QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum it-Tlieta , 29 ta', April, 2025

Kawza Numru: 5

Rikors Guramentat Numru:- 1240/2020 JVC

2R's Limited (C 61760)

Vs

Edward Cassar Torregiani (ID 0389244M)
Joan Cassar Torregiani (ID 163537M)
Vanessa Brincat Rossignaud (ID522278M)
Stephanie Rossignaud (ID 288788M)
Jonathan Aquilina (ID 217801L), Audrey Aquilina (ID 21541L) u John Paul Aquilina (ID 448747M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta' rikorrenti 2R's Limited (C61760) illi permezz tieghu premettiet u talbet kif isegwi:

1. Illi permezz ta' konvenju redatt minn Nutar Malcolm Mangion tat-31 ta' Awwissu 2017, li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata DOK A, l-intimati Edward Cassar Torregiani u Joan Cassar Torregiani kienu obbligaw ruhhom illi ibieghu lill-eponenti li obbligat ruhha illi takkwista s-sehem ta' ¾ jew kwalunkwe sehem akbar li huma jista ikollhom tal-fond Villa Leone ossija,

a. Dar flimkien mal-gnien retropost numru 61, u zewg garaxxijiet adjacenti numerat 60 u 62 Triq il-Kbira, San Giljan flimkien ma l-arja u s-sottoterran

b. Il-fond ossija access ghall-istess gnien numerat 35, gia 16, f' Telghat Birkirkara, San Giljan

Kif ahjar deskritti l-imsemmi konvenju u skond il-pattijiet u kundizzjonijiet hemm miftiehma u dan versu l-prezz ta' €4,800,000 ghas-sehem intier tal-proprjeta.

2. Illi dan il-konvenzju gie debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi interni u kien validu sal-4 ta' Dicembru 2020

3. Illi permezz ta' konvenju iehor tal-4 ta' Dicembru 2017 li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok , l-intimati Vanesssa Brincat Rossignaud, Stephanie Rossignaud, Jonathan Aquilina, Audrey Aquilina, John Paul Aquilina kienu obbligaw ruhhom illi jitrasferixxu lill-esponenti li obbligat ruhha li takkwista s-sehem ta' 1/3 mill-istess fond u dan skond il-pattijiet u kundizzjonijiet hemm.

4. Illi dan il-konvenju gie debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi interni u kien validu sal-4 ta' Dicembru 2020.

5. Illi ghalhekk jirrizulta illi l-intimati bejniethom qeghdin jikkontendu s-sehemijiet rispettivi taghhom u dan stante illi filwaqt li l-intimati Rossignaud jikkontendu illi ghandhom sehem ta' 1/3 bejniethom, l-intimati Cassar Torregiani qeghdin jippretendu illi sehem taghhom huwa ta' ¾ b'konsegwenza illi parti minnhom qeghda tippretendi illi tbiegh lill-esponenti sehem li m'hijiex taghha.

6. Illi l-esponenti interpella lill-intimati sabiex jerqsu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' bejgh finali permezz ta' zewg ittri ufficjali hawn annessi u mmarkata Dok C u D. Pero, minkejja dan, huma xorta wahda baqghu inadempjenti.

7. Illi l-esponenti ovjament, anki kunsidrat l-investiment sostanzjali li ser jaghmel fil-proprjeta in kwistjoni dejjem eziga u ppretenda illi kull pretensjoni jew dizgwit li l- intimati

jista ikollhom fuq is-sehem li huma obbligati li jitrasferixxu lill-esponenti tigi rizolta qabel ma issir l-kuntratt ta' bejgh finali, u minkejja dan l-intimati kienu baqghu inadempjenti.

8. Illi l-esponenti jaf b'dawn il-fatti personalment u qieghed jikkonfermahom bil-gurament.

Ghaldaqstant l-esponenti qeghda titlob lill-din l-Onorabbli Qorti sabiex prevja kwalsijasi dikjarazzjoni li jidrilha xierqa u opportuna, taqta u tiddeciedi l-kawza billi;

1. Tordna lill-konvenuti sabiex f'data hin u lok ffissati minn din l-Onorabbli Qorti jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' bejgh finali skond il-pattijiet u kundizzjonijiet miftiehma fil-konvenji tal-31 ta' Awwissu 2017 u 4 ta' Dicembru 2017, pero ghall-bejgh tas-sehem rispettiv taghhom mill-fond 61 Villa Leone, Triq il-Kbira , San Giljan flimkien mal-garaxxijiet adjacenti numerati 60 u 62 bil-gnien retropost kif ukoll l-access ghall-istess gnien numru 35 f'Telghet Birkirkara, San Giljan inkluz l-arja kif ahjar deskritti fl-imsemmija konvenju.

2. Tiddetermina kull sehem li l-intimati ghandhom individwalment mill-fond 61 Villa Leone, Triq il-Kbira, San Giljan flimkien mal-garaxxijiet adjacenti numerati 60 u 62 bil-gnien retropost kif ukoll l-access ghall-istess gnien numru 35 f'Telghet Birkirkara, San Giljan inkluz l-arja kif ahjar deskritti fl-imsemmija konvenju.

3. Tordna illi kull wiehed mill-intimati ghandu jithallas mir-rikavat tal-bejgh pro-rata skond is-sehem li kull parti ghandha mill-prezz tal-bejgh.

4. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jircievi l-att defninittiv ta' bejgh.

5. Tahtar kuraturi deputati sabiex jipprapprezentaw lill-konvenuti jew min minnhom fuq l-att ta' bejgh finali f'kas illi huma xorta jibqghu kontumaci

6. B'mod sussidjarju u kemm il-darba il-bejgh ma ikunx jista issir skond il-pattijiet u kundizzjonijiet miftiehma fil-konvenji tal-4 ta' Dicembru 2017 u tal- 31 ta' Awwissu 2017 tiddikjara illi l-konvenuti naqqsu milli jonoraw l-obbligi minnhom assunti permezz tal-konvenju gia la darba ma humiex f'posizzjoni illi jitrasferixxu l-proprjeta skont il-pattijiet u kundizzjonijiet miftiehma

7. Tillikwida d-danni sofferti mis-socjeta attrici minhabba l-inadempjenza ta l-istess konvenuti

8. Tikkundanna lill-konvenuti in solidum bejniethom sabiex ihallsu dawk id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li minn issa ngunti ghas-subizzjoni'.

