f'każ li l-permess jinhareġ, it-total ta' ħlasijiet dovuta mill-applikant lill-Awtorita tal-Ippjanar ikun ta' €60,834.30, li minnhom iridu jitnaqqsu l-

²⁴ A fol. 53 tal-proċess.

²⁵ A fol. 59 tal-proċess.

ammonti digà mħallsa mis-soċjetà attriči b'rabta ma' din l-applikazzjoni għall-izvilupp.

Fl-istess udjenza xehdet **Antoinette Polidano**²⁶, li hi *assistant principal* fit-taqSIMA tal-konvenji tad-Dipartiment tat-Taxxa, li esebiet kopja tal-konvenji ffirmati bejn il-partijiet, bit-taxxa rispettiva li thallset fuqhom.

Fl-istess udjenza xehed il-**perit Carl Ebejer**²⁷ li qal li hu sar jaf bil-proġett għall-ħabta ta' Lulju tas-sena 2014, wara li kien čempillu Michael Bugeja li kien talbu jattendi għal laqgħa li kienet saret bejn Philip Degiorgio sr. u Michael Bugeja fl-uffiċċju tal-Bilom Company Limited dwar il-proġett li kien ippjanat li jinbena minnflok is-sit li kien hemm il-ħsieb li jinbiegħ mill-konvenuti lis-soċjetà attriči. Ix-xhud qal li dakinar il-partijiet kellhom il-pjanti quddiemhom u kienu introduċew lill-perit għall-proġett, filwaqt li lilu tawh il-*brief* dwar it-tqassim tal-proġett. Kompla jgħid li minn wara dakinar hu beda jaħdem fuq il-proġett u fuq iż-żonning u beda x-xogħol fuq il-pjanti. Ix-xhud qal li saru għadd ta' laqgħat anki fil-preżenza tal-konvenut Degiorgio u wara li ġie ffirmat il-konvenju kien anki saru numru ta' modifikasi għall-pjanti. Ix-xhud qal li sa dakinar l-applikazzjoni kienet ġiet validata u ngħata l-I-PA number, iżda hu kien informa lill-MEPA sabiex ma tkomplix bl-ipproċessar tal-applikazzjoni minħabba li min-naħha tas-soċjetà attriči ġie mgħarrraf li kien hemm terzi li kienu ffirmaw konvenju mal-konvenuti dwar l-istess sit, u għalhekk kien hemm din id-diffikultà li minħabba fiha s-soċjetà attriči talbet li jitwaqqaf l-ipproċessar tal-applikazzjoni.

²⁶ A fol. 67 tal-proċess.

²⁷ A fol. 69 tal-proċess.

Fl-udjenza tal-4 ta' Lulju, 2016 xehed **Francis Spiteri Paris**²⁸ li qal li hu kien l-ġagenta li laqqa' l-partijiet flimkien sabiex eventwalment waslu għall-konvenju. Qal li hu sar jaf li l-konvenut ried ibiegħ il-lukanda, u kien iltaqa' ma' Michael Bugeja rappreżentant tas-soċjetà attriċi u kien qallu b'dan. Qal li sakemm il-partijiet waslu f'arrangament finali, kienu saru madwar erba' laqgħat, sakemm eventwalment ġie ffirmat il-konvenju bejn il-partijiet. Żied jgħid li f'punt minnhom il-komunikazzjoni bejn il-partijiet kienet waqfet, u hu ngħata x'jifhem li n-negozju prospettat bejniethom ma kienx ser isir. Qal ukoll li ħadd mill-partijiet ma kien qallu li xtaq joħrog mill-konvenju.

Fl-udjenza tad-19 ta' Ottubru, 2016 xehed **Michael Stivala**²⁹, l-general manager ta' Carmelo Stivala Limited. Ix-xhud qal li kienet saret laqgħa ta' darba bejnu, ir-rappreżentant tas-soċjetà attriċi Michael Bugeja, u n-nutar Sam Abela. Żied jgħid li oriġinarjament l-arrangament li kellu mal-konvenuti kien li dawn ibiegħulu terz tas-sit minħabba li ż-żewġ terzi l-oħra kienu digħi ġew imwiegħda lis-soċjetà attriċi. Kompla jgħid li eventwalment hu beda jiddiskuti fid-dettall mal-konvenuti, filwaqt li ġew diskussi pagamenti dovuti lill-Kurja għall-fidi taċ-ċens li kien jaggrava parti mis-sit, u li kellhom jitħallsu sa Dicembru tal-2014. Ix-xhud qal li f'dak l-istadju hu kien offra li jekk is-soċjetà attriċi ma tasalx biex tixtri u tagħmel il-pagamenti kif miftiehem fuq il-konvenji li ġew iffirmati bejn il-partijiet, kien lest li jixtri l-lukanda kollha hu. Ix-xhud ikkonferma li hu kien għaddha l-flus lil Philip Degiorgio jr. li kien jeħtieg għax-xiri taċ-ċens mingħand il-Kurja li kien jaggrava parti mis-sit. Żied jgħid li hu kien għamel il-verifikasi tiegħi fir-rigward tal-ftehim li kien sar bejn Bugeja u Degiorgio, u kien jaf li kien hemm wegħda ta' bejgħi ta' żewġ terzi tas-sit lis-

²⁸ A fol. 76 tal-proċess.

²⁹ A fol. 84 tal-proċess.

soċjetà attriči. Qal ukoll li kien hemm għadd ta' kredituri li kellhom ipoteki fuq il-lukanda li bdew jheddu li jekk ma jitħallsux, ser jirrikorru għall-proċedura tal-bejgħ bis-subbasta, u kien għalhekk li hu beda jislef il-flus lil Philip Degiorgio sr. u jidħol b'ipoteka hu fuq il-proprietà mertu ta' dawn il-proċeduri. Żied jgħid li Michael Bugeja qatt ma ġie involut f'dawn l-arrangamenti.

Fl-udjenza tat-3 ta' Frar, 2017 xehed **Josef Cassano**³⁰, impjegat mas-soċjetà attriči, li qal li hu jieħu ħsieb il-bejgħ tal-proprietà tal-kumpanija, u li parti minn xogħlu kienet li jieħu ħsieb il-marketing tal-bejgħ tal-appartamenti li kien ser jiġu żviluppati fuq is-sit tal-lukanda. Qal li hu Itaqqa' mal-konvenut Philip Degiorgio sr. darba f'restaurant partikolari, fejn kien hemm preżenti wkoll Michael Bugeja, u dawn kien bdew jitkellmu dwar iċ-ċens li kien jaggrava l-lukanda u li kien jitħallas lill-Kurja. Ix-xhud qal li darba fost l-oħrajin kien kellmu aġent tal-proprietà u kien qallu biex ibiegħ il-lukanda kollha lil Stivala Properties li kienu interessati fl-akkwist tal-istess lukanda, għalkemm ma setax jiftakar jekk dakinar tat-telefonata kinux issemmew xi flus. Ix-xhud ikkonferma li dakinar li saret il-laqgħha f'restaurant San Ġiljan bejn Bugeja u Degiorgio, dan kien seħħi b'kumbinazzjoni minħabba li l-partijiet inzertaw qiegħdin jieklu fl-istess post.

Il-konvenut **Philip George Degiorgio sr.** xehed bil-mezz tal-affidavit³¹, fejn qal li hu, martu Marthexe u ibnu Philip jr. u Rickard Company Limited kienu jmexxu l-lukanda bl-isem Sliema Hotel, f'The Strand, Sliema, u li hu kien il-persuna l-aktar li kien involut il-ġestjoni tan-negożju. Qal li madwar tliet snin qabel kien iddeċieda li parti mil-lukanda kellha tinbiegħ, sabiex din titwaqqfa' u tinbena f'appartamenti. Qal li kien tkellem dwar dan ma' Michael Stivala u

³⁰ A fol. 96 tal-proċess.

