



## QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

**ONOR. IMĦALLEF  
LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tat-13 ta' Marzu, 2019

Rikors Maħluf Numru 626/15 LM

**G & L Bugeja Limited (C 55750)**

**vs.**

- Philip George Degiorgio (K.I. 416285M),**
- Philip George Degiorgio (K.I. 996048M), u**
- Marthese Degiorgio (K.I. 611361M)**

**Il-Qorti,**

Rat ir-Rikors Maħluf ipprezentat fis-26 ta' ġunju, 2015 mis-soċjetà attrici **G & L Bugeja Limited (C55750)** (minn issa 'l quddiem “is-soċjetà attrici”), li ġie maħluf minn Laura Bugeja (K.I. 406491M) debitament awtorizzata, in rappreżentanza tal-istess, li jgħid kif ġej:

- Illi permezz ta' konvenju redatt min-Nutar Pubbliku Dr. Sam Abela iffirmat nhar il-21 ta' Awwissu. 2014, l-intimat Philip George Degiorgio (K.I. 416285M) (minn issa 'l quddiem 'Philip George Degiorgio jr') wieghed li jbiegħ u jittrasferixxi lis-soċjetà*

*esponenti li ntrabtet li taċċetta, tixtri u takkwista, porzjon diviža tas-Sliema Hotel bin-numru 60 f'The Strand, Gżira, u liema fond huwa preżentement inkorporat fis-Sliema Hotel, bħala li mhux sovrastanti u lanqas sottostanti proprjetà ta' terzi u għalhekk il-proprietà in vendita tinkludi l-bejt u l-arja kif ukoll l-art sottostanti. Din il-proprietà kienet suġġetta għal ċens annwu u temporanju dovut lill-Knisja ta' Malta, u dan kif aħjar deskritta fil-konvenju de quo, li kopja tiegħu qed tiġi annessa u mmarkata Dok. GLB1;*

2. Illi fuq il-konvenju ġie ddikjarat illi l-venditur, ossia Philip George Degiorgio jr, kien qiegħed f'negozjati sabiex jakkwista mingħand il-Knisja ta' Malta d-dirett dominju temporanju fuq il-proprietà, b'dana illi dawn in-neozjati sabiex il-proprietà tiġi liberata minn kull piż b'dana illi ġie dikjarat inoltre illi l-uniku piż huwa ċ-ċens ta' tliet Euro u erbgħin ċenteżmu (€3.40) ossia lira u ħamsin ċenteżmu (LM1.50). Il-venditur Philip George Degiorgio jr iddikjara illi huwa ffirma konvenju mal-Knisja f'dan is-sens u li d-dirett dominju relattiv jakkwistah sa mhux aktar tard mill-31 ta' Ottubru, 2014;
3. Illi l-prezz tal-bejgħ tal-proprietà ġie maqbul bħala li hu miljun u sitt mitt Euro (€1,600,000) pagabbli fuq l-att finali;
4. Illi l-att finali kellu jseħħi sat-30 ta' Mejju, 2015 jew fi żmien tletin (30) ġurnata minn meta joħroġ il-permess tal-iżvilupp, skont liema jiġi l-ewwel;
5. Illi l-venditur intrabat li jixtri d-dirett dominju kif fuq deskritt b'dana illi da parti tagħha s-soċjetà esponenti ntrabtet li tirrifondi lill-venditur, il-prezz imħallas mill-venditur għax-xiri tal-istess dominju, però sa massimu ta' erba' mijja u għaxart elef Euro (€410,000). Is-soċjetà esponenti ingħatat id-dritt li tissostitwixxi lill-venditur fuq l-att tal-akkwist tad-dirett dominju;
6. Illi fuq il-konvenju de quo, dehru wkoll l-intimati Philip George Degiorgio (K.I 996048M) u martu l-intimata l-oħra Marthexe Degiorgio (K.I. 611361M) (minn issa 'l quddiem 'il-konjugi Degiorgio') li taw il-kunsens irrevokabbli tagħhom għall-bejgħ prospettat fl-istess konvenju u ddikjaraw li għalkemm huma ma għandhom l-ebda drittijiet fuq il-proprietà in vendita, f'każ li jirriżulta li għandhom xi drittijiet dawn jiġu ttrasferiti lis-soċjetà esponenti in toto u li l-prezz tagħhom ikun inkluż fil-prezz tat-trasferiment;
7. Illi kontestwalment mal-iffirmar ta' dan il-konvenju, ġie ffirmsat konvenju ieħor u li permezz tiegħu s-soċjetà esponenti ppromettiet li tixtri u takkwista mill-poter ta' Rickard Co. Limited rappresentata minn Philip George Degiorgio (K.I. 996048M), li min-naħha tagħha weghdet li tbieġħi u tittrasferixxi parti oħra diviža mis-Sliema Hotel, b'dana illi l-partijiet ftieħmu li ž-żewġ konvenji jiddependu fuq xulxin, u ma

*jsirx wieħed mingħajr l-ieħor. Dwar dan it-tieni konvenju qed tiġi ppreżentata kawża kontestwali;*

8. *Illi immedjatament wara l-iffirmar tal-konvenju s-soċjetà esponenti bdiet il-proċess għall-ħruġ ta' permess tal-iżvilupp tal-proprietà u żburżjat eluf ta' Euro għal dan il-għan;*
9. *Illi r-rappreżentanti tas-soċjetà esponenti, inkluž in primis id-direttur Michael Bugeja beda jagħmel kuntatt mal-intimati sabiex jivverifika meta ser jiġi akkwistat id-dirett dominju u s-soċjetà esponenti bdiet toffri, kif kellha dritt tagħmel, li tidher hija stess sabiex takkwista d-dirett dominju;*
10. *Illi l-intimati ftit 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 kuntratttwali tagħhom favur is-soċjetà esponenti;*
11. *Illi s-suspetti komplew jikbru meta terzi infurmaw lir-rappreżentanti tas-soċjetà esponenti illi l-intimati proprio jew nomine daħlu f'obbligi versu dawn l-istess terzi rigward l-istess proprietà u dana meta l-istess konvenju kien għadhom viġenti;*
12. *Illi s-soċjetà esponenti interpellat lill-intimati diversi drabi u wissiethom bil-konsegwenzi li jista' jkollu dan l-aġir tagħhom, inkluž 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);*
13. *Illi s-soċjetà esponenti żammet lill-intimati responsabbi għad-danni kollha li hija tista' ssorf kemm-il darba jirriżulta li bl-aġir tagħhom, u senjatamente il-kostituzzjoni ta' drittijiet versu terzi fuq l-istess proprietà in vendita, jimpossibilita l-bejgħ prospettat fil-konvenji a favur is-soċjetà esponenti;*
14. *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!*
15. *Illi permezz ta' żewġ ittri uffiċjali, ippreżentati nhar id-29 ta' Mejju 2015 (kopji annessa u immarkati Dok. GLB4 u Dok. GLB5 rispettivament), is-soċjetà esponenti interpellat lill-intimati sabiex jaddivjenu għall-pubblikazzjoni 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 tipproċedi għad-danni kollha subiti minnha;*

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

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 l-intimat Philip George Degiorgio jr obbliga ruħu li jbiegħ u jittrasferixxi lis-soċjetà rikorrenti, il-proprietà bin-numru sittin (60) f'The Strand, Gżira u liema fond huwa preżentement inkorporat fis-Sliema Hotel, bħala li mhux sovrastanti u lanqas sottostanti proprietà ta' terzi u għalhekk il-proprietà in vendita tħinkludi l-bejt u l-arja u kif ukoll l-art sottostanti, u li permezz tiegħu l-konjugi Degiorgio obbligaw ruħhom li jittrasferixxu a favur tas-soċjetà esponenti kwalsiasi drittijiet li jista' jkollhom fuq l-istess proprietà u dan taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha hemm stipulati huwa validu bejn il-partijiet;*
2. *Tikkundanna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ tal-proprietà fuq imsemmija;*
3. *Tinnomina lin-Nutar Sam Abela sabiex jippubblika l-att finali, lok u ħin li tistabbilixxi l-Qorti u jekk ikun il-każ tinnomina kuraturi biex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċja fuq l-att;*
4. *Fl-eventwalită li l-intimati ma jkunux f'pożizzjoni li jittrasferixxu l-proprietà imsemmija in vista tal-eżienza ta' 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 għandhom jiġu miżmura responsabbi għal-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 jikkonsitu 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 professionisti, spejjeż bankarji, telf ta' profitti, spejjeż żburżjati in konnessjoni mal-applikazzjoni għall-ħruġ ta' permessi tal-iżvilupp u kif ukoll spejjeż anċillari oħra;*
6. *Tikkundanna lill-intimati biex iħallsu lis-soċjetà rikorrenti dawk id-danni hekk likwidati;*

*Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-ittri uffiċjali tat-12 ta' Frar, 2015, tal-20 ta' Marzu 2015 u tad-29 ta' Mejju, 2015 kontra l-konvenuti minn issa inguuti għas-subizzjoni tagħhom.*

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuti **Philip George Degiorgio jr.** (K.I. 416285M), **Philip George Degiorgio sr.** (ID 996048M) u **Marthexe Degiorgio** (K.I. 611361M) (minn issa 'l quddiem "il-konvenuti"), u maħlufa minn Philip George Degiorgio sr. (K.I. 996048M), li ġiet ippreżentata fl-24 ta' Lulju, 2015 li tgħid:

1. *Illi l-fatti dikjarati fl-ewwel u t-tielet paragrafi tad-dikjarazzjoni attriċi mhumiex kontestati fis-sens illi huwa minnu li ġie redatt il-konvenju hemm imsemmi;*
2. *Illi dwar l-fatti kif dikjarati fit-tieni u l-ħames paragrafi tad-dikjarazzjoni attriċi l-esponenti jagħmlu referenza għall-klawsola 12e tal-konvenju in kwistjoni li tistipula li kellha tkun is-soċjetà attriċi li tforri l-finanzjament għall-akkwist tad-dirett dominju u takkwistah direttament mingħand il-Knisja;*
3. *Illi l-fatti kif dikjarati fir-raba' paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi jirrispjekkjaw il-klawsola numru 10 tal-kovenju mertu tal-kawża, iżda din ma kinitx l-uniku stipulazzjoni li saret fl-istess konvenju. Difatti, ġie ukoll stipulat fi klawsola numru 12a illi jekk il-permess tal-MEPA ma joħroġx sad-data tal-att finali allura l-konvenju jiġi terminat awtomatikament;*
4. *Illi kwantu għal dak dikjarat fis-sitt paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi, l-esponenti jżidu illi l-konjugi Degiorgio ma kinux vendituri fuq il-konvenju u fi kwalsiasi kaz tali dikjarazzjoni saret b'referenza għall-istat ta' fatt (recte) prezenti fil-mument tal-konvenju u mhux għal xi stat ta' fatt differenti li jista' jirriżulta fil-futur;*
5. *Illi l-fatti kif dikjarati fis-seba' paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi mhumiex kontestati. Anzi, l-esponenti jirreferu għall-fatt illi ż-żewġ konvenji (jiġifieri, dak mertu tal-kawża odjerna u dak mertu tal-kawża 627/2015) kienu konnessi wieħed mal-ieħor tant illi klawsola minnhom tgħid illi jekk konvenju minnhom jaqa', il-konvenju l-ieħor ukoll jitlef il-validità tiegħi. Hawnhekk l-esponenti jirreferu għall-klawsola 15d fil-konvenju l-ieħor mertu tal-kawża 627/2015 li 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' responsabbilità. 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 dak in-nhar l-esponenti kienu għadhom ma ġewx*