Rat ir-risposta guramentata tal-intimati kollha li taqra kif isegwi:

'Illi t-talbiet tas-socjeta' attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt ghal diversi ragunijiet partikolarment is-segwenti:

Preliminarjament:

1. It-Tabib Dottor John Aquilina iffirma l-konvenju fil-kapacita' tieghu ta' prokuratur specjali ta' uliedu Jonathan Aquilina u Audrey Aquilina illum Miceli Demajo u mhux fil-vesti tieghu personali, ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-giudizzju;

2. In-nuqqas tal-integrita' tal-gudizzju billi Raymond Zammit (ID 250659M) iffirma il-konvenju tal-4 ta' Dicembru 2017 fejn personalment u solidalment iggarantixxa l-obbligi assunti mis-socjeta' attrici u ghalhekk kellu personalment ikun parti f'din il-kawza;

3. It-talbiet attrici ma jistghux illum jigu diretti kontra Joan Cassar Torreggiani, billi b'kuntratt pubblikat minn Nutar Dottor Daniela Mifsud Buhagiar fil-25 ta' Mejju 2018 hi ttrasferiet lill-huha Edward Cassar Torreggiani, b'donazzjoni rrevokabbli, sehemha mill-propjeta' mertu tal-kawza, apparti propjeta' ohra, kif jirrizulta mill-kuntratt hawn anness u markat Dok K.

Fil-mertu:

4. It-talbiet attrici ma jistghux jigi milqugha, mhux minhabba xi nuqqas jew inadempjenza tal-konvenuti, izda minnhabba il-fatt li l-konvenji huma soggetti ghall-kondizzjoni rizoluttiva favur is-socjeta' attrici li din tinghata permess mill-awtoritajiet kompetenti ghal bini ta' lukanda ta' mhux anqas minn 63 kamra, "*fil-waqt li jekk dan il-permess ma johrogx, il-kompratur ikollu dritt unilaterali li ma jersaqx ghall-att finali u dan minghajr penalita*" (para (x) tal-konvenju tal-4 ta' Dicembru 2017). Sia fid-data tal-iskadenzi tal-konvenji, kif hekk estizi, u sia fiz-zmien li nfethu dawn il-proceduri il-process ghall-hrug tal-permess skont kif miftiehem fuq il-

konvenji kien ghadu pendenti. Fil-fatt l-applikazzjoni ghall-permess, PA 5206/18 giet michuda mill-Awtorita' taI-Ippjanar, u s-socjeta' attrici appellat minn din d-decizjoni quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, l-appell ghadu pendenti u jinsab differit ghat-23 ta' Marzu 2021 (Appell Nru 279/19).

5. Is-socjeta' attrici ma tistax tinterpella lill-konvenuti b'ittra ufficjali u b'kawza, biex l-istess konvenuti jersqu ghall-att finali, skond il-kondizzjonijiet patwiti fil-konvenju, meta hi perfettament ghall-kurrent li dan mhux possibbli billi l-permess ma nghatax. Jirrizulta ghalhekk li din l-kawza saret semplicement biex s-socjeta' attrici tirbah aktar zmien billi l-konvenuti rrifjutaw li jergghu ggeddu il-konvenju wara l-4 ta' Dicembru 2020. Dan hu atteggjament abbuziv tas-sistema giudizzjarja u jimmerita s-sanzjoni.

6. Fl-ittri ufficjali 4220/2020 u 4221/2020 ipprezentati fl-4 ta' Dicembru 2020 is-socjeta' attrici tiddikjara li qed tipprocedi fit-termini tal-artikolu 1357 tal-Kap 16, pero' dan japplika ghall-kaz fejn il-kuntratt ikun jista' jsir, izda wahda mill-partijiet, minghajr raguni valida tonqos li tersaq ghall-publikazzjoni tal-kuntratt. Fil-kaz in ezami, l-kuntratt finali ma jistax jsir mhux ghax l-konvenuti ingustament qed jirrifjutaw li jersqu ghall-kuntratt, izda ghar-raguni li l-konvenju hu soggett ghall-kondizzjoni tal-permess u permess ma hemmx.

7. Is-socjeta' attrici timputa inadempjenza da parti tal-konvenuti, billi ma qablux fuq il-kwoti ta sehemhom fil-propjeta'; din hi allegazzjoni infondata billi gie espressament miftiehem fil-konvenju li l-prezz kien jirriferi

ghall-intier tal-propjeta'; saret rizerva li kellhom jsiru d-debiti ricerki u verifiki dwar il-kwoti ; u li l-partijiet kellhom jithallsu pro rata sehemhom mill-intier, skond kif din tigi verifikata u determinata.

8. It-tieni talba tas-socjeta' attrici hi ghalhekk superfluwa u rrelevanti billi sehem il-venditurі individwalment fil-propjeta' kellu jigi determinat mir-ricerki qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Ma hemmx lok ghall-kawzi dwar dan, din it-talba hi konferma ulterjuri li s-socjeta' attrici trid tinqeda b'dawn il-proceduri biex takkwista z-zmien.

9. Dwar it-termini miftehma ghat-tigdid tal-konvenji, dak iffirmat fil-31 ta' Awissu 2017 kellu validita' sa 9 xhur minn meta jigi ffirmat l-konvenju mall-propjetarji l-ohra, li gie iffirmata fl-4 ta' Dicembru 2017, cioe' sal-4 ta' Settembru 2018. Wara seta' jiggedded ghall-3 xhur, darbtejn cioe' sal-4 ta' Marzu 2019. Ghalkemm strettament ma kienx hemm obbligu ghall-tigdied ulterjuri, dan il-konvenju ggedded diversi drabi ohra sal-4 ta' Dicembru 2020.

10. Il-konvenju iffirmat fl-4 ta' Dicembru 2017u li kien jiskadi fl-4 ta' Settembru 2018, seta jiggedded darbtejn ghal 3 xhur, cioe' 6 xhur sal-4 ta' Marzu 2019, u jekk ma jkunx hareg il-permess jiggedded skond l-opinjoni tal-perit kemm kien jinhtieg zmien biex tigi determinata l-applikazzjoni. Il-perit ddikjara li kien jinhtieg zmien ta' 6 xhur u ghalhekk il-konvenju ggedded ghal 6 xhur, cioe' sal-4 ta' Settembru 2019. Il-konvenuti ma kienux obbligati iggeddu il-konvenju ulterjorment, wara l-4 ta' Settembru 2019, ghalkemm fil-fatt bonarjament geddew ghal tlett darbiet ohra sal-4 ta'

Dicembru 2020. Ghall-precizjoni fit-2 ta' Settembru 2019 iggedded sal-4 ta' Marzu 2020; fis-26 ta' Frar 2020 iggedded sal-4 ta' Settembru 2020 u fit-2 ta' Settembru 2020 iggedded sal-4 ta'Dicembru 2020.