³¹ A fol. 106 tal-proċess.

kien beda taħdidiet miegħu dwar dan, iżda fil-frattemp kien iltaqa' ma' Michael Bugeja ta' G&L Bugeja Limited u kien ġie ffirmat ftehim bejniethom, sabiex b'hekk Michael Stivala ma baqax ikkunsidrat bħala xerrej prospettiv tal-lukanda. Ix-xhud qal li l-ftehim li kellu mas-soċjetà attriċi kien li Rickard Company Limited tbiegħi parti diviża mill-fond numru 59, The Strand, Sliema lis-soċjetà attriċi, filwaqt li żżomm għaliha parti diviża oħra mil-lukanda. Qal ukoll li l-parti li kellha żżomm għaliha Rickard Company Limited kellha tiġi żviluppata mis-soċjetà attriċi u dan skont il-ftehim li laħqu bejniethom il-partijiet. Qal li l-konvenju originali bejn il-partijiet kien ġie ffirmat fis-6 ta' Ĝunju, 2014 iżda dan ma ġiex irregistral, sakemm imbagħad ġie ffirmat konvenju ieħor fil-21 ta' Awwissu, 2014. Żied jgħid li fuq konvenju minnhom il-ftehim kien li Philip George Degiorgio jr. ibiegħi lil G & L Bugeja Limited dik il-parti tal-lukanda magħrufa bħala l-fond numru 60, The Strand, Sliema, filwaqt li fuq il-konvenju l-ieħor, is-soċjetà Rickard Company Limited obbligat ruħha li tbiegħi parti diviża mill-fond 59, The Strand, Sliema, filwaqt li żżomm għaliha parti oħra diviża mil-lukanda. Dawn il-konvenji kieno soġġetti għal għadd ta' kundizzjonijiet, u kieno wkoll marbutin ma' xulxin, fis-sens li jekk wieħed mill-konvenju jiskadi, awtomatikament jiskadu l-ieħor ukoll. Kompli jgħid li waħda mill-kundizzjonijiet kienet tistipula li jekk il-permess tal-iżvilupp ikun għadu ma inħariġx sat-30 ta' Mejju, 2015, il-konvenji kieno jiskadu awtomatikament. Il-konvenut qal li fil-fatt il-permess għall-iżvilupp għadu ma nħariġx sal-lum, u sat-30 ta' Mejju, 2015 is-soċjetà attriċi kienet għadha lanqas ħallset il-fees kollha b'rabta mal-ipproċessar tal-applikazzjoni mill-Awtorită tal-Ippjanar. Qal li għalih kien čar li s-soċjetà attriċi ma kinitx qiegħda tagħmel l-almu tagħha sabiex tiżgura li tali permessi jinħarġu, u fil-fatt lanqas ma kien ingħata xi tip ta' avviż lill-konvenuti sabiex jivvakaw mil-lukanda, liema avviż kellu jinħareg

sa tliet xhur qabel it-30 ta' Mejju, 2015. Żied jgħid li kundizzjoni oħra kienet tistipula li l-fond numru 60 kelli jiġi ttrasferit biċ-ċens mifdi. Qal li s-soċjetà attriċi suppost li kellha toħroġ sa massimu ta' €410,000 għax-xiri tad-dirett dominju li kien jaggrava dan il-fond. Kompli jgħid li hu tħabat ħafna sabiex jassigura li jiġi ffirmat konvenju rigward it-trasferiment tad-dirett dominju tal-fond, u dan minħabba li ċ-ċens temporanju kien wasal biex jagħlaq, u għalhekk kien hemm riskju li hu jitlef il-proprjetà kollha. Qal li ċ-ċens għalaq fl-aħħar ta' Dicembru, 2015, u dak iż-żmien hu ma kellux biżżejjed flus biex seta' jiffirma l-kuntratt ta' fidi minħabba li kien hemm għadd ta' kredituri li kellhom pretensionijiet ta' ħlas mingħandu. Il-konvenut żied jgħid li wara li ġew iffirmati l-konvenji ma' Michael Bugeja, dan qatt ma mar ifittxu sabiex jara meta kien ser jinfeda ċ-ċens mal-Kurja, ħlief għal okkażjoni waħda meta dan kien talbu jiprova jgħedded il-konvenju li kien hemm iffirmat mal-Kurja. Qal ukoll li Raymond Bonnici, il-*property manager* tal-Kurja, kien infurmah li Michael Bugeja kien mar ikellmu, u kien talbu jestendi l-konvenju għall-fidi taċ-ċens. Qal li għalihi dawn kienu kollha sinjali ċari li Bugeja ma kellux il-finanzi meħtieġa sabiex jiffinanzja x-xiri ta' din il-proprjetà. Qal li dan lilu kkawżalu problema minħabba r-riskju li l-Kurja ma terġax iġġedded il-ftehim li kellha miegħu, jew inkella tgħolli l-prezz għax-xiri tad-dirett dominju. Il-konvenut spjega li hu kien tkellem ma' Michael Stivala, li infurmah li Carmelo Stivala Group Limited kienet lesta li tiffinanzja x-xiri tad-dirett dominju mingħand il-Kurja, u li għal dan il-għan kienet silfet is-somma ta' €365,000 lill-konjugi Degiorgio, sabiex dawn setgħu jakkwistaw id-dirett dominju fuq il-fond. Żied jgħid li hu u martu taw garanzija lil Carmelo Stivala Group Limited permezz ta' ipoteka fuq il-fond. Ix-xhud qal li fil-kuntratt tat-22 ta' Dicembru, 2014, il-Kurja rrikonoxxiet li l-enfitewti fuq il-fond bin-numru 60, The Strand,

kienu l-konjuġi Degiorgio, u ttrasferiet id-dirett dominju tal-proprjetà lilhom, sabiex b'hekk huma effettivament saru sidien ta' din il-proprjetà. Qal ukoll li fl-istess data ġew iffirmati konvenji bejn Carmelo Stivala Group Limited u l-konjuġi Degiorgio, u bejn Rickard Company Limited u Carmelo Stivala Group Limited sabiex il-lukanda kollha tiġi ttrasferita lil Carmelo Stivala Group Limited. Żied jgħid li f'dawn il-konvenji ġiet inkluża klawsola li tgħid li f'każ li Carmelo Stivala Group Limited ma tkunx tista' takkwista din il-proprjetà, din setgħet tagħżel jew li ma takkwista xejn, jew inkella li takkwista dik il-parti tal-proprjetà li ma kinitx inkluża fil-konvenju ffirmat ma' G&L Bugeja Limited. Ix-xhud qal li sadanittant lil Michael Bugeja beda jarah jibred minn dan in-neozju, tant li kellmu biss okkażjonalment u għax kien iltaqa' miegħu b'kumbinazzjoni. Qal ukoll li kienu ġew skambjati ittri uffiċjali mas-soċjetà attriċi, fejn hu kien wieġeb li s-soċjetà attriċi naqset milli tonora l-obbligi li kienet intrabtet bihom fil-konvenju ffirmat bejn il-partijiet. Il-konvenut qal li G&L Bugeja Limited kellha tiffinanzja x-xiri tad-dirett dominju sad-data tal-31 ta' Ottubru, 2014, imma anki dakinar kien hemm problemi bil-pjanti sottomessi lill-Awtorità tal-Ippjanar minħabba li dawn ma kinux jirrispekkjaw dak li l-partijiet ftieħmu dwaru fil-konvenju. Il-konvenut żied jgħid li hu u martu kellhom għadd ta' pendenzi mal-Bank of Valletta plc, tant li l-bank kien fetaħ kawża kontrihom għall-ħlas lura ta' somma konsiderevoli ta' flus, liema flejjes il-konjuġi Degiorgio ma kellhomx f'idejhom. Żied jgħid li l-bank kien offrielhom li jekk isir il-ħlas ta' €3,400,000, dan kien dispost iċedi l-kawżi kollha li kien hemm kontrihom, u kien għalhekk li l-konjuġi Degiorgio daħlu farranggment ma' Carmelo Stivala Group Limited sabiex jissellfu dan l-ammont mingħandhom, u b'hekk ikun jista' jinqata' s-self mal-bank. Żied jgħid li l-bank kien għamilha čara li din l-offerta tiegħu kienet ser tibqa' tgħodd sat-

30 ta' Mejju, 2015, u kien għalhekk li l-konjuġi Degiorgio kienu ddeċidew li ma setgħux jitilfu din l-opportunità li ġiet offruta lilhom mill-bank. Il-konvenut qal ukoll li G&L Bugeja Limited ma kinitx f'qagħda li tiffinanzja s-self ta' €3,400,000 sabiex il-koppja Degiorgio setgħu jirrisolvu l-pendenzi li kellhom mal-Bank of Valletta, tant li f'laqgħa li kellew ma' Michael Bugeja dan kien tah x'jifhem li kien ser ikollu problemi biex jikseb il-finanzjament meħtieġ mill-bank. Il-konvenut qal li l-kuntratti finali ma' Carmelo Stivala Group Limited saru fil-5 ta' April, 2016, jiġifieri ħafna wara li s-socjetà attriċi kienet ġiet formalment infurmata li l-konvenji kienu skadew, kif ukoll ħafna wara d-data tat-30 ta' Mejju, 2015, sa liema data kellhom jinħarġu l-permessi tal-ippjanar. Kompla jgħid li bis-saħħha tal-ftehim li ntlaħaq ma' Carmelo Stivala Group Limited tneħħew id-diversi mandati ta' sekwestri u ipoteki li kienet mgħobbija bihom il-proprietà, u finalment il-proprietà numru 60 inbiegħet lil Carmelo Stivala Group Limited minnu u minn martu, filwaqt li dik bin-numru 59 inbiegħet lill-istess socjetà minn Rickard Company Limited.