*interpellati mis-soċjetà rikorrenti biex Philip Degiorgio junior jersaq fuq l-att finali. Huwa evidenti illi anke li kieku l-att finali kelli jsir wara t-30 ta' Mejju, 2015, jiġifieri wara r-ricezzjoni tal-ittra uffiċjali tad-29 ta' Mejju, 2015 mill-esponenti, ma kienx ikun possibbli illi kontestwalment mal-att finali jiġi konkluż ukoll ftehim 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 tiddependi mill-esponenti u jekk kellha titħallha tiskadi l-Bank kien ikun liberu li 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-ftehim 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-negożju u jagħtu l-kunsens tagħhom;*

6. *Illi t-tmien paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi huwa kkontestat stante illi s-soċjetà attriċi karkret saqajha ħafna u ma tantx insistiet fil-process tal-ħruġ tal-permessi tant li kien jidher saħansitra illi s-soċjetà attriċi kienet tilfet l-interess f'dan l-akkwist u l-iżvilupp relattiv; inoltre aktar ma jtul iż-żmien aktar beda jidher ċar illi s-soċjetà attriċi ma kinitx fi ħsiebha takkwista l-proprietà mertu tal-konvenju u dan kif ser jirriżulta aktar dettaljatament waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*
7. *Illi dwar il-fatti kif dikjarati fid-disa' paragrafu tal-istess dikjarazzjoni jingħad illi mhux minnu li r-rappreżentanti tal-attriċi kkuntattjaw lill-esponenti biex jivverifikaw meta ser jiġi akkwistat id-dirett dominju 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 attriċi kien li talbet lill-esponenti jestendu t-terminali tal-konvenju mal-Kurja – presumibilment billi l-attriċi ma kellhiex fondi f'dak l-istadju; il-Kurja ma kinitx disposta tagħti aktar estensjonijiet. L-esponenti ma xtaqu illi tintilef l-opportunità tal-akkwist mal-Kurja u fil-fatt fl-aħħar l-esponenti Marthexe u Philip konjugi Degiorgio kellhom jieħdu finanzjament mingħand terzi biex ikunu jistgħu jakkwistaw huma id-dirett dominju in kwistjoni; fil-fatt l-intimat Philip George Degiorgio (ID 416285M) kelli biss pretensjoni fil-mument tal-konvenju għal-ċens temporanju li kien għad fadallu żmien qasir ħafna biex jiskadi u kien ser jiskadi qabel il-publikazzjoni tal-att finali; 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 nxtara mill-intimat Philip*

*Degiorgio senior u martu Marthexe 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 spicċa u lanqas id-dirett dominju u sussegwenti piena proprjetà 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' kellu dan għall-proprjetà 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 jiffinanzja x-xiri, fin-nuqqas tal-finanzjament li kellha tagħmel is-soċjetà attriči, irregiistra ipoteki u privileġġi fuq il-proprjetà in kwistjoni u għalhekk l-ebda bejgħ ma jista' jsir mingħajr ma dawn jiġu sodisfatti;*

8. *Illi dwar l-għaxar paragrafu tal-istess dikjarazzjoni jingħad illi l-esponenti ma kellhom ebda raġuni biex jikkomunikaw mal-attriči waqt it-terminu tal-konvenju, anzi kienet l-attriči (li fl-interess tagħha kien li l-permess joħroġ f'qasir żmien) li żżomm lill-esponenti nfurmata 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 attrici;*
9. *Illi dwar il-kontenut ta' paragrafu ħdax tal-imsemmija dikjarazzjoni jrid jingħad illi l-esponenti qatt ma daħlu f'xi obbligu li seta' jippreġudika s-sitwazzjoni tal-attriči kemm-il darba kien għad fadlilha xi drittijiet naxxenti mill-imsemmi konvenju;*
10. *Illi kwantu għall-paragrafi 12 u 13 tal-imsemmija dikjarazzjoni attriči, 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;*
11. *Illi dwar il-paragrafi numru 14 u 15 tad-dikjarazzjoni attriči l-esponenti jirrilevaw illi huma ma daħlu f'ebda obbligu ma' terzi li bih impossibilitaw it-trasferiment lill-attriči anzi kienu n-nuqqasijiet tal-attriči stess li ġabu t-terminazzjoni tal-imsemmija konvenji;*

*Għaldaqstant, in vista tas-suespost, l-eċċipjenti għandhom is-segwenti eċċeżzjonijiet xi jressqu kontra t-talbiet attriči:*

1. *Illi preliminarjament it-talbiet tal-attriči huma konfuži u kuntradittorji għal xulxin billi ma tistax l-attriči fl-istess waqt titlob l-eżekuzzjoni tal-konvenju u d-danni; u l-attriči ma tistax titlob li l-proprietà tiġi trasferita lilha u fl-istess ħin tgħid illi qed titlob id-danni fl-eventwalitā li l-intimati ma jkunux f'pożizzjoni li jittrasferixxu l-proprietà msemmija; ir-rikorrenti jgħidu li qed jirrifjutaw il-proprietà u fl-istess ħin jgħidu li jridu li jiġi esegwit il-kuntratt u dan huwa kontradittorju; ir-rikorrenti jridu jagħżlu; jew jiddeċiedu li huma f'pożizzjoni li jixtru din il-proprietà jew in-vista tal-ipoteki u gravami li hemm fuq il-proprietà jiddeċiedu li ma jixtruhiex u jagħżlu li jaġixxu mod ieħor, imma ma jistgħux jakkumulaw it-talbiet u l-azzjonijiet b'mod li jirriżulta kontradittorju u li jpoġġi fi żvantaġġ lill-intimati fid-difiza 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-rikorrenti 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 (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 għas-sueċċepit l-esponenti qatt ma għamlu xejn biex jostakolaw il-bejgħ mertu tal-kawża;*
5. *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 627/2015, u għalhekk għandha tapplika l-massima inadimplimenti non est adimplendum;*
6. *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 tintbagħha ittra ufficjali fid-29 ta' Mejju, 2015;*

7. Illi l-konvenju in kwistjoni skada, fost l-oħrajn billi ma ħariġx il-permess għall-iżvilupp ai termini tal-klawsola 12a tal-konvenju in kwistjoni, u dan kif sejjer jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża;
8. Illi l-konvenju in kwistjoni skada billi l-attriči naqset li tiffinanzja x-xiri tad-dirett dominju gravanti l-proprjetà de quo u/jew takkwista l-imsemmi dirett dominju hija stess;
9. Illi l-esponenti Philip George Degiorgio junior (ID 416285M) mhux f'qagħda li jittrasferixxi l-proprjetà kif mitlub billi, anke per konsegwenza ta' dak eċċepit fl-eċċezzjoni immedjatament preċedenti, huwa la għandu (u fid-29 ta' Mejju, 2015 lanqas kellu) l-utile dominju u lanqas id-dirett dominju u sussegwenti piena proprjetà tal-fond in kwistjoni;
10. Illi l-konvenju l-ieħor tal-istess data li huwa mertu ta' kawża oħra numru 627/2015 skada u ma għadux jorbot u għalhekk dan iġib miegħu wkoll 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-trasferiment tal-proprjetà mertu tal-konvenju l-ieħor (li dwaru tittratta l-kawża 627/2015) ma jsirx jew ma jiġix ornat li jsir, lanqas jista' jsir dak mertu tal-konvenju suġġett tal-preżenti kawża; għalhekk ukoll, minħabba li l-klawsola numru 15d tal-konvenju mertu tal-kawża l-oħra numru 627/2015 ma avveratx ruħha, kull parti inkluż il-venditur hija libera li tirtira mill-istess konvenju mingħajr ebda responsabilità;
11. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost id-danni reklamati jmorru oltre dawk permissibbli mil-liġi;
12. Illi t-talbiet tas-soċjetà attriči huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom;
13. Illi l-eċċezzjonijiet hawn mogħtija huma separati u indipendent minn xulxin u qed jingħataw mingħajr preġudizzju waħda lill-oħra;
14. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk ta' kull att ġudizzjarju li ppreċeda l-kawża odjerna, u b'riserva ta' kwalsiasi azzjoni spettanti lill-esponenti kontra s-soċjetà attriči, 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 tkalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissionijiet tal-partijiet.

## **Il-kwistjoni bejn il-partijiet**

Is-soċjetà attriċi ffirmat konvenju ma' wieħed mill-konvenuti, Philip George Degiorgio jr., għat-trasferiment ta' porzjoni diviżja mis-Sliema Hotel, li ġġib in-numru 60, The Strand, Gżira, bl-arja u bil-bejt inkluż, bil-prezz maqbul bejn il-partijiet ta' miljun u sitt mitt elf Euro (€1,600,000), u bil-patt li l-att finali għax-xiri u l-bejgħ tal-proprjetà jiġi ppubblikat sat-30 ta' Mejju, 2015, jew fi żmien tletin (30) ġurnata minn meta jinħarġu l-permessi relattivi mill-Awtoritāt tal-Ippjanar għall-iżvilupp tal-istess proprjetà, skont liema jiġi l-ewwel.

Fuq il-konvenju ġie stipulat li l-konvenut Philip George Degiorgio jr. kellu fil-mori tal-konvenju, jersaq għall-iffirmar ta' kuntratt mal-awtoritajiet ekklejż-jiġi għax-xiri tad-dirett dominju tal-imsemmija proprjetà u dan minħabba li l-proprjetà inkwistjoni kienet aggravata minn cens temporanju li kien wasal biex jiskadi. Bejn il-partijiet ġie pattwit ukoll li filwaqt li l-konvenuti

kellhom jieħdu ħsieb l-akkwist tad-dirett dominju, is-soċjetà attriċi kellha tiffinanzja l-prezz għax-xiri tal-istess, u dan sa massimu ta' erba' mijja u għaxart elef Euro (€410,000). Dakinhar li sar dan il-konvenju, is-soċjetà attriċi daħlet f'konvenju ieħor mas-soċjetà Rickard Company Limited għall-bejgħ ta' parti diviża oħra tas-Sliema Hotel, b'mod li ż-żewġ konvenji ġew marbuta ma' xulxin, bil-premessa li fl-eventwalitā li s-soċjetà attriċi ma jseħħilhiex tikkonludi l-bejgħ fir-rigward ta' xi waħda mill-proprietajiet, ma jsirx lanqas il-bejgħ tal-proprietà l-oħra.

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

Is-soċjetà attriċi qiegħda titlob li din il-Qorti: (i) tiddikjara li permezz tal-konvenju tal-21 ta' Awwissu, 2015, Philip George Degiorgio jr. intrabat li jbiegħ u jittrasferixxi l-porzjoni diviża tas-Sliema Hotel, f'The Strand, il-Gżira mmarkata bin-numru 60, bil-kundizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju; (ii) tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju jersaq għall-pubblikazzjoni 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' bejgħ, jippubblika l-kuntratt relattiv għat-trasferiment tal-proprietà lis-soċjetà attriċi;

(iv) f'każ li l-bejgħ ma jkunx jista' jsir in vista tad-drittijiet li setgħu ġew akkwistati minn terzi fuq l-istess proprjetà, din il-Qorti tgħaddi biex tiddikjara li l-konvenuti huma responsabbi għall-ħlas tad-danni versu s-soċjetà attriċi, b'talba għal-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 proprjetà simili għal dik mertu ta' din il-kawża, spejjeż għar-registrazzjoni tal-konvenju, ħlas li sar lill-professjonisti u tar-riċerki, spejjeż bankarji u spejjeż marbuta mal-akkwist tal-permessi, u telf ta' profitti sofferti mis-soċjetà attriċi.