11. Is-socjeta' attrici qed tipprettendi illegalment li l-konvenju jibqa' jiggedded indefinitivament u ma tonorax dak li gie espressament miftiehem fil-konvenju dwar it-termini ta' tigdied tal-istess.

12. Is-socjeta' attrici fis-sitt talba taghha, jekk il-bejgh ma jkunx jista' jsir skond il-kondizzjonijiet miftehma fil-konvenju, qed titlob dikjarazzjoni li l-konvenuti naqqsu milli jonoraw l-obbligi taghhom. Din hi talba manifestament infondata billi l-kuntratt ma jistax jssir ghax is-socjeta' attrici ma nghatatx il-permess minnha mitlub ta' lukanda ta' mhux anqas minn 63 kamra, u mhux minnhabba xi nuqqas da parti tal-konvenuti.

13. Is-socjeta' attrici, fis-seba' u t-tmien talbiet qed titlob li jigu likwidati d-danni minnha sofferti minhabba l-inadempjenza tal-konvenuti, u li jigu kkunndannati jhallsu in solidum id-danni hekk likwidati. Is-socjeta' attrici ma ghandha l-ebda dritt tippretendi danni mill-konvenuti, li dejjem onoraw l-obbligi minnhom assunti; ghall-kuntrarju, huma dovuti danni lill-konvenuti mis-socjeta' attrici, li minghajr l-ebda awtorizazzjoni, unilateralment u illegalment, waqqghet parti mill-hajt konfinanti il-gnien retropost ghall-Villa li jghati ghat-triq B'Kara Hill, St Julians, u bniet xi filati bil-bricks. Fil-konvenju, is-socjeta' attrici ma naghtax il-fakolta' li twaqqa' parti minn dan il-hajt, jew li taghamel xi xoghol, kif effettivament ghamlet.

14. It-talbiet attrici ghandhom ghalhekk jigu michuda.

15. Salv eccezzjonijiet ultejuri permessi mil-Ligi.

Bl-ispejjez, u b'rizerva ghall-kull azzjoni inkluza dik ghad-danni.'

Rat ir-rikors tal-intimat Cassar Torregiani datata l-1 ta' Frar, 2023 a fol. 1091 et seq tal-process fejn talbu li jigu awtorizzati jressqu eccezzjoni ulterjuri fis-sens illi l-konvenju tal-31 t'Awwissu, 2017 ma kienx ghadu validu. Rat ir-risposta u rat id-digriet taghha tas-27 ta' April, 2023 fejn cahdet it-talba ghar-raguni kif isegwi:

'Stante illi l-eccezzioni ulterjuri li l-intimati qed jittentaw li jigu awtorizzati jiprezentaw fl-atti setghet facilment tinghata fil-bidu tal-proceduri, ghaliex tirreferi ghal fatti li allegatament sehhew qabel l-intavolar tal-kaz odjern, il-Qorti tichad it-talba sabiex tigi ntavolta eccezzjoni ulterjuri;

Illi fi kwalunkwe kaz izda in vista tan-natura tat-talbiet fil-kaz odjern jinkombi xorta wahda fuq ir-rikorrenti li jippruvaw fl-atti l-validita' tal-konvenji li fuqhom ged isejsu t-talba taghhom u jinkombi wkoll fuq din il-Qorti li taghmel l-ezami tal-istess fid-decizjoni taghha, ghaldaqstant fi kwalunkwe kaz ma' tqisx li hemm in-necessita' li titqajjem eccezzioni ad hoc f'dan ir-rigward.'

Rat illi fil-verbal ta' din il-Qorti tas-16 ta' Mejju, 2024 gie dekretat kif isegwi:

'Tqis li sabiex ikollha l-istampa kollha tal-fatti mertu ta' dawn il-proceduri ghandha tigi prezentat kopja ta' dan is-side agreement,

imbaghad tiddeceidi l-Qorti stess ir-relevanza o meno tieghu ghal dawn il-proceduri; tilqa' t-talba u tordna lis-socjeta' rikorrenti tesebixxi kopja tas-side agreement.'

Rat illi permezz ta' digriet datat 13 ta' Gunju, 2024 il-kawza thalliet ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' li l-partijiet jiprezentaw noti ta' sottomissjonijiet f'termini mposti fuqhom.

Rat il-konvenji, affidavits, xhieda, kontro-ezamijiet, pjanti, applikazzjonijiet, ricerki u provi kollha fl-atti.

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi permezz tal-kawza odjerna s-socjeta' rikorrenti titlob, skontha fit-termini tal-artikolu 1357 tal-Kap 16, Kodici Civili ta' Malta, li din il-Qorti tordna lill-intimati jersqu ghall-atti finali dwar xiri ta' proprjeta' li effettivament hija wahda shiha cioe' dar bil-gnien izda d-derivazzjoni tal-gnien u d-dar hija diversa stante li ssostni li l-intimati gew interpellati sabiex jersqu ghall-kuntratt u dawn naqsu milli jaddivjenu, ghalhekk giet intavolata l-kawza odjerna. Ghalkemm proprjeta' wahda saru zewg konvenji wiehed mal-intimati Cassar Torregiani ghax-xiri ta' 3/4 mill-proprjeta' u wiehed mal-intimati l-ohra ghax-xiri ta' 1/3 tal-proprjeta'. Is-socjeta' rikorrenti ssostni li in vista tad-divergenza fis-sehem reklamat mill-intimati rispettivi, din il-Qorti ghanda tiddetermina hi stess l-ishma, tordna hi kif ghandu jithallas u jigi spartit ir-rikavat

lill-intimati u f'kaz li skont is-socjeta' rikorrenti ma jkunx jista' jsir il-bejgh, tillikwida danni favur taghha.

L-intimati da parti taghhom iqajmu eccezzjonijiet preliminari dwar il-*locus standi* ta' Joan Cassar Torregiani u t-Tabib John Aquilina filwaqt li fil-mertu jsostnu li n-nuqqas li sar il-kuntratt ta' bejgh gie da parti tas-socjeta' rikorrenti stess ghar-raguni li baqa' ma harigx il-permess ta' zvilupp indikat fil-konvenji fejn isostnu li din kienet kundizzjoni risoluttiva u l-istess li baqa' ma harigx il-'loan' tal-bank lis-socjeta' rikorrenti. L-intimati jinsistu li s-socjeta' rikorrenti qed tabbuza mill-proceduri odjerni sabiex ittawwal iz-zmien u zzommhom marbutin maghha ghal zmien indeterminat u mhux ghax verament kienet f'posizzjoni li tersaq ghall-kuntratt u ntavolat din il-kawza ghaliex huma ma riedux igeddu ulterjorment.