Mal-*affidavit* tiegħu, il-konvenut Philip George Degiorgio esebixxa wkoll kopji ta' ittri mibgħuta għan-nom tas-socjetà konvenuta lis-socjetà attriċi, bid-dati tat-3 ta' Marzu, 2015³², kif ukoll ittra oħra tal-1 ta' Settembru, 2016³³ b'rabta mal-applikazzjoni li s-socjetà attriċi kellha pendenti quddiem l-Awtorită tal-Ippjanar. Ġiet esebita wkoll kopja ta' ittra bid-data ts-27 ta' Mejju, 2015 mibgħuta lill-konvenuti mill-Bank of Valletta plc³⁴ fir-rigward tal-pretensjoni tal-bank għall-ħlas lura lilu ta' €3.4 miljun mingħand il-konvenuti sal-aħħar ta' Mejju, 2015, f'liema data kellha tiskadi l-offerta tal-bank għal tranżazzjoni fir-

³² A fol. 109 tal-proċess.

³³ A fol. 110 tal-proċess.

³⁴ A fol. 111 tal-proċess.

rigward ta' numru ta' kawżi li kien hemm bejn l-istess bank u wħud mill-konvenuti għall-ħlas lura lill-bank ta' djun dovuti mill-konvenuti.³⁵

Il-konvenuta **Marthese Degiorgio** fl-*affidavit* tagħha qalet³⁶ li hi ma kinitx involuta fit-taħdidiet li saru dwar il-bejgħ tal-lukanda, u kienet ħalliet f'idejn żewġha Philip George Degiorgio sr. Il-konvenuta kkonfermat li kien hemm čens temporanju pagabbli lill-Kurja li kien wasal biex jagħlaq fir-rigward ta' parti minn dan is-sit, u G&L Bugeja Limited kienu naqsu li jipprovdu l-finanzjament meħtieg għax-xiri ta' dan iċ-ċens. Il-konvenuta kkonfermat li wara li saru l-konvenji ma' Michael Bugeja, hi qatt ma reġgħet ratu lil Bugeja, ħlief darba meta hi u r-raġel tagħha kienu ma' persuni oħrajn f'restaurant, u Itaqgħu ma' Bugeja b'kumbinazzjoni, għalkemm żiedet tgħid li dakħar ma kienx sar diskors dwar negozju.

Fl-udjenza tat-12 ta' Ĝunju, 2017 reġa' xehed **Oliver Magro**³⁷, u kkonferma li l-applikazzjoni PA/01733/2015 għadha pendenti u ma ġietx konkluża minħabba li għad fadal xi pjanti x'jiġu sottomessi da parti tal-perit tal-applikant. Ix-xhud qal li l-ħlasijiet li kellhom isiru b'rabta ma' dawn l-applikazzjonijiet saru kollha, u li l-applikant issottometta l-informazzjoni kollha mitluba minnu sabiex tkun tista' timxi l-applikazzjoni.

Fl-istess udjenza xehed **Neville Busuttil** in rappreżentanza tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni³⁸, li qal li ż-żewġ konvenji li ġew ffirmati bejn G&L Bugeja Limited u Philip George Degiorgio jr. min-naħha l-waħda, u bejn G&L Bugeja Limited u Rickard Company Limited fil-21 ta' Awwissu 2014, ġew ippreżentati

³⁵ A fol. 111 tal-proċess.

³⁶ A fol. 115 tal-proċess.

³⁷ A fol. 117 tal-proċess.

³⁸ A fol. 120 tal-proċess.

fid-Dipartiment tat-Taxxi Interni fil-5 ta' Settembru 2014. Ix-xhud qal li ma jidhirx li kien hemm xi tiġidid ta' dawn il-konvenji.

Fl-udjenza tal-10 ta' Lulju, 2017 xehed **il-perit Edgar Rossignaud**³⁹ li qal li hu kien involut fil-mod kif sar it-tqassim tal-proprjetà, u kien ġie inkarigat għal dan il-għan mill-konvenut Degiorgio. Ix-xhud qal li hu ma rax il-ftehim bil-miktub li kien sar mill-partijiet, għalkemm Degiorgio kien spjegalu t-termini tal-ftehim x'kien, u hu kien ħejja pjanti skont l-ispeċifikazzjonijiet mogħtija lilu mill-konvenut, għalkemm dawn il-pjanti kien differenti minn dawk imħejjiha mill-perit tas-soċjetà attriči. Ix-xhud ikkonferma li hu kien ra l-pjanti li ħejja l-perit tas-soċjetà attriči iżda ma kienx qabel magħhom. Ix-xhud spjega s-sitwazzjoni b'dan il-mod:

"Għax il-qasma kienet tkun *fraction* għal Mr. Degiorgio u *fraction* ieħor għad-developer. Issa l-*fraction* fil-kamp tagħna naraha bħala *square metre area of development* u l-pjanti li kien ippreżenta l-perit tal-iżviluppatur deherli li ma kinux qed jirriflettu dan it-tqassim. Allura jien għamilt pjanti differenti fejn deherli li kont *fair mal-ftehim* u qsamt il-proprjetà *one third* lis-Sur Degiorgio u *two thirds* lill-iżviluppatur. Il-pjanta għandi kopja tagħha.

...

Kien hemm punt ieħor li fl-opinjoni dejjem tiegħi l-iżviluppatur il-pjanti li kien għamel ma kienx qed jisfrutta totalment dik *is-site in terms of permissible developments in which case il-klient tiegħi kien ħa jieħu inqas milli fil-fatt seta' jieħu. Allura l-pjanti tiegħi qed jirriflettu dak li īnsibt jiena u għandi naħseb li dik is-site setgħet tirrendi. Allura l-pjanta tiegħi hija differenti minn tal-perit tiegħu għax tinkludi *garage level* iżjed u sular ieħor ta' appartamenti allura parti l-areas, anke il-kwantità tal-appartamenti."*

³⁹ A fol. 123 tal-proċess.

Għad-domandi li sarulu in kontroeżami, ix-xhud ikkonferma li hu ma kienx ra l-konvenju u lanqas il-pjanti ffirmati mill-partijiet fuq l-istess konvenju. Ix-xhud ikkonferma wkoll li hu ġieli Itaq'a' mal-perit tas-soċjetà attriċi Karl Ebejer fir-rigward tal-proġett, iżda hu xorta waħda deherlu li l-pjanti li kien tah il-konvenut ma kinux jirriflettu dak li l-partijiet ftieħmu dwaru.

Fl-udjenza tat-23 ta' Ottubru, 2017 xehed Philip George Degiorgio sr.⁴⁰ li ppreżenta żewġ dokumenti, wieħed bid-data tat-12 ta' Novembru, 2014⁴¹ u ieħor bid-data tat-13 ta' Mejju, 2014⁴², u qal li hu kien ġie nfurmat mill-Kurja li l-konvenju li kien ġie ffirmat fir-rigward tal-fidi taċ-ċens li kien jaggrava l-proprietà mertu ta' din il-kawża, ma kienx ser jiġi mgħedded aktar. Qal li hu ma kellux triq oħra għajr li jfittex mod ieħor kif jikseb il-finanzjament, minħabba li kien jidher li Michael Bugeja direttur tas-soċjetà attriċi ma kellux il-finanzjament meħtieġ biex jakkwista dan is-sit u biex jiffinanzja x-xiri tad-dirett dominju ta' parti mis-sit. Il-konvenut esebixxa kopja tal-ittri li kienu ntbagħtu lilu mill-Kurja fir-rigward tal-fidi taċ-ċens u r-rifjut tal-Kurja li testendi l-perijodu mogħti lilu għall-istess fidi.⁴³ Inoltre f'ittra minnhom, dik tat-13 ta' Mejju, 2014, il-Kurja kienet infurmatu li l-aħħar estensjoni konċessa lilu għall-fidi taċ-ċens kienet valida sal-31 ta' Ottubru, 2014, u f'każ li l-fidi ma jsirx sa-dik id-data, hu kien ser jitlef kapparra ta' ħamsa u ħamsin elf Euro (€55,000) li kienu tkalli l-konvenu tħallu lill-Kurja fuq il-konvenju ffirmat għax-xiri tad-dirett dominju.