Il-konvenuti min-naħha tagħhom wieġbu li l-konvenji ffirmsati bejn il-partijiet kienu jistipulaw li jekk il-permess tal-iżvilupp ma joħroġx sad-data li fih kellu jiġi ppubblikat il-kuntratt finali ta' bejgħ, 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 temporanju mingħand il-Kurja. Il-konvenuti eċċepew ukoll li filwaqt li l-konvenju mertu ta' din il-kawża ġie ffirmsat minn Philip Degiorgio jr. u mhux mill-konjuġi Degiorgio wkoll, id-dirett dominju fuq il-proprjetà ġie akkwistat mill-konjuġi Degiorgio, u għalhekk Philip Degiorgio jr. mhux f'qagħda li jikkonkludi l-att ta' bejgħ favur is-soċjetà attriċi minħabba li hu la għadu l-utilista stante li l-utile dominju laħaq skada fil-frattemp, u lanqas mhu d-direttarju tal-fond peress li d-dirett dominju ġie akkwistat mill-konjuġi Degiorgio, li għall-finijiet u effetti kollha tal-ligi huma s-sidien tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża. Il-konvenuti jsostnu 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 tiprovdilhom il-finanzjament li huma kienu jeħtiegu għax-xiri tad-dirett dominju mingħand il-

Kurja, tant li kellhom jisselfu mingħand terzi sabiex setgħu jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt tal-fidi taċ-ċens mal-Kurja.

Il-konvenuti eċċepew li l-azzjoni odjerna hija nulla stante li t-talbiet tas-soċjetà attriči huma konfuži u dan minħabba li din ma tistax min-naħha l-waħda tippretendi li jsir it-trasferiment tal-proprjetà u fl-istess waqt titlob li jiġu likwidati danni minħabba fi spejjeż li hi għamlet b'rabta mal-akkwist minnha tal-istess proprjetà. Ĝie eċċepit ukoll li l-ġudizzju mhuwiex integrū minħabba li hemm terzi li wkoll għandhom jeddijiet fuq il-proprjetà, u għalhekk din l-azzjoni ma tistax timxi fl-assenza ta' dawn it-terzi. Ĝie eċċepit ukoll li l-konjuġi Degiorgio għandhom jinħelsu mill-osservanza tal-ġudizzju u m'għandhomx jinstabu responsabbli għall-ħlas ta' xi forma ta' danni. Intqal ukoll li kienet is-soċjetà attriči li naqset li tonora l-obbligi tagħha taħt il-konvenju, u minkejja li kellha obbligu li titlob lill-konvenuti jivvakaw il-lukanda tliet xhur qabel l-iffirmar tal-kuntratt, hi naqset milli tagħmel dan. Finalment intqal li l-konvenji kienu skadew, u li għalhekk kull parti hija 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 lu wkoll għall-kawża numru 627/2015 LM u viċi-versa, minħabba li l-mertu taż-żewġ kawżi huwa konness.

## **Provi u riżultanzi**

Is-soċjetà attriċi pprezentat kopja tal-konvenju ffirmat fil-21 t'Awwissu, 2014<sup>1</sup>, bejn min-naħha I-waħda Philip George Degiorgio jr. u s-soċjetà G&L Bugeja Limited fir-rigward tal-bejgħ prospettat tal-fond bin-numru 60, The Strand, Sliema, liema fond la hu sottostanti u lanqas sovrstanti proprjetà ta' terzi, u għalhekk bl-art u l-arja tiegħi, kif soġġett għal rata ta' ċens annwu u temporanju pagabbli lill-Knisja f'Malta. Fuq dan l-att intqal li l-venditur Philip George Degiorgio jr. kien qiegħed f'negozjati mal-awtoritajiet ekkleżjastiċi għall-akkwist tad-dirett dominju fuq din il-proprjetà, tant li kien iffirma konvenju għax-xiri tal-istess, u ġie pattwit li d-dirett dominju għandu jinkiseb minnu sal-31 ta' Ottubru, 2014. Dan il-konvenju kien soġġett għal numru ta' kundizzjonijiet, fosthom li jekk ma jinkisibx permess tal-ippjanar għall-iżvilupp tal-proprjetà sad-data tal-kuntratt, dan il-ftehim jiġi tterminat awtomatikament sakemm ma jkunx hemm ftēhim mod ieħor bejn il-partijiet.<sup>2</sup> Kundizzjoni oħra fuq il-konvenju kienet tistipula li l-venditur għandu jakkwista mingħand il-Knisja d-dirett dominju fuq il-proprjetà, u dan sabiex fuq l-att ta' bejgħ finali l-proprjetà tkun tista' tinbiegħ bħala libera u franka. Ĝie pattwit ukoll li s-soċjetà attriċi, qua xerrejja tal-proprjetà, kellha tħallas l-ekwivalenti tal-prezz tad-dirett dominju tal-proprjetà, sa massimu ta' erba' mijja u għaxart elef Euro (€410,000), u li l-kuntratt għax-xiri tad-dirett dominju kellu jsir sal-31

---

<sup>1</sup> A fol. 7 tal-proċess.

<sup>2</sup> Klawsola 12(a) tal-konvenju tgħid illi: "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), 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 boydy, including but not limited to MEPA, and the Purchaser's Architect. Whereas the Applied Permit is to be over the Property herein transferred and the adjacent properties forming part of the Sliema Hotel."

ta' Ottubru, 2014.<sup>3</sup> Fi klawsola 24 tal-konvenju ġie miftiehem ukoll li x-xerrejja kellhom jagħtu preavviż ta' tliet xhur lill-vendituri sabiex dawn ikunu jistgħu jivvakaw mill-proprjetà qabel din tinxtara.

Is-soċjetà attriċi pprezentat kopja ta' rċevuta li tindika li kien tħallas l-ammont ta' sittax-il elf Euro (€16,000) lid-Dipartiment tat-Taxxi Interni wara li ġie rregistrat il-konvenju ffirmat bejn il-partijiet.<sup>4</sup> Is-soċjetà attriċi pprezentat ukoll kopja ta' ittra uffiċjali tat-12 ta' Frar, 2015<sup>5</sup>, li permezz tagħha s-soċjetà attriċi infurmat lill-konvenuti li kienet ġiet a konoxxenza tal-fatt li l-konvenuti kienu taw jeddijiet lil terzi fuq il-proprjetà mertu tal-konvenju ffirmat bejn il-partijiet, u avżathom b'mod formal li kienet ser tiproċedi kontra tagħhom skont il-ligi, inkluż b'talba għall-kundanna għall-ħlas tad-danni sofferti minnha. Ġiet esebita wkoll kopja ta' ittra uffiċjali tal-20 ta' Marzu, 2015<sup>6</sup>, li permezz tagħha s-soċjetà attriċi rrespingiet il-pretensjoni tal-konvenuti li l-konvenji li daħlu fihom il-partijiet m'għadhomx validi, u tenniet l-intimazzjonijiet magħmula minnha fil-konfront tal-konvenuti fl-ittra uffiċjali tat-12 ta' Frar, 2015. Ġiet esebita wkoll kopja ta' ittra tad-29 ta' Mejju, 2015<sup>7</sup>, li permezz tagħha s-soċjetà attriċi interpellat lill-konvenuti jersqu għall-publikazzjoni tal-att finali fir-rigward tal-istess proprjetà, skont il-kundizzjonijiet maqbula bejn il-partijiet fil-konvenju ffirmat bejniethom.

---

<sup>3</sup> Klawsola 12(e) tal-konvenju tgħid: "That the Vendor signs the deed of the POS with the Church of Malta for the Property to be purchased on deed as freehold. Whereas on the deed of the POS, and subject that the conditions under clause 12 of this agreement are satisfied, the Purchaser is to pay the price of the acquisition of the Directum Dominium of the Property, the relevant ground rent and its freehold property thereafter, though this up to the sum of four hundred and ten thousand Euro (€410,000). In that the Vendor is here giving the Purchaser the right to substitute the Vendor with the Purchaser (or its assignees) and thus the directum dominium of the Property, the relevant ground rent and its freehold property thereafter will be acquired directly by the Purchaser from the Church of Malta; which deed is to take place by not later than the 31st day of October 2014. The Purchaser will however be given a first ranking special hypothec on the Property here being acquired by the Purchaser, for the sum of €410,000."

<sup>4</sup> A fol. 13 tal-proċess.

<sup>5</sup> A fol. 15 tal-proċess.

<sup>6</sup> A fol. 16 tal-proċess.

<sup>7</sup> A fol. 18 u 19 tal-proċess.

Id-direttur tas-soċjetà attriċi **Michael Bugeja** fl-*affidavit* tiegħu<sup>8</sup> qal li hu għandu ħamsin fil-mija (50%) tal-ishma fis-soċjetà attriċi, filwaqt li wliedu huma d-diretturi u azzjonisti l-oħra. Ix-xhud qal li hu kien ġie avviċintat minn Francis Spiteri Paris ta' Perry Estate Agency, li kien qallu li s-Sliema Hotel kienet għall-bejgħ. Kompla jgħid li hu kien iltaqa' mal-konvenut Philip George Degiorgio sr. li kien infurmah li hu xtaq iżomm parti mil-lukanda għalihi. Qal li hu dejjem tkellem ma' Degiorgio sr. Michael Bugeja qal li hu kien qabbar perit sabiex iħejji l-pjanti ta' kif kellu jsir il-proġett, u kif kellha tinbena l-parti tal-lukanda li Degiorgio xtaq li jżomm għalihi. Qal li wara li kien intlaħaq qbil, Degiorgio kien infurmah li parti mil-lukanda kienet fuq it-tifel tiegħu, il-parti bin-numru 60, fejn kien hemm il-kafetterija, u mhux fuq Rickard Company Limited li kienet il-kumpanija ta' Degiorgio sr. u martu. Qal li kien għalhekk li saru żewġ konvenji għat-trasferiment tal-proprietà, liema konvenji kienet saru fl-uffiċċju tal-avukat Francis Lanfranco, l-avukat ta' Degiorgio. Ix-xhud kompla jgħid li kemm qabel ġie ffirmat il-konvenju kif ukoll wara, Degiorgio sr. kien talab li jbiddel il-pjanti, u kien saru numru ta' laqgħat bejn il-periti tal-partijiet dwar dan. Kompla jgħid li hu kien jaf li fuq il-proprietà kien hemm ċens favur il-Knisja, u li Degiorgio digħi kallu ftehim mal-Knisja sabiex jifdi dan iċ-ċens. Qal li mill-prezz tal-fidi taċ-ċens hu kien dispost li jħallas massimu ta' erba' mijja u għaxart elef Euro (€410,000), u ċ-ċens li kien jaggrava din il-parti tas-sit, skont il-ftehim li kelli Degiorgio sr. kelli jkun mifdi sal-aħħar ta' Ottubru 2014. Qal li f'Settembru tal-istess sena, hu beda jiġri wara Degiorgio sr. sabiex jara kienx ġie ffissat l-appuntament mal-Knisja għall-fidi taċ-ċens, iżda Degiorgio sr. ma bediex jirrispondi. Qal ukoll li anki l-aġġent li kien innegozja l-bejgħ tal-proprietà kien qallu li kien qiegħed ifitdex Degiorgio, iżda ma setax isibu. Żied

---

<sup>8</sup> A fol. 41 tal-proċesss.

jgħid li b'kumbinazzjoni ħabat ma' Degiorgio f'restaurant partikolari, u dan infurmah li kien irranġa biex il-fidi taċ-ċens mal-Knisja jagħmlu sal-aħħar ta' Diċembru. Qal li hu kien staqsieh ir-raġuni għaliex il-fidi ma kienx ser isir qabel, iżda dan baqa' jinsisti li č-ċens jinfeda fl-aħħar ta' Diċembru. Qal li kien hemmhekk li hu mar ikellem lill-*property manager* tal-Kurja Raymond Bonnici, li kien infurmah li t-terminu għall-fidi taċ-ċens kien iġġedded, u li jekk ma jkunx hemm Degiorgio preżenti għall-iffirmar tal-kuntratt, iċ-ċens ma setax jinfeda. Michael Bugeja kompla jgħid li madwar ġimġha wara, hu kien qiegħed tas-Sliema u lemaħi lil Degiorgio l-lukanda, u kien mar fuqu sabiex jitkolbu jtih data meta seta' jinfeda č-ċens. Qal li dakħar Degiorgio sr. kien qallu li 'kien waqa' kollox' u li ma kienx għadu dispost li jbiegħ xejn. Qal li hu staqsieh dan kif seta' jkun meta l-konvenju kien għadu fis-seħħħ, u hu kien digħà nefaq eluf ta' Euro f'surveyors, periti, permessi u spejjeż bankarji. Bugeja żied jgħid li hu kien sema' mingħand terzi li l-konvenuti Degiorgio kienu daħlu f'konvenju għat-trasferiment tas-Sliema Hotel ma' ċertu Stivala ta' Carmelo Stivala Group Limited, u hu kien ikkonferma dan ma' Stivala nnifsu. Bugeja kkonkluda l-*affidavit* tiegħi billi allega li l-konvenut Degiorgio kien ħad dem minn wara dahru sabiex ibiegħi lil ħaddieħor il-proprjetà li kien intrabat li jbiegħ lili, u hu għadu interessat fl-akkwist ta' din il-proprjetà, speċjalment wara li nefaq eluf ta' Euro fuq permessi u spejjeż bankarji. Bugeja qal li hu mar il-bank flimkien ma' Degiorgio għadd ta' drabi sabiex jikkonvinċihom li dan in-negozju kien jagħmel sens.