Provi:

Rat il-kopja tal-konvenju bejn ir-rikorrent u l-intimat Cassar Torreggiani datat 31 ta' Awwissu, 2017 a fol. 6 tal-process fejn ir-rikorrenti obbligat li takkwista minghandhom ¾ tal-ambjenti indikati fl-istess konvenju bil-prezz indikat ghas-sehem shih u bil-kundizzjonijiet kif esposti fl-istess. Rat partikolarment il-kundizzjoni (x) sa (xii) tal-istess li jaqraw kif isegwi:

'x) Dan il-konvenju huwa suggett ghal kundizzioni rizoluttiva a favur il-Kumpratur li fuq il-Propjeta ikun hrug ta' Permessi mil-awtoritajiet kompetenti ghal bini ta Lukanda ta mhux anqas minn 63 kmamar, filwaqt li jekk dan il-permess ma johrogx, il-kumpratur ikolli dritt unilaterali li ma jersaqx ghal att finali minghajr penalita'. Illi l-Vendituri qeghdin hawn jaghtu permess lil Kumpratur sabiex japplika ghal permessi u liema permess ha jigi applikat a modalita' u skematika fid-diskrezzjoni tal-Kumpratur. Illi l-permess ha jigi

applikat wara li r-ricerki jigu stabbiliti min-Nutar Malcolm Mangion u wara li l-Kumpratur jakwista r-rimanenti sehem indiviz mil-Propjeta ma terzi.

(xi) Dan il-konvenju huwa suggett ukoll li il-kumpratur jottjeni self minn bank lokali ghal xiri u tlestija tal-propjeta in vendita sabiex din tigi zvillupata ghal lukanda.

(xii) Dan il-konvenju jibqa' validu ghal disa' (9) xhur minn meta jigi iffirmat il-konvenju mas-sidien tal-propjetarji l-ohra u l-partijiet qeghdin jallokaw it-terminu ta' sitt (6) xhur ghal tali firmar tal-konvenju ma terzi, pero I-Kumpratur qed izomm id-dritt li kemm il darba sa tali sitt (6) xhur ma jkunx irnexxielu jasal ghal tali ftehim bonarju, hu izomm id-dritt li jutilizza l-effetti tal-artikolu 495A tal-Kodici Civili ghal-permess tal-Qorti sabiex jigi awtorizzat jiprocedi ghall-intier u ftali kas ta' applikazzioni ta Qorti l-effetti tad-durata tal-konvenju sabiex jirranga ma terzi jitwalu ghal tmintax il xahar. Illi I-kumpratur ghandu dritt li l-att finali jigi pubblikat f'kull zmien qabel l-iskadenza tal-konvenju u l-vendituri jkunu obbligati li jersqu ghal pubblikazzjoni tal-bejgh. Jibqa miftiehem bejn il-partijiet illi fil-kaz illi il-permess tal-bini ghal hotel ma jkunx ghadu hareg, dan il-konvenju ghandu jigi imgedded ghal-tlett xhur fuq id-dati hawn stipulati minghajr bzonn ta firem ulterjuri u dan sa massimu ta darbtejn.

(xiii) Soggett li l-ko-propjetarji l-ohra tal-propjeta in vendita jbieghu s-sehem taghhom lil kumpratur bil-pattijiet a pjaciment tal-Kumpratur'

Rat it-tieni konvenju datat 4 ta' Dicembru, 2017 bejn ir-rikorrenti, Raymond Zammit personalment bhala garanti u l-intimati l-ohra a fol. 9 tal-process fejn jissemma li qed jobbligaw ruhhom li

jitraferixxu terz indiviz tal-proprjeta' bl-istess prezz shih indikat fl-ewwel konvenju. Rat li l-konvenji mhumiex identici u taghmel referenza partkolari ghall-klawzola numru (xii) li taqra kif isegwi:

(xii) Dan il-konvenju jiskadi fl-erbgha ta' Settembru elfejn u tmintax (2/8/2018). Ili l-Kumpratur nomine ghandu dritt li l-att finali jigi ppubblikat f'kull mien qabel l-iskadenza tal-konvenju u l-Vendituri jkunu obbligati li jersqu ghal pubblikazzjoni tal-bejgh. Jibqa' miftiehem bejn il-partjiet ill fil-kaz illi il-permess tal-bini ghal hotel ma jkunx ghadu hareg, dan il-konvenju ghandu jigi imgedded ghal-tlett xhur fuq id-data hawn stipulata minghajr bzonn ta' firem ulterjuri u dan sa massimu ta' darbtejn. Illi kemm il darba wara dan it-terminu hawn maqbul kif estiz ikun ha jiskadi u tali permess ma jkunx ghadu gie approvat minghajr appell, allura gimghatejn qabel l-ahhar skadenza kif estiza, l-Kumpratur nomine irid javza lil Vendituri jew wiehed/wahda minnhom li l-Permess ghadu pendenti u l-Vendituri iridu jaghzlu Perit tal-ghazla taghhom sabiex dan jevalwa tali applikazzioni u jaghti zmien li fl-opinjoni tieghu hu necessarju sabiex tali permess applikat ikun mahrug minghajr possibilita' ta rivalsa, u l-Vendituri iridu qabel l-iskadenza jiltagghu mal-Kumpratur nomine sabiex igeddu tali konvenju ghat-terminu hekk kif stabbilit mil-Perit imqabbad mil-Vendituri. Kemm il darba l-Vendituri ma jqabbdux Perit jew il Perit taghhom ma jikkomunikax ir-risposta tieghu sa' hames granet qabel jiskadi l-konvenju, I-Kumpratur jinkarigaw lil Perit taghhom sabiex jaghti tali zmien hu/hi u t-terminu moghti mit-Tieni Perit imqabbad mil-Kumpratur ikun dak li l-partijiet iridu jzommu mieghu.'

Anki l-modalita' ta' pagament hija diversa fis-sens li f'dan il-konvenju il-vendituri jithallsu s-somma dovuta direttament mal-kuntratt filwaqt li fil-kaz tal-ewwel konvenju l-modailta' ta'

pagament tipprovdi ghal stadji ta' pagament wara li jkun sehh il-kuntratt.

Rat li z-zewg konvenji huma kundizzjonati li suggett li jsir il-kuntratt l-iehor ghas-sehem rimanenti fil-proprjeta'.