Fl-udjenza tas-27 ta' Novembru, 2017 **Oliver Magro**⁴⁴ xehed għal darb'oħra b'riferiment għall-applikazzjoni għall-permess bir-referenza PA1733/2015, u

⁴⁰ A fol. 129 tal-proċess.

⁴¹ A fol. 132 tal-proċess.

⁴² A fol. 135 tal-proċess.

⁴³ A fol. 132 et seq tal-proċess.

⁴⁴ A fol. 147 tal-proċess.

reġa' kkonferma li din l-applikazzjoni għadha pendent. Qal li l-aħħar korrispondenza li kien hemm mal-Awtorità tal-Ippjanar da parti tal-perit tal-applikant, iġġib id-data tas-27 ta' Awwissu, 2016, fejn kien informa lill-Awtorità li kien hemm kawża l-Qorti fir-rigward tal-proprietà li saret l-applikazzjoni fuqha u li hu kien ser jinforma lill-Awtorità bl-eżitu tad-deċiżjoni tal-Qorti f'każ li l-klijent tiegħu jiddeċiedi li jibqa' għaddej bl-applikazzjoni. Ix-xhud ikkonferma li meta l-perit tal-applikant talab is-sospensjoni tal-applikazzjoni, din kienet waslet fi stadju ta' konsultazzjoni, u l-applikazzjoni ġiet validata fid-data tal-14 ta' Mejju, 2015. Ix-xhud spjega li fl-4 ta' Novembru 2014, l-Awtorità tal-Ippjanar kienet bagħtet *screening letter* lill-applikant b'numru ta' affarijiet pendent biex l-applikazzjoni tiġi validata, iżda l-applikant kien naqas li jipprovdi d-dokumentazzjoni u l-informazzjoni mitluba minnu tant li talab estensjoni tat-terminu mogħti lilu fl-ittra sabiex ikun jista' jissottometti l-MTA *Compliance Certificate*. Ix-xhud spjega li wara li ġiet validata l-applikazzjoni, kien għad baqa' xogħol pendent xi jsir min-naħha tal-case officer li jassessja l-pjanti li ġew sottomessi u jhejjি rapport. Ix-xhud spjega x-xogħol li ried isir sabiex ikunu jistgħu jinħarġu l-permessi relattivi:

"Mis-submissions sal-validation date, jekk l-applikant idum jumejn sabiex jagħti l-informazzjoni, nagħmlu jumejn aħna. Jekk jagħmel xahar, nagħmlu xahar aħna. Jiddependi fuq l-applikant is-submission u l-validation. ... Ma nagħmlu xejn ħlief li nistennew lill-applikant jissottometti l-informazzjoni kollha li nkunu tlabnieh fl-iscreening letter. Trid tiġi sottomessa kollha qabel ma tiġi validata. Once li tiġi validata, nidew aħna l-proċess tal-application."

Fl-udjenza tas-17 ta' Jannar, 2018 xehed Michael Bugeja in kontroeżami⁴⁵, li qal li fl-iżvilupp propost kien ser ikun hemm disa' sulari, filwaqt li t-tqassim tal-units f'kull sular ma kienx uniformi, u kull wieħed mill-partijiet idderiega lill-

⁴⁵ A fol. 154 tal-proċess.

perit tiegħu dwar kemm ried *units* f'kull sular. Ix-xhud qal li l-ispażju kellu jiġi diviż b'mod li hu jieħu żewġ terzi, filwaqt li l-konvenut kellu jżomm it-terz rimanenti. Żied jgħid li anki l-garaxxijiet li kellhom jinbnew ma kinux tal-istess daqs. Ix-xhud qal li l-ewwel darba li sar konvenju, dan ma kienx ġie rregistrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni u dan minħabba nuqqas ta' qbil dwar il-pjanti li ġew sottomessi. Ix-xhud ċaħad li wara li ġie ffirmat il-konvenju, kien hemm komunikazzjoni miegħu minħabba li kien hemm xi affarijiet fuq il-pjanti kif sottomessi lill-MEPA li ma kinux skont il-ftehim li kellhom bejnethom il-partijiet. Ix-xhud qal li meta darba fost l-oħrajn hu Itaqqa' mal-konvenut b'kumbinazzjoni quddiem *restaurant*, kien kellmu dwar il-fatt li kellu jinfeda c-ċens tal-Kurja. Qal li hu kien ċempel lis-sensar u lill-perit ħalli jippruvaw jagħmlu kuntatt mal-konvenut sabiex jinfeda c-ċens, u hu kellu l-flus lesti għal dan il-għan. Żied jgħid li hu kien mar il-Kurja waħdu meta lil Degiorgio ma seta' jsibu imkien, iżda kien ġie infurmat li c-ċens irid jinfeda mill-utilista. Ix-xhud qal li hu sar jaf bl-involvement tal-familja Stivala meta kien qiegħed jitkellem f'ħanu u xi ħadd infurmah b'dan, għalkemm ma setax jikkonferma min kienet din il-persuna.

Il-kontroeżami ta' Michael Bugeja tkompli fl-udjenza tas-7 ta' Marzu, 2018⁴⁶, fejn ikkonferma li wara li kienet saret l-ewwel applikazzjoni quddiem il-MEPA, kienu saru xi emendi għall-pjanti. Qal li l-pjanti esebiti fl-atti tal-kawża huma l-aħħar pjanti sottomessi lill-MEPA. Ix-xhud esebixxa l-kopja tal-pjanta li skont hu hija dik finali li qablu fuqha l-partijiet, iffirmsata minnu u minn Philip Degiorgio sr. Ix-xhud qal li ma jafx jekk kienx hemm xi tibdil fil-pjanti, iżda qal li l-unika pjanta li qatt ġiet sottomessa lill-Awtorità tal-Ippjanar hija dik li kienet

⁴⁶ A fol. 169 tal-proċess.

annesssa mal-konvenju, u din qatt ma nbidlet. Ix-xhud ċaħad li kien hemm xi okkażjoni meta huwa kien talab lil Philip Degiorgio sr. jisilfu xi flus, u qal li lili kienet inħarġitlu *s-sanction letter* mill-bank sabiex ikun jista' jixtri s-Sliema Hotel. Ix-xhud qal li l-permess relativ tal-Awtorità tal-Ippjanar sat-30 ta' Mejju, 2015 kien għadu ma inħariġx minħabba li hu kien waqqaf il-proċess wara li sar jaf li l-konvenuti Degiorgio kienu għamlu konvenju ma' terzi. B'riferiment għall-fatt li l-informazzjoni mitluba mingħandu fl-4 ta' Novembru 2014, ġiet sottomessa minnu lill-Awtorità tal-Ippjanar fl-4 ta' Mejju, 2015, ix-xhud wieġeb li dik il-parti tal-applikazzjoni ħa ħsiebha l-perit u mhux hu, u qal li ma kienx jaf li qabel jissottometti dik l-informazzjoni, l-applikazzjoni tiegħu ma setgħetx tiġi validata. Ix-xhud qal li hu qatt ma tkellem man-nutar Sam Abela dwar l-ipoteki li kienu jaggravaw il-proprietà, u kkonferma wkoll li hu qatt ma bagħħat javża lill-konvenuti sabiex dawn jivvakaw il-lukanda. Qal li dan kellu jsir wara l-iffirmar tal-kuntratt, u hu dejjem insista ma' Degiorgio sr. li għandu jinfeda č-ċens li kien jaggrava l-art. Ix-xhud ikkonferma li waħda mill-klawsoli tal-kuntratt tispeċifika li jekk ma jsirx il-kuntratt fir-rigward tal-fond bin-numru 59, ma jkunx jista' jsir il-kuntratt fir-rigward tal-fond bin-numru 60, u li ż-żewġ konvenji kienu marbutin ma' xulxin.