Fl-udjenza tas-16 ta' Frar, 2016 xehed **Oliver Magro**<sup>9</sup>, mill-uffiċċju legali tal-MEPA, li ntalab jesebixxi kopja tal-applikazzjoni bin-numru 173/2015, li spjega li minflok il-lukanda eżistenti kien intalab permess għall-bini ta' semi-

---

<sup>9</sup> A fol. 44 tal-proċess.

*basement garages, żewġ īhwienet class 4D, sittax-il appartament u anke xi maisonettes, u žied jgħid li din l-applikazzjoni għadha mhix deċiża. Ix-xhud ikkonferma li kienu tkallsu lill-MEPA għadd ta' tariffi mill-applikant, għalkemm ma setax jikkonferma l-ammont li tkallas kemm kien.*<sup>10</sup>

Fl-istess udjenza xehed **in-nutar Robert Muscat**<sup>11</sup> li ntalab jippreżenta kopja tal-kuntratti jew konvenji relativi għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri li ġew ippubblikati minnu bħala nutar. Ix-xhud ippreżenta kopja tal-kuntratt ta' self li sar bejn Carmelo Stivala Group Limited u Philip u Marthесe Degiorgio fit-22 ta' Diċembru, 2014<sup>12</sup>, fejn is-soċjetà Carmelo Stivala Group Limited kienet silfet is-somma ta' tliet mijja u ħamsa u sittin elf Euro (€365,000) lill-konjuġi Degiorgio sabiex dawn sal-31 ta' Diċembru, 2015 ikunu jistgħu jakkwistaw id-dirett dominju temporanju għaż-żmien li fadal, u s-sussegamenti piena proprjetà fir-rigward tal-fond numru 60, The Strand, Sliema, bl-arja tiegħu. Dan is-self kellu jintradd lura mill-konjuġi Degiorgio sal-15 ta' Ġunju, 2015. Ix-xhud esebixxa wkoll kopja ta' kuntratt li sar fit-22 ta' Diċembru, 2014<sup>13</sup>, bejn l-amministratur ekkležjastiku f'Malta għan-nom tal-Kapitlu tal-Kattidral u Philip u martu Marthесe Degiorgio, fejn ġie mifdi c-ċens fir-rigward tal-fond numru 60, The Strand, Sliema, bil-prezz ta' erba' mitt elf Euro (€400,000). Ix-xhud esebixxa wkoll kopja ta' kuntratt bid-data tas-6 ta' Jannar, 2015<sup>14</sup>, fejn il-kumpannija Carmelo Stivala Group Limited selfet lill-kumpanija Rickard Company Limited u lil Philip u Marthесe Degiorgio flimkien bħala debituri l-ammont ta' mijja u sittin elf Euro (€160,000), li tkallas b'surroga lil terzi.

<sup>10</sup> Ix-xhud ippreżenta għadd ta' dokumenti b'rabta mal-applikazzjoni għall-ħruġ ta' dan il-permess *a fol. 46 et seq.* tal-proċess.

<sup>11</sup> *A fol. 105* tal-proċess.

<sup>12</sup> *A fol. 110* tal-proċess.

<sup>13</sup> *A fol. 112* tal-proċess.

<sup>14</sup> *A fol. 114* tal-proċess.

Ġiet esebita wkoll kopja ta' att pubbliku tas-6 ta' Jannar, 2015<sup>15</sup>, li permezz tiegħu s-socjetà Carmelo Stivala Group Limited selfet lil Philip u Marthесe Degiorgio u lill-kumpannija Rickard Company Limited flimkien bħala debituri, is-somma ta' mitejn u sebgħha u sittin elf, u mijja u disgħin Euro (€267,190) li tkallset b'surroga lil kreditur ipotekarju ieħor fuq l-istess proprjetà bl-isem ta' Empire Holdings.

Ġie esebit ukoll kuntratt ieħor bid-data tat-12 ta' Frar, 2015<sup>16</sup> 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 digħi thallas l-ammont ta' sitt mijja u tmienja u sebgħin elf, disa' mijja u tletin Euro (€678,930) bħala depożitu akkont tal-prezz fir-rigward tal-akkwist tal-istess proprjetà. 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-proprjetà msemmija sal-15 ta' Ĝunju, 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 proprjetà li m'għandha x'taqsam xejn ma' dik mertu ta' din il-kawża, għalkemm ix-xhud ikkonferma li s-self kien relatat.<sup>17</sup> Ix-xhud żied jgħid li relatat ma' dak id-dokument hemm dokument ieħor fejn Carmelo Stivala Group Limited selfet lil

<sup>15</sup> A fol. 117 tal-proċess.

<sup>16</sup> A fol. 121 tal-proċess.

<sup>17</sup> A fol. 123 tal-proċess.

Philip u Marthexe Degiorgio u lil Rickard Company Limited l-ammont ta' €3.4 miljun, u dan tkallas b'surroga lill-BOV biex tneħħew l-ipoteki kollha li kien hemm mal-BOV fuq l-istess proprjetà, kif ukoll ġew ċeduti għadd ta' kawżi li kien hemm bejn il-konvenuti Degiorgio u l-BOV.<sup>18</sup> Ix-xhud esebixxa wkoll kopja tal-kanċellament ta' numru ta' ipoteki li kien hemm irregjistrati a favur tal-Bank of Valletta plc.<sup>19</sup>

Ix-xhud in-nutar Robert Muscat esebixxa wkoll kopja ta' konvenju li sar fit-22 ta' Diċembru, 2014 fir-rigward tal-bejgħ prospettiv tal-fond 60, The Strand, Sliema bejn Philip u Marthexe Degiorgio u Carmelo Stivala Group Limited, liema konvenju oriġinarjament kien jiskadi fil-15 ta' Ĝunju, 2015<sup>20</sup>, iżda x-xhud qal li ġie estiż diversi 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, 2014<sup>21</sup>, 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 fond<sup>22</sup>, bil-prezz 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-proprjetà 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.”

<sup>18</sup> Kopja tal-att *a fol.* 127 tal-proċess.

<sup>19</sup> *A fol.* 129 et seq. tal-proċess.

<sup>20</sup> *A fol.* 138 tal-proċess.

<sup>21</sup> *A fol.* 142 tal-proċess.

<sup>22</sup> *A fol.* 142 tal-proċess.

Ix-xhud esebixxa wkoll kopja ta' ftehim privat datat 12 ta' Dicembru, 2014, li sar bejn il-konvenuti u Carmelo Stivala Group Limited, fir-rigward tal-bejgħ tal-ġħamara li kien hemm fil-lukanda 59, The Strand, Sliema, li għandu l-istess terminu ta' validità tal-konvenju, minn fejn jirriżulta li l-għamara u l-fittings kollha fil-fond numru 59, 60, magħruf bħala 'Sliema Hotel', tas-Sliema, qiegħdin jinbiegħu bil-prezz ta' €4,230,000.<sup>23</sup> 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-konjuġi Degiorgio u Carmelo Stivala Group Limited, li fl-eventwalitā li għal xi raġuni mhix attribwibbli lil Carmelo Stivala Group Limited, it-trasferiment ta' din il-proprietà ma jkunux jista' jiġi finalizzat fl-intier tiegħu, kien ġie miftiehem li parti minn din il-proprietà xorta waħda tista' tgħaddi għand Carmelo Stivala Group Limited.<sup>24</sup> F'dan il-ftehim intqal li:

"F'din l-eventwalitā, il-partijiet jaqblu li x-xerrejja tista' tagħżej, 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-xerrejjam ill-istess sit."

<sup>23</sup> A fol. 145 tal-proċess.

<sup>24</sup> Kopja tal-ftehim a fol. 148 tal-proċess.

Ix-xhud in-nutar Robert Muscat esebixxa wkoll kopja ta' ftehim li sar bejn il-konjuġi Degiorgio u Carmelo Stivala Group Limited datat 12 ta' Diċembru, 2014<sup>25</sup>, fejn il-konjuġi Degiorgio bħala inkwilini tal-*coffee shop* u *restaurant* 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 attriċi, 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 attriċi.

Fl-udjenza tal-4 ta' April, 2016 xehed **in-nutar Sam Abela**<sup>26</sup>, li qal li hu kien in-nutar li quddiemu ġew iffirmati l-konvenji bejn is-soċjetà attriċi u l-konvenuti fir-rigward tal-akkwist tal-proprietajiet bin-numri 59 u 60, The Strand, Sliema. Ix-xhud qal li l-abbozzi relattivi saru minnu bl-għajjnuna tal-avukat Francis Lanfranco, li kien l-avukat tal-bejjiegħa fiż-żewġ każijiet. Ix-xhud ikkonferma li ż-żewġ konvenji ġew iffirmati fil-21 ta' Awwissu, 2014 fil-preżenza tiegħu u tal-avukat Lanfranco. Ix-xhud qal li hu kien ġie infurmat mid-direttur tas-soċjetà attriċi li kienet inqalghet diffikultà fis-sens li kien ġie ffirmat konvenju ieħor ma' terzi fir-rigward tal-istess proprietà u meta hu ġie infurmat b'dan, hu kien digħi għamel ir-riċerki u s-*sanction letter* tal-bank kienet digħi nħarġet. Ix-xhud qal li sa fejn jaf hu d-direttur tas-soċjetà attriċi kien u għadu dispost li jersaq għall-iffirmar tal-kuntratt tal-akkwist tal-proprietà. Ix-xhud esebixxa kopja tas-*sanction letter* maħruġa mill-Bank of Valletta plc fil-25 t'Awwissu, 2014, bid-dettalji dwar is-self bankarju li kelli jingħata lis-soċjetà attriċi.<sup>27</sup>

<sup>25</sup> A fol. 151 tal-proċess.

<sup>26</sup> A fol. 154 tal-proċess.

<sup>27</sup> A fol. 159 tal-proċess.

Fl-udjenza tal-11 ta' Mejju, 2016 reġa' xehed **Oliver Magro**<sup>28</sup>, li qal li sa dakinar kienu tħallsu lill-MEPA żewġ ammonti separati mis-soċjetà attriči, wieħed fl-ammont ta' €23,807.19 bħala *permit fee, environment fee, street contribution u sewer contribution*<sup>29</sup>, u l-ammont ta' €828.77.<sup>30</sup> Ix-xhud qal li f'każ li jinhareg il-permess, il-ħlas totali li jrid isir lill-Awtorità tal-Ippjanar ikun ta' €60,834.30, li minnhom ikun irid jitnaqqas l-ammont li tħallas sa issa.