Rat l-ittra ufficcjali interpellatorja datata 4 ta' Dicembru, 2020 indirizzata lill-intimati kollha ghajr Cassar Torreggiani a fol. 16 tal-process. Rat ukoll l-ittra ufficcjali simili datata 4 ta' Dicembru, 2020 indirizzata lill-intimati Cassar Torregiani a fol. 18 tal-process. Rat ir-risposta ghall-istess esebita a fol. 30 tal-process u rat ir-risposta wkoll tal-intimat Cassar Torreggiani datata 22 ta' Dicembru, 2020 esebita a fol. 33 tal-process.

Rat l-att ta' donazzjoni bejn l-intimati Cassar Torreggiani datat 25 ta' Mejju, 2018 esebit a fol. 27 tal-process.

Rat l-affidavit ta' Robert Zammit, direttur tas-socjeta' rikorrenti a fol. 38 et seq tal-process. Huwa jaghmel emfasi fuq li l-intimati qed jipretendu sehmijiet diversi fil-proprjetajiet in vendita w'ghalhekk in vista tal-investiment li r-rikorrenti ser taghmel esiga li din il-kwistjoni tigi solvuta. Jsostni wkoll li ghar-rigward tat-Tabib John Aquilina ghalih mhux car il-vesti li fih iffirma l-konvenju stante li jidher li ghandu wkoll parti mill-proprjeta'. Dwar il-presenza ta' missieru Raymond Zammit fil-kawza odjerna jghid li din ma kienx hemm bzonnha stante li hu personalment ma obbligax ruhu li jbiegh ebda proprjeta'. Dwar id-donazzjoni bejn l-intimati Cassar Torreggiani jixhed li hu ma kienx jaf biha u ghandu dubju kemm setghet issir la darba l-proprjeta' kienet soggetta ghal konvenju. Jinsiti li sal-intavolar tal-kawza l-intimati kien ghadhom ma ddikjaraw l-ebda qbil dwar is-sehmijiet rispettivi taghhom. Jghid li jekk l-intimati ma jiftehmux bejniethom dwar l-ishma hu ma jistax

imexxi bil-kuntratt minghajr ordni tal-Qorti. Izid ukoll li skont hu id-donazzjoni u l-konvenji ma jikkombacawx ghalhekk kellha ssir din il-kawza. Dwar id-dritt li jwaqqa' l-konvenju jekk ma johrogx il-permess jghid li din kienet prerogattiva tas-socjeta' kumpratrici biss u mhux tal-vendituri.

Rat l-affidavit ta' Raymond Zammit ukoll direttur tas-socjeta' rikorrenti li huwa fuq l-istess linja ta' dak ta' Robert Zammit suespost a fol. 41 et seq tal-process.

Semghet u rat ix-xhieda tan-Nutar Malcolm Mangion f'dawn il-proceduri a fol. 48 et seq tal-process . Minn din ix-xhieda johorgu principalment dawn il-punti:

1. Li kellhom isiru zewg konvenji ghaliex l-intimati bejniethom ma kienux qed jaqblu dwar l-ishma rispettivi fuq zewg proprjetajiet li kienu qed jinbieghu (konsistenti f'dar wahda u gnien warajha izda derivazzjoni separata);

2. Il-prezz kien wiehed shih ghaz-zewg proprjetajiet;

3. Jixhed li skont ir-ricerki filwaqt li fuq il-parti ta' quddiem l-intimati (eskluzi Cassar Torreggiani) ghandhom ¼ u Cassar Torreggiani ghandu ¾ , fuq il-parti ta' wara huma ghandhom 1/3 u Cassar Torreggiani ghandhom 2/3 u huwa hawnhekk li hareg id-disgwit bejniethom. L-intimati baqghu ma qablux li hekk huma l-ishma taghhom u kif ser jinqasam il-prezz tal-bejgh. Jinsisti li llum bilfors irid jitnizzel fil-kuntratt kull parti is-sehem taghha mill-prezz x'ser ikun.

4. Jghid li originarjament kienet kwistjoni ta' kwota biss u llum hija kwistjoni ta' kwota u kwistjoni anki ta' dimensjoni u *layout*, cioe' kemm ser jinghata valur lill-liema parti in vendita.

5. Jaqbel illi z-zewg konvenji jaghmlu referenza ghall-prezz globali wiehed.

6. Jghid li ghalkemm l-intimati qablu fit-tieni konvenju li jbieghu kwalunkwe sehem li ghandhom dan ma jsolviex il-problema ghaliex qabel id-domanda kienet x'sehem ghandhom mill-intier u bil-mod kif inkiteb il-konvenju dak seta' jigi sorvolat, izda rrizulta li sehmijiet m'humiex ekwivalenti fiz-zewg proprjetajiet divizi allura la hu w'lanqas ix-xerrej ma jista' jispartixxi l-flus bejn il-proprejta' ta' quddiem u dik ta' wara. Il-konvenju ma jahsibx ghall-eventwalita' li l-prezz irid jinqasam bejn il-proprjeta' ta' quddiem u ta' wara.

7. Li skont hu l-kwistjoni tad-disparita' bejn iz-zewg proprjetajiet gie a konjizzjoni taghha meta nghalqu r-ricerki fis-sena 2020.

8. Illi jekk il-partijiet lesti li jaghmlu l-kuntratt bil-kwoti kif indikati fil-konvenji jista' jmexxi u jaqbad u jaghmlu izda jghid li lilu hadd ma qallu biex imexxi bil-kuntratt.

9. Illi l-konvenji kienu qed jigu estizi minhabba l-permessi ta' zvilupp. Jghid li fis-sena 2020 kienu z-zewg partijiet li tawh indikazzjoni li l-permess kien appikk li johrog w'ghalhekk saru r-ricerki.

10. Jikkonferma li hadd mill-partijiet ma resaq u talbu sabiex isir il-kuntratt.

Rat a fol. 62 et seq tal-process in-nota li permezz taghha gew esebiti r-ricerki li saru minn Nutar Malcolm Mangion u hadet nota tal-kontenut tal-istess. Rat li maghhom giet annessa nota spjegattiva tal-istess ricerki a fol. 63.

Rat in-nota tal-intimati a fol. 849 tal-process li permezz taghha gew esebiti kopja tad-Decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar datat 3 ta' Frar, 2022 (fol. 850 et seq) li permezz taghha l-applikazzjoni giet rinvijata lill-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex tigi rikonsidrata abbazi ta' pjanti kif indikat mit-Tribunal u erba' estensjonijiet tal-konvenji a fol. 862 et seq mal-intimti mhux Cassar Torregiani.