Fl-udjenza tat-23 t'April, 2018 xehed in kontroeżami Josef Cassano⁴⁷, li qal li l-appartamenti li kien hemm il-ħsieb li jiġu kostruwiti fuq is-sit tas-Sliema Hotel, kienu qegħdin jiġu offruti lill-pubbliku għax-xiri bħala *pre-construction sales*. Ix-xhud ikkonferma li kien hemm żmien meta l-marketing tal-bejgħ ta' dawn l-appartamenti kellu jieqaf minħabba l-problemi li nqalgħu, għalkemm qal li ma jaafx x'kienet in-natura ta' dawn il-problemi. Qal li hu ngħata struzzjonijiet biex

⁴⁷A fol. 184 tal-proċess.

ma jibqax joffri dan il-proġett għall-bejgħ. Mistoqsi jekk jafx li l-applikazzjoni quddiem il-MEPA tinsab sospiża, ix-xhud wieġeb li ma jafx.

Fl-udjenza tal-21 ta' Mejju, 2018 sar il-kontroeżami tal-perit Carl Ebejer⁴⁸, li qal li l-*iscreening letter* tal-MEPA kienet ġiet f'idejh, għalkemm qal li ma jafx is-soċjetà attriċi kemm damet biex tissottometti l-informazzjoni mitluba minnha mill-Awtorità tal-Ippjanar. Ix-xhud qal li d-dewmien biex jiġu sottomessi d-dokumenti mitluba kien dovut għall-fatt li kien hemm xi tibdil tal-pjanti mill-partijiet:

“Kien hemm numru ta’ *meetings* ukoll biex forsi jkun hemm xi tibdil u forsi deher li ma kienx hemm min-naħha waħda daqshekk qbil ma nafx.”

Ix-xhud żied jgħid li d-dokumentazzjoni mitluba mill-MEPA kienet tirrikjedi ġertu ħin biex tingabar għaliex il-proġett ma kienx wieħed żgħir. Żied jgħid li ss-oċjetà attriċi u d-dirigenti tagħha ġallew interament f'idejh biex jiġbor l-informazzjoni mitluba mill-MEPA, u kkonferma li mingħajr dik l-informazzjoni, l-applikazzjoni l-MEPA ma setgħetx timxi. Qal li hu ngħata struzzjonijiet mis-soċjetà attriċi sabiex jissospendi l-applikazzjoni minħabba fil-problemi li nqalgħu, u dan b'riferiment għall-fatt li kien ġie ffirmat konvenju ma’ terzi għall-akkwist tal-istess proprjetà.

Fl-udjenza tas-26 ta’ Settembru, 2018 sar il-kontroeżami tal-konvenuta Marthexe Degiorgio⁴⁹, li kkonfermat li hi qatt ma kienet involuta fit-taħdidiet li kienu jsiru ma’ Michael Bugeja. Qalet li hi kienet preżenti għall-iffirmar tal-konvenju u taf x’gie diskuss dakħinhar, għalkemm qalet ukoll li hi kienet taf li

⁴⁸ A fol. 189 tal-proċess.

⁴⁹ A fol. 203 tal-proċess.

Michael Bugeja naqas milli jgħaddilhom l-flus għall-fidi taċ-ċens, għax l-ittri lill-Kurja sabiex isiru negozjati dwar il-fidi taċ-ċens hi kienet tibgħathom. Qalet li fuq struzzjonijiet tar-raġel tagħha hi kienet ittajpjat l-ittri fejn l-Kurja intalbet tagħti estensjoni tad-data tal-iffirmar tal-fidi taċ-ċens. Qalet li r-risposti li kienet tirċievi mill-Kurja hi kienet turihom lir-raġel tagħha, iżda ma kinitx tibgħat kopja lil Michael Bugeja sabiex tinfurmah b'dak li kien għaddej. Il-konvenuta kkonfermat ukoll li Michael Bugeja kien talab estensjoni taż-żmien li fih seta' jsir il-kuntratt tal-fidi taċ-ċens, u l-Kurja kienew taw terminu sa meta kellu jinfeda ċ-ċens. Żiedet tgħid li kieku ma onorawx it-terminu mogħti lilhom mill-Kurja, kienew ser jitilfu l-kapparra u seta' jiżdied il-prezz tal-fidi. Lix-xhud sarilha riferiment mid-difensur tas-soċjetà attriċi għall-fatt li Michael Bugeja mar biex jifdi ċ-ċens mal-Kurja hu, iżda x-xhud wieġbet li Michael Bugeja ma marx biex jifdi iżda biex jitlob estensjoni taż-żmien li fih kellu jsir il-kuntratt.

Fl-istess udjenza sar il-kontroeżami tal-konvenut Philip Degiorgio sr.⁵⁰ li allega li s-soċjetà attriċi kienet għadha lanqas ġallset il-flus dovuta lill-Awtorità tal-Ippjanar b'rabta mal-ħruġ tal-permessi relattivi, u qal li fir-rigward tal-permessi, is-soċjetà attriċi naqset li tosserva l-ftehim li kellhom bejniethom il-partijiet. Il-konvenut ikkonferma li Michael Bugeja kien kellmu dwar il-fatt li kien mar il-Kurja, u Raymond Bonnici kien infurmah li ċ-ċens seta' jinfeda biss mill-utilisti, jigifieri minn Degiorgio. Il-konvenut ikkonferma li hu kien daħal f'kuntratt ma' Carmelo Stivala għat-trasferment ta' parti mill-istess proprjetà li fuqha kellu konvenju mas-soċjetà attriċi, filwaqt li allega li Michael Bugeja naqas milli jħallas il-flus li kien obbligat li jħallas skont il-konvenju. Żied jgħid li lin-nutar li għamel il-konvenju għat-trasferment tal-proprjetà lil Carmelo

⁵⁰ A fol. 211 tal-proċess.

Stivala huwa kien infurmah bil-konvenju li kien ġie ffirmat ma' Bugeja. Il-konvenut ikkonferma li hu xtaq jagħlaq in-negozju qabel id-data tat-30 ta' Mejju, 2015 minħabba li l-bank kien għamillu offerta li hu ma xtaqx jitlef, għaliex b'hekk kellhom jiġu ċeduti l-kawżi li kien hemm kontrih. Il-konvenut qal li l-permessi kellhom joħorġu sad-data tat-30 ta' Mejju, 2015, u hu stenna ħdax-il xahar fuq dik id-data qabel ma biegħi. Żied jgħid ukoll li Michael Bugeja lilu qatt ma infurmah jekk kinux inħarġu il-permessi tal-Awtorită tal-Ippjanar fir-rigward tal-proġett maħsub għas-sit in vendita.

Konsiderazzjonijiet legali

Il-Qorti kkonsidrat l-evidenza kollha miġjuba quddiema, ix-xhieda li semgħet, u l-fatt li l-persuni involuti f'din il-kawża huma persuni midħla tan-negozju tal-izvilupp tal-proprietà, u partikolarmen fil-każ tas-soċjetà attrici u d-dirigenti tagħha, huma familjari kemm mal-proċeduri kollha li wasslu għall-iffinalizzar tat-trasferiment tal-proprietà inkwistjoni mill-konvenuti lil terzi, kif ukoll mal-proċessi adoperati mill-Awtorită tal-Ippjanar.

Il-Qorti qieset ukoll li l-kawża odjerna ġiet istitwita mis-soċjetà attrici għall-eżekuzzjoni ta' kuntratt għall-akkwist tal-proprietà mertu ta' din il-kawża wara li bejn il-partijiet kien ġie ffirmat konvenju fil-21 ta' Awwissu, 2014 għat-trasferiment tal-istess proprietà, bl-intiża li l-kuntratt relattiv għat-trasferiment tal-proprietà, dik bin-numru 59, The Strand, Sliema, isir sal-31 ta' Mejju 2015. It-talba tas-soċjetà attrici hi spċifikament sabiex f'każ li din il-Qorti ssib li t-trasferiment prospettat bejn il-partijiet ma jkunx jista' jseħħi aktar, u dan minħabba li kif irriżulta waqt is-smiġħ tal-provi, fil-mori tal-kawża l-proprietà inkwistjoni ġiet trasferita lil terzi, din il-Qorti tgħaddi biex tillikwida

d-danni sofferti mis-soċjetà attrici minħabba li l-konvenuti naqsu milli jwettqu l-obbligi assunti minnhom fil-konvenju ffirmat bejn il-partijiet, u b'hekk irrendew ruħhom responsabli għad-danni sofferti mis-soċjetà attrici, liema danni jinkludu fost oħraejn, spejjeż għar-riċerki, spejjeż li saru fi ħlasijiet lil professjonisti kif ukoll spejjeż marbuta mal-applikazzjoni għall-permessi tal-Awtorită tal-Ippjanar.