Fl-udjenza tal-11 ta' Mejju, 2016 xehdet **Antoinette Polidano**<sup>31</sup>, li qalet li hi taħdem bħala *assistant principal* fit-Taqsima tal-Konvenji tad-Dipartiment tat-Taxxi Interni, li esebiet kopji tal-konvenji li ġeww iffirmati bejn is-soċjetà attriči u l-konvenuti fil-21 t'Awwissu, 2014.<sup>32</sup>

Fl-istess udjenza xehed il-perit **Carl Ebejer**<sup>33</sup>, li qal li hu sar jaf bil-progett tas-Sliema Hotel f'Lulju tal-2014, u kien attenda għal laqgħa li kienet saret fl-uffiċċi tal-Bilom Company Limited ġewwa Haż-Żebbuġ, fejn kien hemm is-Sur Degiorgio u s-Sur Bugeja madwar mejda, li kien qiegħdin jiddiskutu l-progett. Ix-xhud qal li dak il-ħin il-partijiet kellhom xi pjanti quddiemhom, u dakinar id-diskussjoni kienet dwar il-mod kif kelli jinqasam il-progett. Qal li hu beda jaħdem fuq iz-zoning sabiex jara jekk kienx possibbli li l-progett isir skont il-pjanta annessa mal-konvenju. Ix-xhud kompla jispega li sussegwentement għal din l-ewwel laqgħa, kien hemm diversi laqgħat oħrajn mal-konvenut Degiorgio, fejn hu ġieli mar anki l-lukanda tal-konvenut sabiex jiddiskuti l-pjanti tal-progett. Ix-xhud qal ukoll li l-pjanti ġew emendati għadd ta' drabi. Ix-xhud ikkonferma li parti mill-ħlas marbut mal-ħruġ tal-permessi tal-MEPA kien

<sup>28</sup> A fol. 168 tal-proċess.

<sup>29</sup> A fol. 170 tal-proċess.

<sup>30</sup> A fol. 172 tal-proċess.

<sup>31</sup> A fol. 176 tal-proċess.

<sup>32</sup> A fol. 178 sa 185 tal-proċess.

<sup>33</sup> A fol. 186 tal-proċess.

digà sar, u li l-applikazzjoni tas-soċjetà attriċi ġiet validata. Ix-xhud qal ukoll li minkejja li m'hemmx problemi mil-lat tal-ħrug ta' permessi tal-MEPA, madanakollu hu kellu jinforma lill-Awtorità tal-Ippjanar li għalissa mhux ser imexxi bl-applikazzjoni u dan minħabba fil-problemi li nqalgħu minħabba l-konvenju.

Fl-udjenza tal-4 ta' Lulju, 2016 xehed **Francis Spiteri Paris**<sup>34</sup>, direttur ta' Perry Real Estate Agents, li qal li hu kien il-persuna li laqqgħet il-partijiet u ressqithom għall-ftehim. Qal li hu kien jaf li l-konvenut ried ibiegħ, u kien iltaqa' ma' Michael Bugeja u infurmah li din il-lukanda kienet għall-bejgħ. Ix-xhud qal li kien hemm madwar tlieta jew erba' laqgħat sakemm il-partijiet waslu f'arrangament. Ix-xhud qal li għal xi raġuni n-negozju prospettat bejn il-partijiet ma kienx seħħ, u qal li kien hemm żmien meta Michael Bugeja kien kellmu sabiex jara jirnexxilux jikkomunika mal-konvenuti, minħabba li hu kellu diffikultajiet biex jagħmel dan. Ix-xhud qal li sa fejn jiftakar hu ħadd mill-partijiet ma kien qallu li xtaq joħrog mill-konvenju. Għad-domandi li sarulu in kontroeżami, ix-xhud ippreċiża li l-laqgħat dejjem saru ma' Philip Degiorgio sr. u mat-tifel tiegħu qatt ma kien hemm laqgħat. Ix-xhud ikkonferma li wara li ġie ffirmat il-konvenju, kienet saret laqgħa minħabba li kienet inqalghet problema bil-pjanta annessa mal-konvenju, u x-xhud qal li sa fejn jiftakar hu, Michael Bugeja kien qal li kien dispost jixtri xi dar fuq wara tal-lukanda jekk kien ser ikun hemm problemi ta' parkegg.

Fl-udjenza tad-19 ta' Ottubru, 2016 xehed **Michael Stivala**<sup>35</sup>, *general manager* ta' Carmelo Stivala Limited, li esebixxa kopja tal-iskritturi, konvenji u kuntratti kollha li saru bejn is-soċjetà Carmelo Stivala Group Limited, Rickard Company

<sup>34</sup> A fol. 193 tal-proċess.

<sup>35</sup> A fol. 203 tal-proċess.

Limited u l-konvenuti Degiorgio.<sup>36</sup> Qal li kienet saret laqgħa li kien preżenti għaliha hu, flimkien ma' Michael Bugeja u n-nutar Sam Abela. Qal li hu kien jaf li Degiorgio u Bugeja kellhom ftehim li permezz tiegħu Degiorgio kien ser ibiegħ żewġ terzi tas-sit lil Bugeja, u wara xi żmien Degiorgio kien avviċinah u staqsieh jekk xtaqx jixtri r-rimanenti terz tal-proprjetà. Ix-xhud spjega dak li eventwalment kien ġara b'dan il-mod:

“Eventwalment imbagħad bdejna niddiskutu fid-dettall u fid-diskussjoni wkoll li kien hemm xi pagamenti dovuti lill-Kurja Dicembru 2014 jew 2015, kien hemm xi pagamenti ta’ fidi ta’ cens ta’ parti mis-site għax kien ħa jiskadlu l-konvenju, l-agreement li kellu mal-Kurja skont Mr Degiorgio kien qalli li Mr Bugeja ser iħallashom imma qed jinkwieta għax ma ġablux il-flus u jien kif rajna hekk qegħdin niddiskutu din l-istorja kollha u għidlu fil-kas jekk Mr Bugeja ma jasalx jien lest li nixtri l-lukanda kollha u bdew diskussionijiet oħra.”

Ix-xhud ikkonferma li kien hu li silef il-flus lill-konvenut Degiorgio sabiex dan fed aċ-ċens mal-Kurja. Kompli jgħid li l-ħsieb tiegħu dejjem kien li hu jixtri terz tal-lukanda, iżda imbagħad irriżulta li kien hemm numru ta’ kredituri li kien qegħdin jheddu li jmorru għas-subbasta fir-rigward tal-lukanda, u kien għalhekk li hu għamel tajjeb għall-ħlasijiet li kellhom isiru lil dawn il-kredituri sabiex ġew ikkanċellati l-ipoteki li kienu jaggravaw il-proprjetà.

Fl-udjenza tal-25 ta’ Jannar, 2017 reġa’ xehed **in-nutar Robert Muscat**<sup>37</sup>, li ppreżenta kopja tad-dokumenti kollha relatati mal-proprjetà mertu ta’ din il-kawża u tad-diversi kanċellamenti ta’ debiti li kien hemm fuq il-proprjetà.<sup>38</sup> Ix-xhud irrefera għall-kuntratt ta’ self li sar minn Carmelo Stivala Group Limited lill-konvenuti Degiorgio sabiex setgħu jifdu ċ-ċens li kien hemm mal-Kurja fl-

<sup>36</sup> A fol. 211 et seq. tal-proċess. Dawn l-istess dokumenti kienu digħi gew ipprezentati min-nutar Robert Muscat waqt id-depożizzjoni tiegħu.

<sup>37</sup> A fol. tal-proċess.

<sup>38</sup> A fol. 306-308 tal-proċess.

aħħar ta' Diċembru 2014<sup>39</sup>, irrefera għal numru ta' kuntratti oħrajn fejn I-istess kumpannija silfet aktar flus lill-konvenuti biex saru pagamenti b'surroga tad-drittijiet ta' terzi<sup>40</sup>, kuntratt ta' self mill-kumpanija Carmelo Stivala Group Limited lill-konvenuti Degiorgio sabiex tħallsu debiti li kien hemm mal-Bank of Valletta plc fl-ammont ta' €3,400,000<sup>41</sup>, kuntratt ta' self mill-bank APS, kif ukoll diversi tranżazzjonijiet ma' terzi.<sup>42</sup> Ġiet ipprezentata wkoll kopja tal-kuntratt tal-5 ta' April, 2016 fl-atti tal-istess nutar Robert John Muscat, li permezz tiegħu sar il-bejgħ tal-fondi bin-numru 59 u 60, Sliema Hotel, The Strand, Sliema lil Carmelo Stivala Group Limited, bil-prezz globali ta' €4,200,000, kif ukoll tal-bejgħ tal-mobbli kollha li kien hemm fl-imsemmija proprjetà, bil-prezz ta' €4,230,000.

Fl-udjenza tal-25 ta' Jannar, 2017 xehed ukoll **Raymond Bonnici, property manager** tal-Arcidjočesi ta' Malta<sup>43</sup>, li qal li fost affarijiet oħrajn hu jieħu īnsieb il-bejgħ ta' proprjetà, in-negozjati, u l-iffirmar ta' konvenji fir-rigward ta' proprjetà tal-Knisja. Ix-xhud qal li f'dan il-kaž kien applika l-konvenut Philip Degiorgio sabiex jifdi č-ċens u jixtri l-proprjetà intiera wara l-għeluq tač-ċens, u din it-talba kienet ġiet ipproċessata, saru n-negozjati, u kien ġie ffirmat konvenju f'dan is-sens. Qal li fil-bidu Degiorgio ma kienx aċċetta l-prezz li talbet il-Knisja għall-fidi tač-ċens, iżda eventwalment kien hemm qbil. Ix-xhud qal li kienu ntalbu diversi estensionijiet għall-konvenju, u eventwalment kien sar il-kuntratt ta' fidi. Ix-xhud madanakollu ma setax jiftakar jekk kienx hemm xi laqgħa ma' Michael Bugeja fir-rigward ta' din il-proprjetà. Ix-xhud qal li kien

<sup>39</sup> A fol. 309 tal-proċess.

<sup>40</sup> A fol. 312 tal-proċess.

<sup>41</sup> A fol. 325 tal-proċess.

<sup>42</sup> A fol. 334 et seq. tal-proċess.

<sup>43</sup> A fol. 349 tal-proċess.

inħareg digriet mill-Kurja li kien jawtorizza lill-Monsinjur Edgar Attard sabiex jidher fuq il-kuntratt tal-fidi taċ-ċens li kien jaggrava din il-proprjetà. Ix-xhud qal li kien hemm diversi estensjonijiet għall-konvenju, u dan minħabba li rriżulta li l-konvenut Degiorgio kellu xi problemi mal-bank sabiex jikseb il-finanzjament meħtieġ. Ix-xhud qal li l-Kurja bħala prassi tifdi ċ-ċens lill-utilista, u aktar milli fidi ta' ċens, isir il-bejgħ tad-dirett dominju u l-piena u assoluta proprjetà.<sup>44</sup> Għad-domandi li sarulu in kontroeżami, ix-xhud qal li d-deċiżjoni min-naħha tal-Kurja li tikkonċedi lill-konvenut estensjonijiet tal-konvenju ma kinitx tittieħed b'mod leġġer, u li tali talbiet kien jiġu riferuti lill-bord. Ix-xhud ikkonferma li n-negozjati da parti tal-Kurja, qua direttarja, dejjem isiru mal-utilisti, tant li anki meta jkun hemm inkwilin jirrisjedi f'fond, u dan imur il-Kurja sabiex jinnegozja għall-fini ta' xiri ta' dirett dominju, il-Kurja dejjem tinfurmah li tinngozja mal-utilista.

Fl-udjenza tat-3 ta' Frar, 2017, xehed Josef Cassano<sup>45</sup>, impjegat mas-soċjetà attriċi, li qal li hu jieħu ħsieb il-bejgħ tal-proprjetà tal-kumpanija, u li bħala parti mix-xogħol kien jieħu ħsieb il-marketing tal-bejgħ tal-appartamenti li kien ser jiġu žviluppati 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-oħrajn kien kellmu aġġent tal-proprjetà u kien talab il-bejgħ tal-lukanda kollha. Qal li Stivala Properties kien interessati fl-akkwist tal-lukanda, għalkemm ma setax jiftakar jekk dakħinhar tat-telefonata kinux issemmew xi flus.