Rat l-affidavit tal-intimat Edward Cassar Torregiani a fol. 867 et seq tal-process. Jixhed li ma jafx ghalfejn fil-konvenju originali tnizzel li hu kien qed ibiegh ¾ miz-zewg proprjetajiet ghaliex hu kien jaf u bejniethom il-vendituri dejjem kienu maqbula li hu ghandu sehem ta' tlett kwarti indivizi tad-Dar filwaqt illi s-sehem tieghu mill-Gnien ta' Fuq kien ta' zewg terzi. Izid:

'Il-konvenju kien suggett ghall-hrug ta' permessi ghal bini ta' lukanda ta' mhux anqas minn 63 kmamar, ghal self minn bank lokali ghax-xiri u zvilupp tal-lukanda u kif ukoll li jigi ffirmat konvenju mat-tfal tal-kugini sabie jigi akkwistat sehemhom mill-istess.

Dan il-konvenju kien gie ffirmat fil-31 ta' Awissu 2017. Peress illi fuq il-konvenju konna ftehemna prezz ta' €4,800,000 ghall-intier tal-proprjeta, ftit xhur wara Ray u Robert kienu talbuni li nemendaw il-mod kif jien kont ser nithallas il-prezz ta' sehemi u dan kien sabiex huma jkunu jistghu jaslu fi ftehim mat-tfal tal-kugini dwar kif ser jithallas il-prezz dovut lilhom ghal sehemhom. Dan il-ftehim

gie ffirmat fit-2 ta' Novembru 2017 (Dok: 'ECT1') u fi kliem iehor, sa minn dakinhar, il-kompratur kien jaf illi l-prezz shih tal-proprjeta kien ser jinqasam. Nghid ukoll illi jien u l-Avukat Ramon Rossignaud kollna wkoll miftehmin dwar din il-qasma fil-prezz globali, kif anke gie ivverbalizzat fis-seduta tal-Qorti tat-30 ta' Novembru 2021 (Dok: 'ECT2'), u tant illi jien kont qed naccetta wkoll illi filwaqt li t-tfal tal-kugini jiehdu sehemhom mill-prezz fuq il-kuntratt finali, il-hlas dovut lili kien ser jithallas fuq medda ta' tlett snin minghajr imghax.

Irrid nerga' nenfasizza wkoll illi sew jien u sew l-Avukat Ramon Rossignaud qatt ma kellna l-icken dubbju jew dizgwid dwar x'kien is-sehem indiviz rispettiv taghna mill-proprjetajiet imsemmija u x'kienet il-provenjenza taghhom. Id-Dar kollna writniha jien, ohti Joan, ohti Juliet u z-ziju Victor Peralta, f'ishma indaqs bejnietna, mill-eredita' ta' Gaetano u Emily Borg Olivier. It-tfal tal-kugini kienu akkwistaw sehemhom minn din il-proprjeta b'legat minghand iz-ziju Victor, li kien guvni, wara mewtu. Mill-banda l-ohra, il-Gnien ta' Fuq konna xtrajnih (fost proprietajiet ohra) jien, ohti Joan u z-ziju Victor Peralta, f'ishma ndaqs bejnietna, minghand iz-zija Emily Borg Olivier, matul hajjitha. Ghalhekk ma kienx hemm wisa fejn nitfixklu u konna lkoll nafu illi jien u ohti Joan, bejnietna kellna tlett kwarti mid-Dar u zewg terzi mill-Gnien ta' Fuq, filwaqt illi t-tfal tal-kugini kienu akkwistaw l-ishma indivizi rimanenti minghand iz-ziju Victor. Nghid ukoll illi hadd, lanqas in-Nutar jew l-ufficju tieghu, ma qatt talbuna biex nispjegaw kif dawn il-proprjetajiet kien gew ghandna, ghaliex li kienu staqsew, jien ghandi kopja ta' kull kuntratt u dokument relattiv. Nghid ukoll, ghall-precizjoni, illi fit-terminu tal-konvenju, jiena kont akkwistajt sehem ohti Joan mill-proprjetajiet imsemmija b'kuntratt ta' donazzioni tal-25 ta' Mejju 2018, fl-atti tan-Nutar Dottor Daniela Mifsud Buhagiar, biss niccara wkoll illi dan ma ghamiltux biex

nipprova nehles mill-obbligi tieghi skont il-konvenju li kelli ma' 2R's Limited.

Sadanittant, niftakar li sa eghluq is-sena 2017, kien gie ffirmat ukoll konvenju separat mat-tfal tal-kugini, sabiex b'hekk Robert Zammit kellu konvenji f'idejh ghall-akkwist tal-proprjeta intiera.

Wara dakinhar, dejjem skont id-dokumenti li jien ghandi kopja taghhom fil-pussess tieghi, jiena kont gej imsejjah mill-kompratur sabiex niffirma estensjoni tal-konvenju tieghi fis-16 ta' Awwissu 2018 (fejn il-konvenju gie mgedded sat-28 ta' Frar 2019 - Dok: 'ECT3'), fil-11 ta' Marzu 2019 (fejn il-konvenju gie mgedded sal-11 ta' Settembru 2019 - Dok: 'ECT4'), fis-17 ta' Lulju 2019 (fejn il-konvenju gie mgedded sal-4 ta' Jannar 2020 - Dok: 'ECT5'), fis-26 ta' Frar 2020 (fejn il-konvenju gie mgedded sal-4 ta' Settembru 2020 - Dok: 'ECT6'). F'dawn id-dokumenti jien illum qed ninnota illi hemm riferenzi zbaljati sew ghad-data tal-konvenju originali (billi I-konvenju tieghi gie ffirmat fil-31 ta' Awwisu 2017 u mhux fl-4 ta' Dicembru 2017) u sew ghad-dati tal-estensjonijiet msemmija fid-Dok: 'ECT6' (li ma jaqblux mad-dati hawn fuq indikati). L-ahhar estensjoni saret f'Settembru 2020, fejn il-konvenju gie finalment mgedded sal-4 ta' Dicembru 2020. Wara l-ahhar estensjoni jien u l-Avukat Rossignaud konna iddecidejna illi ma naccettawx estensjoni ulterjuri ghall-konvenji rispettivi taghna.