Jirriżulta li l-partijiet intrabtu b'għadd ta' obbligi fil-konfront ta' xulxin, u l-konvenji ffirmati minnhom għat-trasferiment tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri kienu soġġetti għal għadd ta' kundizzjonijiet, b'tali mod li fl-eventwalitā li dawn il-kundizzjonijiet ma javverawx ruħhom, in-negozju prospettat bejn il-partijiet kellu jisfa fix-xejn u l-obbligi assunti fil-konvenji kellhom jitqiesu daqslikieku qatt ma eżistew.

Il-konvenuti ressqu għadd ta' eċċeżżjonijiet preliminari li l-Qorti sejra tqis qabel tgħaddi biex tistabbilixxi min mill-partijiet għandu raġun fil-mertu. Il-konvenuti eċċepew in linea preliminari, li hemm konfużjoni fit-talbiet tas-soċjetà attrici li min-naħha l-waħda qiegħda titlob l-eżekuzzjoni tal-konvenju u l-iffirmar tal-kuntratt għat-trasferiment tal-proprjetà, u fl-istess ħin qiegħda titlob il-likwidazzjoni tad-danni li hi tallega li sofriet minħabba li din il-proprjetà ma ġietx trasferita favur tagħha, u għal din ir-raġuni tgħid li din il-kawża hi nulla stante li talbiet bħal dawn ma jistgħux jiġu proposti. Madanakollu l-Qorti tirrileva li t-talbiet tas-soċjetà attrici f'dan ir-rigward huma alternattivi u mhux kumulattivi, tant li t-talba għal sejbien ta' responsabbilità għad-danni u t-talba għal-likwidazzjoni tal-istess, tpoġġew taħt kapijiet differenti mit-talba sabiex il-Qorti tiddikjara li l-konvenju ffirmat bejn il-partijiet għadu validu u mit-talba sabiex il-Qorti tordna lill-partijiet

jonoraw l-obbligazzjonijiet rispettivi tagħhom taħt il-konvenju ffirmat bejn il-partijiet. Għalhekk huwa evidenti li t-talbiet tas-soċjetà attriči ma joħolqu l-ebda konfużjoni stante li din il-kawża ġiet istitwita meta l-proprjetà inkwistjoni kienet għadha fil-pussess tal-konvenuti, u kien għadu ma sarx it-trasferiment tal-istess proprjetà favur terzi, b'mod li kieku mhux għal diffikultajiet oħrajn li nqalgħu, ma kien hemm l-ebda ostakolu għat-trasferiment tal-proprjetà lis-soċjetà attriči. Barra minn hekk jirriżulta li t-talba tas-soċjetà attriči għal-l-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni saret fl-eventwalitā li jirriżulta li l-proprjetà ma tkunx tista' tīġi ttransferita lis-soċjetà attriči, u mhux flimkien mat-talba għat-trasferiment tal-proprjetà lilha. Għaldaqstant l-ewwel eċċejżjoni preliminari tal-konvenuti għanda tīġi miċħuda.

It-tieni eċċejżjoni preliminari tal-konvenuti hija li l-ġudizzju mhuwiex integrū stante li hemm terzi li jirriżulta li wkoll għandhom jeddijiet reali fuq il-proprjetà mertu ta' din il-kawża, u li l-azzjoni odjerna ma tistax timxi fin-nuqqas ta' dawn il-partijiet. Madanakollu l-Qorti tqis li kif sewwa rrimarkat is-soċjetà attriči fin-nota ta' sottomissionijiet tagħha, il-kawża odjerna ġiet istitwita *in primis* sabiex jiġi eżegwit konvenju li obbliga lill-partijiet jersqu għall-iffirmar ta' kuntratt għat-trasferiment ta' proprjetà, b'titolu tajjeb u bil-garanzija tal-paċifiku pussess, mingħajr l-involviment jew il-ħtieġa li jidher xi terz fuq l-eventwali kuntratt għat-trasferiment tal-proprjetà. F'dan ir-rigward, għandha raġun is-soċjetà attriči tissottometti li l-pretensjonijiet li jista' jkollhom terzi fir-rigward ta' din il-proprjetà jikkostitwixxu *res inter alios acta* għar-relazzjoni bejn il-partijiet. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti hija sodisfatta li l-ġudizzju huwa integrū u għalhekk it-tieni eċċejżjoni preliminari tal-konvenuti wkoll għandha tīġi miċħuda.

Il-konjuġi Philip George Degiorgio sr. u Marthexe Degiorgio, kif ukoll it-tifel tagħhom Philip George Degiorgio jr. talbu wkoll li jinħelsu mill-osservanza tal-ġudizzju in vista tal-fatt li l-konvenju għat-trasferiment tal-fond numru 59, Sliema Hotel, The Strand, Gżira sar mas-soċjetà Rickard Company Limited u mhux magħhom personalment. Madanakollu l-Qorti tqis li appart i Philip George Degiorgio sr. huwa d-direttur tas-soċjetà konvenuta li kkontrattat mas-soċjetà attrici, kien hu l-persuna involuta f'kull aspett tan-negozjati dwar il-proprjetà mertu tal-kawża u tat-tmexxija tan-negozju tas-soċjetà konvenuta. Jirriżulta wkoll li peress li t-trasferimenti li kellhom isiru mill-konjuġi Degiorgio u mis-soċjetà konvenuta separatament, kien konnessi ma' xulxin b'tali mod li f'każ li ma jsirx trasferiment ta' proprjetà waħda ma kellux lanqas isir it-trasferiment tal-proprjetà l-oħra, il-konvenuti Degiorgio huma ġpertament partijiet interessati fil-proċeduri odjerni. Jirriżulta wkoll li l-konjuġi Degiorgio kienu preżenti waqt l-iffirmar tal-konvenji relattivi mas-soċjetà attrici, u għalhekk ma jistgħux jgħidu li huma estranei għal dak li ġie miftiehem u pattwit bejn il-partijiet waqt l-iffirmar tal-istess konvenji.

Il-Qorti tqis li ladarba l-azzjoni odjerna għandha l-origini tagħha fil-fatt li l-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri nbiegħet lil terzi, liema trasferiment sar mill-konjuġi Degiorgio nfushom fil-każ tal-fond bin-numru 60 u minn soċjetà li d-direttur tagħha hu Philip George Degiorgio sr. fil-każ tal-fond bin-numru 59, u waħda mit-talbiet tas-soċjetà attrici hija sabiex il-konvenuti jinżammu responsabbi għad-danni sofferti minnhom b'konsegwenza ta' dan l-agħir, huwa f'lolu li l-konjuġi Degiorgio jitħallew bħala partijiet konvenuti f'din il-kawża, u għalhekk din l-eċċeżżjoni preliminari wkoll għandha tiġi miċħuda.