<sup>44</sup> Fi kliem ix-xhud, "Le aħna normalment nifdu ċ-ċens lill-utilista jew inbiegħulu d-dirett dominju u proprjetà assoluta għax iktar milli fidi ta' ċens, hekk kien u dan nagħmluh lill-utilista u hu kien ipproduċa dokument li wriena li hu kien l-utilista. Kien ipproduċa riċevuti tal-ħlas taċ-ċens u anke xi kuntratti."

<sup>45</sup> A fol. 368 tal-proċess.

Il-konvenut **Philip George Degiorgio sr.** fl-*affidavit* tiegħu qal<sup>46</sup>, 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 hu kien il-persuna li kellu l-aktar kontroll fuq il-ġestjoni tan-negożju. Qal li madwar tliet snin qabel kien iddeċieda li parti mil-lukanda kellha tinbiegħ sabiex din titwaqqqa' u tinbena f'appartamenti. Qal li kien tkellem dwar dan ma' Michael Stivala u kienu bdew taħdidiet dwar dan, iżda fil-frattemp kien iltaqqa' ma' Michael Bugeja ta' G&L Bugeja Limited u kien ġie ffirmat konvenju bejniethom, sabiex b'hekk Michael Stivala inħareg mix-xena. Qal li l-ftehim originali kien ġie ffirmat fis-6 ta' Ĝunju, 2014, iżda dan ma ġiex irregiistrat, sakemm imbagħad ġie ffirmat ftehim 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 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 kienet soġġetti għal numru ta' kundizzjonijiet, u kienet wkoll marbutin ma' xulxin, fis-sens li jekk wieħed minnhom jiskadi, awtomatikament jiskadi l-ieħor ukoll. Kompla jgħid li waħda mill-kundizzjonijiet kienet tistipula li jekk il-permess tal-iżvilupp ikun għadu ma nħariġx sat-30 ta' Mejju, 2015, il-konvenji kienet jiskadu awtomatikament. Qal li fil-fatt il-permess għall-iżvilupp għadu ma ħariġx sal-lum, u sat-30 ta' Mejju, 2015, is-soċjetà attriċi kienet għadha lanqas ħallset it-tariffi kollha b'rabta mal-ipproċessar tal-applikazzjoni mal-Awtorită tal-Ippjanar. Qal li għalihi kien ċar li s-soċjetà attriċi ma kinitx qiegħda tagħmel l-almu tagħha sabiex tassigura li tali permessi jinħargu, u fil-fatt lanqas ma kienet bagħtet avviż lill-konvenuti

<sup>46</sup> A fol. 371 tal-proċess.

sabiex jivvakaw mil-lukanda, liema avviż kelliu jintbagħat fi żmien tliet xhur qabel it-30 ta' Mejju, 2015. Żied jgħid li kundizzjoni oħra kienet tistipula li l-fond numru 60 kelliu jiġi ttrasferit biċ-ċens mifdi. Qal li s-soċjetà attriċi suppost li kellha toħrog sa massimu ta' €410,000 għax-xiri tad-dirett dominju li kien jaggrava l-fond. Kompli jgħid li hu tħabat ħafna sabiex jassigura li jiġi ffirmat konvenju mal-Kurja rigward it-trasferiment tad-dirett dominju tal-fond, u dan minħabba li č-ċens temporanju kien wasal biex jagħlaq, u għalhekk kien hemm riskju li jtitlef il-proprjetà kollha. Qal li č-ċens għalaq fl-aħħar ta' Diċembru, 2015, u dak iż-żmien hu ma kellux bieżżejjed flus biex seta' jiffirma l-kuntratt ta' fidu waħdu minħabba li kien hemm numru ta' kredituri li kellhom pretensjonijiet ta' ħlas mingħandu. Il-konvenut żied jgħid li wara li gew iffirmati l-konvenji ma' Michael Bugeja, dan qatt ma kkuntattjah sabiex jara meta kien ser jinfeda č-ċens mal-Kurja, ħlief għal okkażjoni waħda meta dan kien talbu jipprova jgħedded il-konvenju li kien iffirmat mal-Kurja. Qal ukoll li Raymond Bonnici, il-*property manager* tal-Kurja wkoll kien infurmah li Michael Bugeja kien mar ikellmu, u kien talbu jestendi l-konvenju għall-fidi taċ-ċens. Qal li għalih dawn kienu kollha sinjali ċari li Bugeja ma kellux il-finanzi meħtieġa biex jiffinanzja x-xiri ta' din il-proprjetà. Qal li dan lilu kkawżalu problema minħabba fir-riskju li l-Kurja ma terġax iġġedded il-ftehim li kellha miegħu, jew li inkella tgħolli l-prezz għax-xiri tad-dirett dominju. Il-konvenut spjega li hu kien tkellem ma' Michael Stivala, li kien qallu li Carmelo Stivala Group Limited kienet lesta li tiffinanzja x-xiri tad-dirett dominju mingħand il-Kurja, u għal dan il-ġhan kienet silfet l-ammont ta' €365,000 lill-konjuġi Degiorgio, sabiex dawn setgħu jakkwistaw id-dirett dominju tal-fond. Il-konvenut Philip Degiorgio żied jgħid li hu u martu taw garanzija lil Carmelo Stivala Group Limited permezz ta' ipoteka speċjali fuq il-fond. Ix-xhud qal li fil-

kuntratt tat-22 ta' Diċembru, 2014, il-Kurja rrikonoxxiet li l-enfitewti fuq il-fond bin-numru 60, The Strand, kieni l-konjuġi Degiorgio, u ttrasferiet id-dirett dominju tal-proprietà lilhom, sabiex b'hekk huma effettivament saru sidien ta' din il-proprietà. Qal ukoll li fl-istess data ġew iffirmati konvenji bejn Carmelo Stivala Group Limited u l-konjugi 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-proprietà, din setgħet tagħżel jew li ma takkwista xejn, jew inkella li takkwista dik il-parti tal-proprietà 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-negozju, tant li kellmu biss okkażjonalment u minħabba li Itaqqa' miegħu b'kumbinazzjoni. Qal ukoll li ġew skambjati ittri uffiċjali, fejn hu kien wieġeb li s-soċjetà attriči 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, iżda anki sa dakinhar 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 dan kien fetaħ kawża kontrihom għall-ħlas lura lilu ta' somma konsiderevoli ta' flus, liema flejjes il-konjuġi Degiorgio ma kellhomx f'idejhom. Żied li l-Bank of Valletta plc kien offrielhom li f'każ li jsir il-ħlas ta' €3,400,000, hu kien dispost iċedi l-kawži kollha li kien hemm kontrihom, u kien għalhekk li l-konjuġi Degiorgio daħlu f'arrangġament ma' Carmelo Stivala Group Limited sabiex jisselfu dan l-ammont minn għandha, u b'hekk ikun jista' jinqata' s-self mal-

bank. Żied jgħid li I-BOV kien għamilha ċara li din l-offerta tiegħu kienet ser tibqa' tgħodd sat-30 ta' Mejju, 2015, u fid-dawl tat-termini mogħtija lilhom, il-konjuġi Degiorgio kienu qablu li ma setgħux jitilfu din l-opportunità li giet 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-konjuġi 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 ikkonkluda billi qal li l-kuntratti finali ma' Carmelo Stivala Group Limited saru fil-5 ta' April, 2016, jiġifieri ħafna wara li s-socjetà attriċi kienet għiet formalment infurmata li l-konvenji kien skadew, kif ukoll ħafna wara d-data tat-30 ta' Mejju, 2015, sa liema data kellhom jinħarġu l-permessi relattivi tal-ippjanar. Kompli 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 kumpannija minn Rickard Company Limited.

Il-konvenuta **Marthexe Degiorgio** fl-affidavit tagħha qalet<sup>47</sup> 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 ġens temporanju pagabbli lill-Kurja li kien wasal biex jagħlaq, u G&L Bugeja Limited kienu naqsu li jipprovd l-finanzjament meħtieġ għax-xiri ta' dan iċ-ċens. Il-konvenuta kkonfermat li wara li saru l-konvenji ma' Michael Bugeja, hi qatt ma reggħet ratu, ħlief darba waħda meta hi u r-raġel tagħha kienet ma'

---

<sup>47</sup> A fol. 384 tal-proċess.

persuni oħrajn f'*restaurant* u kienu Itaqgħu ma' Bugeja b'kumbinazzjoni, għalkemm żiedet tgħid li dakinar ma kienx hemm diskussionijiet dwar negozju.

Fl-udjenza tat-12 ta' Ĝunju, 2017 **Oliver Magro**<sup>48</sup> ntalab jixhed dwar l-applikazzjoni PA/01733/2015, u kkonferma li din l-applikazzjoni għadha pendent u ma ġietx konkluża minħabba li għad fadal xi pjanti x'jiġi 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. Ix-xhud esebixxa dokumenti dwar il-ħlasijiet li saru mill-applikant b'rabta ma' din l-applikazzjoni.<sup>49</sup>

Fl-istess udjenza xehed **Neville Busuttil** in rappreżentanza tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni<sup>50</sup> li qal li ž-żewġ konvenji li ġew ffirmati fil-21 ta' Awwissu, 2014 bejn G&L Bugeja Limited u Philip George Degiorgio, u bejn G&L Bugeja Limited u Rickard Company Limited, ġew ippreżentati fid-Dipartiment tat-Taxxi Interni fil-5 ta' Settembru, 2014.<sup>51</sup> Ix-xhud qal li ma jidhix li kien hemm xi tiġidid ta' dawn il-konvenji.

Fl-udjenza tal-10 ta' Lulju, 2017 xehed **il-perit Edgar Rossignaud**<sup>52</sup> li qal li hu kien involut fil-mod kif sar it-tqassim tal-proprjetà, u kien ġie inkarigat għal dan ix-xogħol 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

<sup>48</sup> A fol. 426 tal-proċess.

<sup>49</sup> A fol. 430 et seq. tal-proċess.

<sup>50</sup> A fol. 435 tal-proċess.

<sup>51</sup> Kopji tal-formula DDT3 u dokumenti relatati jinsabu esebiti a fol. 438 tal-proċess.

<sup>52</sup> A fol. 457 tal-proċess.

tal-ftehim x'kienu, u hu kien ħejja pjanti skont l-ispeċifikazzjonijiet mogħtija lilu mill-konvenut, għalkemm dawn il-pjanti kienu differenti minn dawk im-ħejji ja mill-perit tas-soċjetà attriċi. Ix-xhud ikkonferma li hu kien ra l-pjanti li ħejja l-perit tas-soċjetà attriċi 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 qasamt il-proprietà *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 ha jieħu inqas milli fil-fatt seta' jieħu. Allura l-pjanti tiegħi qed jirriflettu dak li ġisibt jiena u għandi naħseb li dik *is-site setgħet tirrendi*. Allura l-pjanta tiegħi hija differenti minn tal-perit tiegħu għax tinkludi *garage level* iżżejjed u sular ieħor ta' appartamenti allura parti l-*areas*, anke il-kwantità tal-appartamenti.”

Għad-domandi li sarulu in kontroeżami, ix-xhud ikkonferma li hu ma kienx ra t-termini tal-konvenju u lanqas il-pjanti ffirmati mill-partijiet fuq l-istess konvenju. Ix-xhud ikkonferma wkoll li hu ġieli Itaqqa' mal-perit tas-soċjetà attriċi Karl Ebejer fir-rigward tal-proġett inkwistjoni, iżda hu xorta waħda deherlu li l-pjanti li kien tah il-konvenut ma kinux jirriflettu dak li l-partijiet kienu ftieħmu dwaru.