Kif ghidt qabel, il-konvenju kien suggett ghall-hrug ta' permessi ghal bini ta' lukanda ta' mhux anqas minn 63 kmamar, u kif ukoll ghal self minn bank lokali ghax-xiri u zvilupp tal-lukanda. Dwar dawn il-kundizzjonijiet nghid illi sallum, jigifieri kwazi hames snin wara li gie ffirmat il-konvenju fl-2017, ghadni ma rajt ebda dokument li jindika li 2R's Limited ottjeniet is-self bankarju u naf ukoll illi l-permess ta' zvilupp ghad ma giex ottenut. Qieghed

nezebixxi kopja tal-informazzjoni moghtija fuq il-website tal-Awtorita' tal-Ippjanar illi turi illi l-applikazzjoni originali bin-numru ta' riferenza PA5206/2018 kienet ghadha pendenti (Dok: 'ECT7'), wara li b'decizjoni tat-3 ta' Frar 2022, it-Tribunal ta' Revizjoni dwar l-Ambjent u I-Ippjanar "*regga lura l-applikazzioni PA5206/18 lill-Awtorita' tal-Ippjanar fi stadju ta' qabel il-case officer report sabiex terga tikkunsidra I-applikazzioni mill-gdid abbazi ta' pjanti riveduti, kif indikat hawn taht li ghandhom jigu pprezentati mill-appellant fi zmien tletin gurnata minn din id-decizioni...*" fejn it-Tribunal imbaghad biex jelenka f'hiex ghandhom jikkonsistu l-pjanti l-godda. Fi kliem iehor, dan ifisser illi l-process ta' applikazzioni ghall-izvilupp ta' 2 R's Limited kien ser jerga' jibda mill-gdid. Nghid ukoll illi minn ezami tal-lista ta' dokumenti li gew sottomessi mill-applikant in konnessjoni mal-imsemmija applikazzioni PA5206/2018, ma jirrizultax illi l-applikant ghad ghandu interess fl-istess applikazzioni billi lanqas aderixxa ruhu mal-ordni tat-Tribunal li jipprezenta pjanti godda fi zmien 30 gurnata mid-data tad-decizjoni tal-istess Tribunal - Dok: 'ECT8'.

Minn dan kollu, ghandu jidher car illi 2R's Limited ghamlet din il-kawza, mhux ghax riedet verament tersaq ghall-kuntratt ta' akkwist tal-proprjetajiet, izda ghaliex ahna l-vendituri konna ddecidejna li ma ngeddux il-konvenju aktar. Ghalhekk il-kawza saret unikament biex 2R's Limited tipprova tirbah iz-zmien biex fil-frattemp tipprova tottjeni l-permess ta' zvilupp li trid taghmel fuq is-sit u tottjeni s-self bankarju.'

Rat l-emenda ghall-konvenju mal-intimat Cassar Torregiani a fol. 810 tal-process li principalment tikkoncerna l-modalita' tal-pagamenti.

Rat illi fil-verbal tat-30 ta' Novembru, 2021 ta' din l-istess Qorti l-intimat iddikjaraw kif isegwi:

'F'dan l-istadju tax-xhieda tan-Nutar Mangion l-avukati tal-intimati minghajr pregudizzju jivverbalizzaw kif isegwi illi l-prezz globali ta' 4.8 miljun ghall-art shiha ghandha tinqasam, kwantu ghal 3,427,229 euro a favur l-intimat Edward Casssar Torregiani u kwantu ghar-rimanenti 1,372,771 euro favur l-intimati Rossignaud u Aquilina kollha f'sehem ugwali.'

Rat a fol. 872 et seq l-estensjoijiet tal-konvenju esebeiti mill-intimat Cassar Torregiani. Rat li l-ahhar estensjoni esebita a fol. 875 tal-process testendi l-konvenju mal-intimat Cassar Torregiani sad-data tal-4 ta' Settembru, 2020 u mhux oltre.

Rat l-affidavit ta' Dottor Ramon Rossignaud a fol. 888 et seq tal-processs u hadet nota tal-kontentu kollu tal-istess. Rat li parti sostanzjali minn dan l-affiadvit huma aktar sottomissjonijiet fil-konfront ta' xhieda ohra fl-atti odjerni aktar milli xhieda per se. Finalment fl-ahhar paragrafu jsostni li r-rikorrenti ghamlet xi xoghlijiet fil-proprjeta' in kwistjoni nonostante li ma kinitx awtorizzata u jipprezenta ritratti sabiex jevidenzja dan. Rat ukoll id-dokumentazzjoni kollha annessa ma' dan l-affidavit.

Rat l-affidavit tal-Perit Edgar Rossignaud a fol. 907 et seq tal-process li xehed dwar il-parir li kien ta sabiex jigi estiz il-konvenju tal-intimati (eskluzi Cassar Torregiani) pendenti l-permess ta' zvilupp.

Rat l-affidavit tal-intimat it-Tabib John Paul Aquilina a fol. 909 tal-process fejn fih jispjega li huwa deher fil-konvenju ghan-nom ta' uliedu u li hu qatt ma kellu ebda sehem mill-proprjeta' in kwistjoni.

Rat id-dokumentazzjoni kollha relattiva ghall-applikazzjoni ghall-permess ta' zvilupp fuq il-proprjeta' in kwistjoni esebita **mix-xhud rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar Ian Galea a fol. 910 et seq tal-process u li x-xhieda tieghu tinsab a fol. 1063 tal-process.** Jixhed li l-applikazzjoni originarjament giet intavolata mir-rikorrenti fit-8 ta' Mejju, 2018 mill-Perit Edwin Mintoff. Jghid li kien hemm zmien li l-applikazzjoni kienet sospiza fuq talba tar-rikorrenti. Jghid ukoll li din hija talba ghall-permess ta' zvilupp 'outline' li ma jaghtikx il-fakulta li tibni. Jixhed lil wara li l-applikazzjoni giet rinvijata lill-Awtorita' mit-Tribunal, il-Perit tal-applikant talab aktar zmien biex jesebixxi l-pjanti riveduti u li sa fejn jaf hu wara dik l-ittra ma gie ntavolat xejn aktar.

Rat ix-xhieda ta' Josette Galdes in rapprezentanza tad-Direttur tat-Taxxa fuq il-proprjeta' (fol. 672) li esebit id-dokumentazzjoni relattiva ghall-konvenji a fol. 1035 et seq tal-process. Taqbel illi skont id-dokumentazzjoni esebita l-konvenji gew mgedda sal-4 ta' Settembru, 2020.

Rat a fol. 1083 tal-process ix-xhieda ta' Etienne Barbara in rapprezentanza tal-kummissarju tat-Taxxa li esebixxa d-dokumentazzjoni a fol. 1078 et seq li tevidenzja li l-ahhar li l-konvenju mal-intimati Cassar Torregiani gie estiz kien sal-4 ta' Settembru, 2020 (ara fol. 1078). Mid-dokument a fol. 1080 jirrizulta li l-konvenju mal-intimati l-ohra gie estiz l-ahhar sal-4 ta' Dicembru, 2020.