Il-kontenzjoni principali tas-soċjetà attrici f'din il-kawża hija li l-konvenuti kisru l-obbligi naxxenti mill-konvenju ffirmat bejn il-partijiet, meta kkonkludew ftehim ma' terzi fir-rigward tal-istess proprjetà minkejja li l-konvenju ffirmat bejn il-partijiet fil-21 t'Awwissu, 2014 kien għadu validu u jorbot, u dan billi l-konvenju bejn il-partijiet f'din il-kawża kien jistipula li l-kuntratt finali għat-trasferiment tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri kellu jsir jew sat-30 ta' Mejju, 2015, jew inkella sa tletin (30) jum mid-data li fiha jinkisbu l-permessi relattivi tal-Awtorità tal-Ippjanar, skont liema avveniment iseħħi l-ewwel. F'kull kaž, il-ħsieb kien li t-trasferiment finali tal-proprjetà favur is-soċjetà attrici jsir sal-31 ta' Mejju, 2015, ma' liema data kien hemm marbutin ukoll sensiela ta' obbligi oħra, fosthom l-obbligu da parti tal-konvenuti li jħallsu self li kienu ħadu mingħand il-Bank of Valletta plc sabiex b'hekk dan il-bank iċedi numru ta' kawži li kellu mal-konvenuti. Fuq il-konvenju ġie stipulat ukoll li x-xiri tad-dirett dominju mingħand l-awtoritajiet ekkleżjastiċi kellu jseħħi sad-data tal-31 ta' Ottubru, 2014, u s-soċjetà attrici kienet ben edotta mill-fatt li jekk ma tagħmilx tajjeb hi għall-ispejjeż marbuta max-xiri tal-imsemmi dirett dominju, il-konvenuti ma kellhomx il-mezzi finanzjarji biex setgħu jiffinanzjaw ix-xiri tal-istess dirett dominju, bir-riskju li jekk huma ma jkunux f'qagħda li jixtruh u b'hekk jilliberaw il-proprjetà minn dan il-piż, kienu qiegħdin jissogħaw li saħansitra jitilfu l-proprjetà u dan minħabba li č-ċens temporanju li jaggrava l-istess proprjetà kien jiskadi fil-31 ta' Diċembru tal-2015. Is-soċjetà attrici kienet ben edotta mill-fatalità tas-sitwazzjoni tal-konvenuti f'każ li dan iċ-ċens ma jinfediex, u dan in vista tal-fatt li l-proprjetà hekk aggravata miċ-ċens temporanju kienet qiegħda tintuża bħala garanzija sabiex tagħmel tajjeb għal obbligi oħrajn li l-konvenuti kellhom ma' terzi, u għalhekk ma setax ikun li dan iċ-ċens temporanju jitħalla jiskadi għaliex b'hekk il-konvenuti kienu jitilfu

kwalunkwe titolu li huma kellhom fuq il-proprjetà, li kienet l-unika ass li qiegħed jagħmel tajjeb għad-djun u obbligi oħrajn li huma kellhom. Jirriżulta li minkejja li *s-sanction letter* tal-bank favur is-soċjetà attriċi ħarġet fil-25 t'Awwissu, 2014, f'liema ittra il-bank għarraf lis-soċjetà attriċi li kien qiegħed ipoggi għad-diskożza tagħha self fl-ammont ta' €6,238,000, madanakollu tali self kien marbut ukoll ma' kuntratt li kellha tidher fuqu s-soċjetà attriċi u li permezz tiegħu hi kellha takkwista proprjetà, u certament li mhux il-każ li l-bank ta jew poġġa għad-diskożza tas-soċjetà attriċi ammont ta' flus biex tara hi x'tixtieq tagħmel bihom. F'dan ir-rigward il-Qorti kkonsidrat dak li xehed Michael Bugeja meta qal li hu kelli ammont ta' flus iddepożitati l-bank, li hu kelli l-ħsieb li juža sabiex jagħmel tajjeb għax-xiri tad-dirett dominju tal-proprjetà mill-konvenuti, u qieset li dan xejn mhu verosimili stante li anki jekk jirriżulta li l-bank seta'jislef dawk l-ammonti ta' flus lis-soċjetà attriċi, almenu sal-mument li fih il-konvenuti resqu għall-iffirmar tal-kuntratt għax-xiri tad-dirett dominju, ma kien hemm qatt l-offerta da parti tas-soċjetà attriċi, tal-flus meħtieġa għax-xiri tad-dirett dominju, u dan meta din kienet infurmata tajjeb bis-sitwazzjoni finanzjarja li kienu fiha l-konvenuti. Għall-Qorti mhux verosimili lanqas li persuna ta' esperjenza vasta fin-negozju tal-bini bħal Michael Bugeja jmur il-Kurja u jitlob hu, minn jeddu li jersaq għall-iffirmar ta' kuntratt għax-xiri ta' dirett dominju li jaggrava proprjetà, meta hu ma kienx l-utilista rikonoxxut mill-Kurja, u meta hu kien jaf li l-unika persuna li setgħet taddivjeni għax-xiri tal-istess dirett dominju kien l-utilista rikonoxxut, f'dan il-każ il-konjuġi Degiorgio. Dan hu korroborat b'dak li xehed Raymond Bonnici, li qal li meta Michael Bugeja mar il-Kurja, dan kien talab estensjoni tal-konvenju li permezz tiegħu kien ġie pattwit li l-konvenuti kien ser jersqu għax-xiri tad-dirett dominju tal-proprjetà, xhieda din li ssaħħa il-fehma tal-Qorti li s-

soċjetà attriċi ma kellhiex f'idejha il-flus għax-xiri tad-dirett dominju u għalhekk ġalliet iż-żmien jgħaddi mingħajr ma avviċinat lill-konvenuti sabiex tgħaddilhom il-flus meħtieġa minnhom sabiex setgħu jersqu għax-xiri tad-dirett dominju.

Minkejja li l-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri mhix aggravata b'xi ċens, għandu jingħad però li ladarba l-fidi taċ-ċens li kien jaggrava s-sit l-ieħor li kelleu jinbiegħ lis-soċjetà attriċi, kelleu rwol daqstant determinanti għas-Soċjetà konvenuta u għad-diretturi tagħha fir-rigward ta' jekk in-negozju prospettat bejn il-partijiet setax jiġi finalizzat jew le, ikun xieraq li l-Qorti tqis il-mod kif ikkondu ciet ruħha s-soċjetà attriċi f'dak ir-rigward, anki sabiex tasal għad-deċiżjoni tagħha dwar jekk il-kuntratt għat-trasferment tal-proprjetà setax isir saż-żmien miftiehem bejn il-partijiet, inkella hux il-każ li l-effetti tal-konvenji ffirmati bejn il-partijiet waqgħu, u dwar jekk hemmx responsabbilità għad-danni min-naħha tal-konvenuti f'dawn il-proċeduri.

Il-Qorti mhijiex konvinta li s-soċjetà attriċi għamlet kulma setgħet sabiex tiżgura li ma jkun hemm l-ebda nuqqas min-naħha tagħha kwantu għall-obbligi li assumiet fil-konfront tal-konvenuti permezz tal-konvenju, u dan sabiex jiġi assigurat li l-bejgħ tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri iseħħ. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel riferiment għall-mod kif kaxkret saqqajha s-soċjetà attriċi fil-proċeduri tal-applikazzjoni għall-ħruġ tal-permessi relattivi mill-Awtorità tal-Ippjanar. Il-Qorti hija tal-fehma li soċjetà bħal dik attriċi li n-negozju tagħha huwa l-akkwist ta' proprjetà għall-iżvilupp, hija familjari sew mal-proċeduri tal-Awtorità tal-Ippjanar dwar il-ħruġ tal-permessi. F'dan il-każ jirriżulta li minkejja li s-soċjetà attriċi kienet taf li jekk il-permessi relattivi ma jinħargux sad-data tal-31 ta' Mejju, 2015, il-konvenji bejn il-partijiet kellhom jaqgħu,

madanakollu stenniet sa erbgħin (40) ġurnata wara l-iffirmar tal-konvenji sabiex issottomettiet l-applikazzjoni tagħha quddiem l-Awtorită tal-Ippjanar. Barra minn hekk minkejja li l-Awtorită bagħtet *screening letter* lis-soċjetà attrici fl-4 ta' Novembru 2014, b'rrikjesta għal għadd ta' dokumenti li kellhom jiġu sottomessi lill-istess Awtorită sabiex il-permess ikun jista' jiġi validitat, u ngħata żmien xahar għal dan l-iskop sal-4 ta' Dicembru, 2014, is-soċjetà attrici ppreżentat l-informazzjoni mitluba minnha fl-4 ta' Mejju, 2015, wara li talbet numru ta' estensjonijiet sabiex tkun tista' tipprovdi l-istess dokumentazzjoni, bir-rizultat li l-applikazzjoni tas-soċjetà attrici ġiet validata biss fl-14 ta' Mejju, 2015, u naturalment sad-data tat-30 ta' Mejju, 2015, il-permessi relattivi kienu għadhom ma nħargux. Barra minn hekk il-Qorti semgħet lill-perit Carl Ebejer inkarigat mis-soċjetà attrici, jgħid li fil-preżent dan il-permess jinsab sospiż u s-soċjetà attrici ma baqgħetx issegwi l-ħruġ tiegħu minħabba li saret taf li kien ġie ffirmat konvenju ma' terzi għat-trasferiment tal-istess proprjetà. F'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel riferiment għall-klawsola tal-konvenju li tgħid:

"... if permit is not issued till deed, then this agreement shall automatically be terminated unless otherwise agreed to by the Parties ...",