Fl-udjenza tat-23 ta' Ottubru, 2017 reġa' xehed **Philip George Degiorgio sr.**<sup>53</sup> li ppreżenta żewġ dokumenti, wieħed bid-data tat-12 ta' Novembru, 2014<sup>54</sup> u ieħor bid-data tat-13 ta' Mejju, 2014<sup>55</sup>, u qal li hu kien ġie infurmat mill-Kurja li

<sup>53</sup> A fol. 465 tal-proċess.

<sup>54</sup> A fol. 132 tal-atti Rikors Maħluf nru. 627-17 LM.

<sup>55</sup> A fol. 135 tal-atti Rikors Maħluf nru. 627-17 LM.

I-konvenju li kien ġie ffirmat fir-rigward tal-fidi taċ-ċens li kien jaggrava I-proprjetà 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 li Michael Bugeja milli kien jidher ma kellux il-finanzjament meħtieg.

Fl-udjenza tas-27 ta' Novembru, 2017 **Oliver Magro**<sup>56</sup> xehed għal darb'oħra b'riferiment għall-applikazzjoni bir-referenza PA1733/2015, u reġa' kkonferma li din l-applikazzjoni għadha pendenti. Qal li l-aħħar korrispondenza li kien hemm bejn il-perit tal-applikant u l-Awtorità tal-Ippjanar, iġġib id-data tas-27 ta' Awwissu, 2016, u dan min-naħha tiegħu kien informa lill-Awtorità tal-Ippjanar li kien hemm kawża l-Qorti fir-rigward tal-proprjetà 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 kienet ġiet validata fl-14 ta' Mejju 2015. Ix-xhud spjega li fl-4 ta' Novembru 2014, l-Awtorità tal-Ippjanar kienet bagħtet *screening letter*<sup>57</sup> lill-applikant b'numru ta' affarijiet pendent biex l-applikazzjoni tigi validata, iżda l-applikant kien naqas li jiprovd i-dokumentazzjoni u l-informazzjoni mitluba minnū tant li talab li jiżdied it-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 jħejji rapport.

<sup>56</sup> A fol. 471 tal-proċess.

<sup>57</sup> Kopja a fol. 480 tal-proċess.

Fl-udjenza tas-17 ta' Jannar, 2018 xehed Michael Bugeja in kontroeżami<sup>58</sup>, 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-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 čaħad li wara li ġie ffirmat il-konvenju kien hemm komunikazzjoni miegħu minħabba li kien hemm xi affarijiet fuq il-pjanti kif sottomessi l-MEPA li ma kinux skont il-ftehim li kellhom bejniethom il-partijiet. Ix-xhud qal li meta darba fost l-oħrajn hu Itaqqa' mal-konvenut b'kumbinazzjoni quddiem *restaurant*, hu kien kellmu dwar il-fatt li kellu jinfeda č-ċens tal-Kurja. Qal li hu kien čempel lis-sensar u lill-perit ħalli jippruvaw jagħmlu kuntatt mal-konvenut sabiex jinfeda č-ċens, u hu kellu l-flus lesti għal dan il-ġhan. Żied jgħid li hu kien mar il-Kurja waħdu meta lil Degiorgio ma seta' jsibu imkien, iżda hu kien ġie infurmat li č-ċens irid jinfeda mill-utilista. Ix-xhud qal li hu sar jaf bl-involviment tal-familja Stivala meta kien qiegħed jitkellem f'ħanut u xi ħadd infurmah b'dan, għalkemm ma setax jikkonferma din il-persuna min kienet.

Il-kontroeżami ta' Michael Bugeja tkompli fl-udjenza tas-7 ta' Marzu, 2018<sup>59</sup>, li kkonferma 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

<sup>58</sup> A fol. 486 tal-proċess.

<sup>59</sup> A fol. 503 tal-proċess.

hu hi dik finali li qablu fuqha l-partijiet, iffirmata 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 annessa mal-konvenju. Ix-xhud ċaħad li qatt kien hemm okkażjoni fejn talab li l-Degiorgio sr. iselfu xi flus, u qal li lilu kienet inħarġitlu *s-sanction letter* mill-bank sabiex ikun jista' jixtri s-Sliema Hotel. Ix-xhud qal li l-permess relattiv tal-Awtorità tal-Ippjanar kien għadu ma nħariġx fit-30 ta' Mejju, 2015 minħabba li hu kien waqqaf il-proċess wara li sar jaf li Degiorgio kienu għamlu konvenju ma' terzi. B'riferiment għall-fatt li l-informazzjoni mitluba mingħandu fl-4 ta' Novembru 2014, ġiet sottomessa 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 id-diversi ipoteki li kienu jaggravaw il-proprietà, u kkonferma wkoll li hu qatt ma bagħat xi forma ta' avviż lill-konvenuti sabiex dawn jiġvakaw 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 tispecifika 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 Cassano<sup>60</sup>, li qal li l-appartamenti li kien hemm il-ħsieb li jiġu kostruwiti fuq is-sit tas-Sliema Hotel kienu qiegħdin jiġu offruti lill-pubbliku għax-xiri bħala *pre-construction sales*. Ix-xhud ikkonferma li kien hemm zmien meta l-marketing tal-bejgħ ta' dawn l-

---

<sup>60</sup> A fol. 519 tal-proċess.

appartamenti kelli jieqaf minħabba l-problemi li nqalgħu, għalkemm qal li ma kienx jaf in-natura ta' dawn il-problemi x'kienet. Qal li hu ngħata struzzjonijiet biex 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 Ebejer<sup>61</sup> li qal li l-*iscreening letter* tal-MEPA kienet ġiet f'idejh, għalkemm qal li ma jafx is-socjetà attriċi kemm damet biex issottomettiet l-informazzjoni mitluba minnha lill-Awtorită tal-Ippjanar. Ix-xhud qal li d-dewmien biex jiġu sottomessi d-dokumenti mitluba kien dovut għall-fatt li kien hemm xi tibdil fil-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 ssocjetà attriċi u d-dirigenti tagħha ħallew f'idejh biex jiġbor l-informazzjoni mitluba mill-MEPA. Ix-xhud qal li mingħajr dik l-informazzjoni, l-applikazzjoni ma setgħetx timxi. Qal li hu ngħata struzzjonijiet mis-soċjetà attriċi sabiex jissospendi l-applikazzjoni minħabba fil-problemi li nqalgħu.

Fl-udjenza tas-26 ta' Settembru, 2018 sar il-kontroeżami tal-konvenuta Marthexe Degiorgio<sup>62</sup>, li kkonfermat li hi qatt ma kienet involuta fit-taħdidiet li kienu jsiru mas-Sur Bugeja. Qalet li hi kienet prezenti għall-iffirmar tal-konvenju u taf x'gie diskuss dakħinhar, għalkemm qalet ukoll li hi kienet taf li Michael Bugeja naqas milli jgħaddilhom il-flus għall-fidi taċ-ċens minħabba li l-

<sup>61</sup> A fol. 526 tal-proċess.

<sup>62</sup> A fol. 541 tal-proċess.

ittri lill-Kurja sabiex isiru negozjati dwar il-fidi taċ-ċens kienet tibgħathom hi. Qalet li hi kienet tittajpja l-ittri biex titlob estensionijiet mingħand il-Kurja għad-data tal-iffirmar tal-fidi taċ-ċens fuq struzzjonijiet tar-raġel tagħha. Qalet li r-risposti li kienet tirċievi mill-Kurja hi kienet turihom lir-raġel tagħha, iżda qatt ma kienet tibgħat kopja lil Michael Bugeja sabiex tinfurmah b'dak li kien għaddej. Ix-xhud ikkonfermat ukoll li Michael Bugeja kien talab estensioni għaż-żmien li fih seta' jsir il-kuntratt tal-fidi taċ-ċens, u li l-Kurja kienew taw terminu sa meta kellu jinfeda ċ-ċens. Il-konvenuta żiedet tgħid li kieku ma onorawx it-terminu mogħti lilhom, kienew ser jitilfu l-kapparra u seta' jiżdied il-prezz tal-fidi. Lill-konvenuta sarilha riferiment mid-difensur tas-soċjetà attriċi għall-fatt li Michael Bugeja kien mar biex jifdi ċ-ċens mal-Kurja hu, iżda x-xhud wieġbet li Michael Bugeja ma marx biex jifdi ċ-ċens iżda biex jitlob estensioni għaż-żmien li fih kellu jsir il-kuntratt.

Fl-istess udjenza sar il-kontroeżami tal-konvenut Philip Degiorgio sr.<sup>63</sup> li kkonferma 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, jiġifieri minn Degiorgio. Ix-xhud ikkonferma li hu kien daħal f'kuntratt ma' Stivala għat-trasferiment ta' parti mill-istess proprjetà li kellu fuqha konvenju mas-soċjetà attriċi, filwaqt li allega li Michael Bugeja naqas milli jħallas il-flus li kien obbligat li jħallas fuq il-konvenju. Żied jgħid li lin-nutar li għamel il-konvenju għat-trasferiment tal-proprjetà lil Stivala hu kien infurmah bil-konvenju li kien ġie ffirmat ma' Bugeja. Il-konvenut ikkonferma li hu xtaq jagħlaq in-negożju qabel id-data tat-30 ta' Mejju, 2015 minħabba li l-bank kien għamillu offerta ta' ħlas li hu ma xtaqx jitlef, għaliex b'hekk kellhom jiġu ċeduti l-kawżi li kien

---

<sup>63</sup> A fol. 547 tal-proċess.

hemm kontrih. Il-konvenut qal li l-permessi kellhom joħorgu sat-30 ta' Mejju, 2015, u hu stenna īd-xahar fuq dik id-data qabel ma biegħi. Żied jgħid ukoll li Bugeja lilu qatt ma infurmah jekk il-permessi kinux inħarġu.

### **Konsiderazzjonijiet legali**

Il-Qorti kkonsidrat l-evidenza kollha miċċuba quddiema, ix-xhieda li semgħet, u l-fatt li l-persuni involuti f'din il-kawża huma persuni midħla tan-negożju tal-iżvilupp tal-proprietà, u partikolarmen fil-każ tas-soċjetà attriċi 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-proċeduri adoperati mill-Awtorità tal-Ippjanar. Il-Qorti qieset ukoll li l-kawża odjerna ġiet istitwita mis-soċjetà attriċi għall-eżekuzzjoni ta' konvenju 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, bl-intiża li l-kuntratt relattiv għat-trasferiment tal-proprietà jsir sal-31 ta' Mejju, 2015. It-talba tas-soċjetà attriċi hi speċifikament 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 attriċi minħabba li l-konvenuti naqsu milli jwettqu l-obbligi assunti minnhom fil-konvenju ffirmat bejn il-partijiet, u b'hekk irrendew ruħhom responsabbli għad-danni sofferti mis-soċjetà attriċi, liema danni jinkludu fost oħrajin, spejjeż tar-riċerki, spejjeż li saru fi ħlasijiet lil-professjonisti kif ukoll spejjeż marbuta mal-applikazzjoni għall-permessi tal-Awtorità tal-Ippjanar.

Jirriżulta li l-partijiet intrabtu b'għadd ta' obbligi fil-konfront ta' xulxin, u l-konvenji ffirmati minnhom għat-trasferiment tal-proprietà 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 issa qabel tgħaddi biex tistabbilixxi min mill-partijiet għandu raġun fil-mertu. Il-konvenuti eċċepew in linea preliminari li hemm konfużjoni fit-talbiet tas-soċjetà attriči, li min-naħha l-waħda qiegħda titlob l-eżekuzzjoni tal-konvenju u l-iffirmar tal-kuntratt għat-trasferiment tal-proprietà, u fl-istess ħin qiegħda titlob il-liwidazzjoni tad-danni li hi tallega li sofriet minħabba li din il-proprietà 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 attriči f'dan ir-rigward huma alternattivi u mhux kumulattivi, tant li t-talba għal sejbien ta' responsabbilità għad-danni u t-talba għal-liwidazzjoni 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-proprietà inkwistjoni kienet għadha fil-pussess tal-konvenuti, u kien għadu ma sarx it-trasferiment tal-istess proprietà favur terzi, b'mod li kieku mhux għal diffikultajiet oħrajn li nqalgħu, ma kien hemm l-ebda ostakolu għat-trasferiment tal-proprietà lis-soċjetà attriči. Barra minn hekk jirriżulta li t-talba

tas-soċjetà attrici għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni saret għall-eventwalitā li jirriżulta li l-proprjetà ma tkunx tista' tiġi ttrasferita lis-soċjetà attrici, u mhux flimkien mat-talba għat-trasferiment tal-proprjetà lilha. Għaldaqstant l-ewwel eċċejżjoni preliminari tal-konvenuti għanda tiġi 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 rrimarkaw l-atturi fin-nota ta' sottomissionijiet tagħhom, 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 attrici 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 hi sodisfatta li l-ġudizzju huwa integrū u għalhekk it-tieni eċċejżjoni preliminari tal-konvenuti għandha wkoll tiġi miċħuda.

Il-konjugi Philip George Degiorgio sr. u Marthese Degiorgio 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 biss mat-tifel tagħhom Philip George Degiorgio jr. u għalhekk eċċepew li l-obbligi hemm pattwiti ma jolqtu lilhom bl-ebda mod. Madanakollu l-Qorti kkonsidrat ukoll li l-konjuġi Degiorgio ġew rikonoxxuti bħala utilisti tal-istess proprjetà mill-entitajiet ekkleżjastiċi li eventwalment biegħulhom id-dirett dominju tal-

istess proprjetà sabiex huma saru sidien tagħha, filwaqt li kienu l-konjuġi Degiorgio li resqu għall-iffirmar tal-kuntratt għat-trasferiment tal-proprjetà lil terzi. Jidher ukoll li l-konjuġi Degiorgio kienu prezenti waqt l-iffirmar tal-konvenji relattivi mas-soċjetà attriċi, u għalhekk ma jistgħux jgħidu li huma estranei għal dak miftiehem u pattwit bejn il-partijiet waqt l-iffirmar tal-istess konvenji. Il-Qorti tqies 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, u t-talba tas-soċjetà attriċi hi sabiex il-konvenuti jinżammu responsabbi għad-danni sofferti minnhom konsegwenza ta' dan l-aġir, ikun f'loku li l-konjuġi Degiorgio jithallew bħala partijiet konvenuti f'din il-kawża, u għalhekk din l-eċċezzjoni preliminari wkoll għandha tiġi miċħuda.

Il-kontenzjoni principali tas-soċjetà attriċi 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 attriċi 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 ġadu mingħand il-Bank of Valletta plc sabiex b'hekk dan il-bank iċċedi numru ta' kawża 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 attriċi 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, kien qiegħdin jissugraw li saħansitra jitilfu l-proprjetà u dan minħabba li ċ-ċens temporanju li jaggrava l-istess proprjetà kien jiskadi fil-31 ta' Diċembru, 2015. Is-soċjetà attriċi kienet ben edotta mill-fatalità tas-sitwazzjoni li kien fuq il-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 kien jispiċċaw jitilfu kwalunkwe titolu li huma kellhom fuq il-proprjetà, li kienet l-unika ass li qiegħed jagħmel tajjeb għad-djuri u obbligi oħrajn li huma kellhom.

Jirriżulta li minkejja li *s-sanction letter* tal-bank favur is-soċjetà attriċi nħarget fil-25 t'Awwissu, 2014, f'liema ittra il-bank għarraf lis-soċjetà attriċi li kien qiegħed ipoggi għad-dispożizzjoni 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 ġertament li mhux il-każ li l-bank ta jew poġġa għad-dispożizzjoni 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 kellu ammont ta' flus iddepożitati l-bank, li hu kellu 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 partis-socjetà attrici, tal-flus meħtieġa għax-xiri tad-dirett dominju, u dan meta din kienet infurmata tajjeb bis-sitwazzjoni finanzjarja li kien fu l-konvenuti. Għall-Qorti mhux verosimili lanqas li persuna ta' esperjenza vasta fin-negożju 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 attrici ma kellhiex f'idejha il-flus għax-xiri tad-dirett dominju u għalhekk ħalliet iż-żmien jgħaddi mingħajr ma avviċinat lill-konvenuti sabiex tgħaddilhom il-flus meħtieġa minnhom sabiex setgħu jersqu għax-xiri tad-dirett dominju.

Il-Qorti mhijiex konvinta li s-soċjetà attrici għamlet kulma setgħet sabiex tiżgura li ma jkun hemm l-ebda nuqqas min-naħha tagħha kwantu għall-obbligi li assumiet fil-konfront tal-konvenuti, u dan sabiex jiġi żgurat li l-bejgħ tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri iseħħi. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel riferiment għall-mod kif kaxkret saqqajha s-soċjetà attrici fil-proċeduri tal-applikazzjoni għall-ħruġ tal-permessi relattivi mill-Awtorità tal-Ippjanar. Il-Qorti tistenna li soċjetà bħal dik attrici, li n-negożju tagħha huwa l-akkwist ta' proprjetà għall-iżvilupp, tkun familjari mal-proċeduri tal-Awtorità tal-Ippjanar dwar ħruġ ta' permessi. F'dan il-każ jirriżulta li minkejja li s-soċjetà attrici kienet taf li jekk il-permessi relattivi ma jinħarġux sad-data tal-31 ta' Mejju, 2015, il-konvenji

bejn il-partijiet kellhom jaqgħu, madanakollu stennet 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 attriči fl-4 ta' Novembru, 2014, b'rikjesta għal għadd ta' dokumenti li kellhom jiġu sottomessi lill-istess Awtorită sabiex il-permess ikun jista' jiġi validitat, u nghata zmien xahar għal dan l-iskop sal-4 ta' Diċembru, 2014, is-soċjetà attriči ppreżentat l-informazzjoni mitluba minnha fl-4 ta' Mejju, 2015, wara li talbet numru ta' estensjonijiet sabiex tkun tista' tipprovd i-l-istess dokumentazzjoni, bir-riżultat li l-applikazzjoni tas-soċjetà attriči 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 inkarigat mis-soċjetà attriči jgħid li fil-preżent dan il-permess jinsab sospiż u s-soċjetà attriči ma baqgħetx issegwih 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 tħalli lok għal interpretazzjoni, u ladarba sad-data tat-30 ta' Mejju, 2015, il-permess relattiv mill-Awtorită tal-Ippjanar kien għadu ma nħariġx, 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 terminati. F'dan ir-rigward il-Qorti ma tistax taċċetta li xi ħadd bħas-soċjetà attriči 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' zmien imposti fuqha tkun tista'

tonorahom. F'dan ir-rigward hi legittima ferm is-sottomissjoni tal-konvenuti li ladarba s-soċjetà attrici naqset milli tosserva l-limitazzjonijiet ta' żmien imposta fuqha mill-Awtorità tal-Ippjanar, bil-konsegwenza li l-applikazzjoni tagħha lanqas biss setgħet tiġi valida, 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 ġew itterminati. F'dan ir-rigward il-Qorti tqis li s-soċjetà attrici 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 attrici 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-urgenza li biha l-konvenuti ħtigħilhom jersqu għax-xiri tad-dirett dominju in vista tal-fatt li ċ-ċens temporanju li kien jaggrava l-proprjetà kien wasal biex jiskadi, iż-żmien kollu li ħadet is-soċjetà attrici biex ipprezentat id-dokumentazzjoni meħtieġa mill-Awtorità tal-Ippjanar, b'mod li kien impossibbli li l-permess relativi jinħareġ sad-data li qablu dwarha l-partijiet fil-konvenju, u l-fatt li l-konvenji relativi ma' terzi ġew iffirmati mill-konvenuti fit-22 ta' Diċembru, 2014, fl-istess ġurnata meta dawn it-terzi silfu l-flus meħtieġa lill-konvenuti sabiex dawn setgħu jixtru d-dirett dominju tal-fond mingħand l-awtoritajiet ekkleżjastiċi, u dan wara li s-soċjetà attrici naqset milli tavża b'mod formali jew tpoġġi għad-dispożizzjoni tal-konvenuti l-flejjes li dawn kienu jeħtieġu għax-xiri tad-dirett dominju, wara li rriżulta li l-unika ħaġa li għamlet is-soċjetà attrici fir-rigward kienet li talbet lill-Kurja għal estensjoni taż-żmien li fih kellu jiġi ffirmat il-kuntratt.

Il-Qorti qieset ukoll li I-konvenuti kellhom arraġament 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 kienu ser jitilfu I-benefiċċju taż-żmien konċess lilhom mill-bank bl-intendiment li I-kawżi li kien hemm bejn il-partijiet eventwalment jiġu ċeduti. In vista ta' dawn id-diversi obbligi, restrizzjonijiet ta' żmien u I-fatt li kien hemm terzi li minkejja li huma estraneji għall-kawża bejn il-partijiet, kellhom ukoll drittijiet x'jissalvagwardjaw, il-Qorti tqis li I-konvenuti ta' bilfors kellhom jaslu għal arraġament ma' terzi sabiex jiksbu I-finanzjament meħtieġ sabiex ikunu jistgħu jixtru d-dirett dominju kif ukoll sabiex setgħu jaqtgħu djun li kellhom ma' Bank of Valletta u ma' terzi.

Finalment il-Qorti kkonsidrat ukoll li fil-mument meta ġie ffirmat il-konvenju ma' Philip George Degiorgio jr., in-nutar inkarigat mill-partijiet kien għadu ser jagħmel ir-ričerki, fost I-oħrajn dwar it-titlu fuq il-proprjetà. Jirriżulta li d-dirett dominju fuq il-proprjetà ġie akkwistat mill-konjuġi Degiorgio wara li ġie stabbilit li huma kien I-utilisti tal-fond, u dan minħabba li ċ-ċens jista' jinfeda biss minn min ikun rikonoxxut bħala utilista ta' fond. Fil-mument li fih skada ċ-ċens temporanju li kien jaggrava I-proprjetà, Philip George Degiorgio jr. ma kien għad baqalu I-ebda jeddijiet fir-rigward tal-istess proprjetà u għalhekk ma kelle ebda titolu x'jipproxi, filwaqt li bejn id-data meta I-konjuġi Degiorgio akkwistaw id-dirett dominju mingħand il-Kurja, it-22 ta' Diċembru 2014 u d-data meta skada ċ-ċens temporanju, f'Diċembru tal-2015, mhux ċar jekk Philip George Degiorgio jr. kellux xi forma ta' titolu fuq il-proprjetà, u dan minħabba li I-Kurja rrikonoxxiet lill-ġenituri tiegħi bħala utilisti tal-fond, u wara li dawn xraw id-dirett dominju mingħand il-Kurja, dawn saru I-proprjetarji assoluti tal-fond u Philip George Degiorgio jr. lanqas I-utili tal-fond għaż-żmien sal-

iskadenza taċ-ċens ma kellu vestit fih, u għalhekk ma kellu assolutament l-ebda jedd x' jittrasferixxi lis-soċjetà attriċi.

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 iżżomm lill-konvenuti milli jittrasferixxu l-proprjetà mertu ta' din il-kawża, xi ħaġa li ma għamlitx, u minflok ġalliet jgħaddi it-terminu li fih kellu 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 bagħtiet l-ittra uffiċjali *ai termini* tal-artikolu 1357 (2) tal-Kodiċi Ċivili, id-29 ta' Mejju, 2015, proprju jum biss qabel kellu jiskadi t-terminu li fih kellu 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-termini u l-kundizzjonijiet miftiehma bejn il-partijiet fil-konvenju ffirmat minnhom ma ġewx osservati, għandha tiġi addebitata lilha u lil-ħadd iktar.

## **Decide**

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

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

**Bl-ispejjeż kontra s-soċjetà attriči.**

Moqrija.