Li ftit iħalli lok għal interpretazzjoni, u ladarba sad-data tat-30 ta' Mejju, 2015, il-permess relattiv mill-Awtorită tal-Ippjanar kien għadu ma inħariġx, u dan bl-ebda mod ma jista' jiġi addebitat għal xi nuqqas tal-imsemmija Awtorită, l-obbligi kollha naxxenti mill-konvenju ffirmat bejn il-partijiet ġew fix-xejn. F'dan ir-rigward il-Qorti ma tistax taċċetta li xi ħadd bħas-soċjetà attrici iħalli terminu daqshekk importanti jiskadi mingħajr ma għamlet l-almu tagħha sabiex tiżgura li tonorah, u mingħajr ma talbet li l-konvenju jiġi emendat

sabiex tiżgura li l-limitazzjonijiet ta' żmien imposta fuqha tkun tista' tonorahom. F'dan ir-rigward hija leġittima ferm is-sottomissjoni tal-konvenuti li ladarba s-soċjetà attriċi, waħda mill-ewlenin f'pajjiżna fil-qasam tal-iżvilupp u l-kostruzzjoni, naqset milli tosserva l-limitazzjonijiet ta' żmien imposta fuqha mill-Awtorità tal-Ippjanar, bil-konsegwenza li l-applikazzjoni tagħha lanqas biss setgħet tigi validata, aħseb u ara kemm seta' jiġi pproċessat il-permess għall-iżvilupp, dan kellu effetti fatali fis-sens li l-konvenji ffirmati bejn il-partijiet ma baqgħux validi u skadew. F'dan ir-rigward il-Qorti tqis li s-soċjetà attriċi naqset milli timxi bid-diliġenzo mistennija minnha sabiex tevita l-konsegwenza li l-konvenji ma jibqgħux validi, u anki fir-rigward tal-permessi u l-ħtieġa li dawn jinħarġu qabel id-data pattwita bejn il-partijiet, jidher li s-soċjetà attriċi m'għamlitx dak kollu meħtieġ sabiex tassigura li t-termini tal-konvenju jiġu onorati.

Il-Qorti kkonsidrat fid-dettall *it-timelines* li xehdu dwarhom il-partijiet, l-urġenza li biha l-konvenuti ħtiġilhom jersqu għax-xiri tad-dirett dominju in vista tal-fatt li č-ċens temporanju li kien jaggrava l-proprjetà kien wasal biex jiskadi, iż-żmien kollu li ġhadet is-soċjetà attriċi biex ippreżentat id-dokumentazzjoni meħtieġa mill-Awtorità tal-Ippjanar, b'mod li kien impossibbli li l-permess relattiv jinkiseb sad-data li qablu dwarha l-partijiet fil-konvenju, u l-fatt li l-konvenji relattivi ma' terzi ġew iffirmati mill-konvenuti fit-22 ta' Diċembru, 2014, fl-istess ġurnata meta terzi silfu l-flus meħtieġa mill-konvenuti sabiex dawn setgħu jixtru d-dirett dominju tal-fond mingħand l-awtoritajiet ekkležjastiċi, u dan wara li s-soċjetà attriċi naqset milli tavża b'mod formali jew tpoġġi għad-dispozizzjoni tal-konvenuti l-flejjes li dawn kienu jeħtieġu għax-xiri tad-dirett dominju, u wara li rriżulta li l-unika ġaġa li għamlet is-soċjetà attriċi fir-rigward kienet li talbet lill-Kurja għal estensjoni

taż-żmien li fih kelli jiġi ffirmat il-kuntratt. Ĝie kkonsidrat ukoll li l-konvenuti kellhom arraṅgament ma' Bank of Valletta plc fir-rigward tal-ħlas lura ta' self li huma kellhom, u li f'każ li dan il-ħlas ma jsirx sad-data tat-30 ta' Mejju, 2015, il-konvenuti kien ser jitilfu l-benefiċċju taż-żmien konċess lilhom mill-bank bl-intendiment li l-kawżi li kien hemm bejn il-partijiet kellhom jiġu ċeduti. In vista ta' dawn id-diversi obbligi, restrizzjonijiet ta' żmien u l-fatt li kien hemm terzi li minkejja li huma estraneji għall-kawża bejn il-partijiet, kellhom ukoll drittijiet x'jissalvagwardjaw, il-Qorti tqis li l-konvenuti ta' bilfors kellhom jaslu għal arraṅgament ma' terzi sabiex jiksbu l-finanzjament meħtieġ kemm sabiex ikunu jistgħu jixtru d-dirett dominju kif ukoll sabiex setgħu jaqtgħu djun li kellhom ma' Bank of Valletta u ma' terzi.

Il-Qorti kkonsidrat ukoll li mil-lat proċedurali s-soċjetà attriċi setgħet kieku riedet titlob l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni f'każ li xtaqet iż-żomm lill-konvenuti milli jittrasferixxu l-proprjetà mertu ta' din il-kawża, xi ħaġa li ma għamlitx, u minflok ġalliet jgħaddi it-terminu li fih kelli jsir il-kuntratt, sabiex imbagħad resqet din il-kawża fejn qiegħda titlob li f'każ li l-fond ma jkunx jista' jiġi ttrasferit lilha, xi ħaġa li issa ma tistax issir minħabba li fil-mori ta' dawn il-proċeduri ġie ffinalizzat il-kuntratt ta' trasferiment favur terzi, jiġu likwidati danni favur tagħha.

Il-Qorti qieset ukoll id-data meta s-soċjetà attriċi bagħtet l-ittra uffiċċali *ai termini* tal-artikolu 1357 (2) tal-Kodiċi Ċivili, id-29 ta' Mejju, 2015, proprju jum biss qabel kelli jiskadi t-terminu li fih kelli jiġi ffirmat il-kuntratt tat-trasferiment tal-proprjetà bejn il-partijiet, u proprju l-cut off date imposta minn Bank of Valletta plc entro liema l-konvenuti kellhom iħallsu dak dovut

minnhom lill-istess bank wara li jsir it-trasferiment lis-soċjetà attriċi, kif kien maqbul bejn il-partijiet.

Din il-Qorti hi konvinta minn dak li semgħet u qrat, li s-soċjetà attriċi naqset milli timxi bil-prudenza, bid-diliġenza u bil-ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja fir-rigward ta' dak li kien pattwit bejn il-partijiet u għalhekk kwalunkwe responsabbilità għall-fatt li t-terminali u l-kundizzjonijiet miftiehma bejn il-partijiet fil-konvenju ffirmsat minnhom ma ġewx osservati, għandha tiġi addebitata lilha u lil-ħadd iktar. Barra minn hekk il-Qorti ma tqisx li hemm lok għal sejbien ta' responsabbilità għad-danni da parti tas-soċjetà konvenuta stante li din ma setgħetx tikkonsenza lis-soċjetà attriċi l-oġġett skont il-ftehim li kellhom bejniethom il-partijiet *ai termini* tal-artikolu 1390 tal-Kodiċi Ċivili, u dan minħabba l-mod kif għaż-żlet li tikkonduči ruħha s-soċjetà attriċi fir-rigward tal-obbligi kontrattwali li kellha.

Il-Qorti qieset ukoll jekk hemmx lok għall-ħlas ta' danni lis-soċjetà attriċi *ai termini* tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili.⁵¹ Imma in vista tal-fatt li jirriżulta ampjament ippruvat li kien hemm ksur ta' kundizzjoni li tinvalida l-obbligli pattwiti mill-partijiet bis-saħħha tal-imsemmi konvenju, u čjoé il-klawsola rigward il-ħruġ tal-permessi tal-iżvilupp relattivi li kellha tieħu ħsieb is-soċjetà attriċi, ix-xerrejja prospettiva, din il-Qorti tikkonsidra li m'hemmx lok għal sejbien ta' responsabbilità għad-danni da parti tal-konvenuti u konsegwentement m'hemm l-ebda danni x'jiġu likwidati fir-rigward.

⁵¹ "Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed ... ma titqiesx bejgħ, iżda, jekk tiġi aċċettata ġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew jekk il-bejgħ ma jkunx jista' jsir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-aċċettant."

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

- 1. Tiċħad l-eċċeżzjonijiet preliminari tal-konvenuti;**
- 2. Tilqa' l-eċċeżzjonijiet l-oħrajn tal-konvenuti;**
- 3. Tiċħad it-talbiet tas-soċjetà attriči.**

Bl-ispejjeż kontra s-soċjetà attriči.

Moqrija.