Rat ix-xhieda in kontro-ezami ta' Dr. Robert Zammit datata 28 ta' Marzu, 2023 u dik datata 9 ta' Jannar, 2024 minn fejn irrizulta li s-socjeta' rikorrenti kienet dahlet ghal promessa ta' cessjoni ma' terzi dwar il-jeddijiet taghha fuq il-konvenji involuti. Dwar il-fatt li giet

intimata Joan Cassar Torregiani huwa jghid li jissuponi li kien zball minn naha taghhom fil-verita'. Jixhed ukoll li ma kellux bzonn jiehu *loan* ghaliex il-flus kien ser johroghom missieru Raymond Zammit li huwa wkoll direttur tas-socjeta' rikorrenti. Missieru kien f'posizzjoni li jgib dawn il-flus stante li huwa kuntrattur. Il-kundizzjoni tal-*loan* jinkluduha dejjem f'kull konvenju. Dwar il-pjanti l-godda li kellhom jigu prezentati lill-Awtorita' tal-Ippjanar wara d-decizjoni tat-Tribunal jghid li dawn ma gewx prezentati ghaliex iddecidew li jigu prezentati pjanti kompletament differenti minn dawk li kienu gew sottomessi. Ma kienx izda komdu jerga' japplika u jonfoq il-flus pendenti dawn il-proceduri. Jikkonferma wkoll li apparti l-konvenju mal-intimati Cassar Torregiani kien hemm ukoll 'side agreement' maghhom ad eskluzjoni tal-vendituri l-ohra fejn ftehemu li l-intimat kien ser jircievi xi flus ohra biex imorru ghall-karita'.

Semghet u rat ix-xhieda in kontro-ezami ta' Dr. Ramon Rossignaud a fol. 1116 et seq tal-process li fiha jixhed principalment kif sar jaf dwar is-'side agreement' mal-intimat Cassar Torregiani fejn jghid li sar jaf bih fix-xhur ta' qabel din ix-xhieda li inghatat nhar id-9 ta' Jannar, 2024. Jaqbel izda li bejn iz-zewg konvenji hemm differenzi u dan ghaliex kien hu stess li ssuggerixxa tibdil fit-tieni konvenju mal-intimati rapprezentati minnu. Jghid li kien wara li sar jaf li skont dan is-'side agreement' il-ftehim kien li lil Cassar Torreggiani jtih €700,000 apparti. Jaqbel illi l-ftehim fil-konvenju sar u l-prezz kien miftiehem fuq il-kundizzjonijiet li propona anki hu u li l-prezz dovut lill-intimati (mhux Cassar Torregiani) kien ser jithallas mal-kuntratt. Jaqbel li ghalkemm hemm zewg konvenji separati b'kundizzjonijiet diversi, il-proprjeta' hija l-istess. Jghid li huma ma kienux kuntenti bil-mod kif kienu qed jigu proposti l-pagamenti mhux bil-prezz. Jghid li l-kundizzjoni dwar il-permess ta' zvilupp taffettwa lir-rapprezentati

tieghu ghaliex ‘kienet kundizzjoni fil-konvenju taghna li hu ma jersaqx ghall-kuntratt’. Skont ix-xhud din il-kundizzjoni kienet favur iz-zewg partijiet. Izid li l-kwistjoni dwar id-differenza fl-ishma giet solvuta bejn il-vendituri, mhux cert jekk din gietx solvuta qabel infethu l-proceduri jew wara.

Rat a fol. 1100 in-nota li permezz taghha giet esebita kopja ta’ promessa ta’ cessjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti relattivi ghall-konvenji in kwistjoni lil terzi datata 13 ta’ Ottubru, 2022, cioe’ wara l-intavolar tal-kawza odjerna.

Rat il-kopja tas-‘side agreement’ bejn ir-rikorrenti u Edward Cassar Torreggiani esebita a fol. 1139 datat 31 ta’ Awwissu, 2017 li principalment taqra kif isegwi:

‘Bis-sahha ta' din l-skrittura privata, il-Kumpratur qieghed iwieghed u jobbliga ruhu li, qabel ma jsir il-kuntratt finali tal-propjeta bl-indirizz 60, 61 u 62, Triq il-Kbira b'faccata ohra fuq Triq L-Gholja ta’ Birkirkara, it-tnejn San Giljan, cioe numru 35, ser tithallas is-somma ta' €700,000, mil-liema somma, €500,000 ser jithallsu lil Venditur sabiex dawn jigi mghotija lil karita tal-ghazla tieghu, u €200,000 li ser jithallsu lil Venditur bhala hlas ta’ l-ghamara li illum tinstab gewwa l-istess propjeta’.

Semghet u rat ix-xhieda ta’ Edward Cassar Torregiani datata 16 ta’ Mejju, 2024 a fol. 1152 tal-process li jikkonferma l-iskrittura suesposta.

Il-Qorti rat li fin-noti ta’ sottomissjonijiet taghhom l-intimati ghall-ewwel darba jsemmu li l-intimata Joan Cassar Torreggiani kienet giet nieqsa u dan qabel sahansitra giet intavolata l-kawza odjerna, cioe’ fis-sena 2019.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Eccezzjonijiet preliminari-

Illi permezz tal**-ewwel eccezzjoni** taghhom l-intimati jsostnu li t-Tabib John Paul Aquilina mhux legittimu kontradittur stante li mhux venditur u li deher fuq il-konvenju taghhom unikament bhala prokuratur ta' uliedu.

Illi f'dan ir-rigward il-Qorti regghet rat il-konvenju datat 4 ta' Dicembru, 2017 u jkollha tammetti li l-mod kif u fejn huwa imnizzel John Paul Aquilina xejn ma hu felici tant li verament jaghti x'jifhem mad-daqqa t'ghajn li huwa wkoll venditur mal-bqija tal-persuni indikati. Verament mill-provi rrizulta li huwa ma ghandu xejn mill-proprjeta' pero' l-Qorti tifhem ir-raguni ghalfejn is-socjeta' rikorrenti ezercitat kawtela meta giet biex tintavola l-kawza odjerna stante li strettament fil-konvenju huwa wkoll indikat bhala venditur. Finalment izda mill-provi gie konfermat li l-intimat John Paul Aquilina deher biss fuq il-konvenju bhala prokuratur w'ghalhekk huwa minnu li mhux il-legittimu kontradittur f'dawn il-proceduri in vista li dawk li huwa rrapprezenta gew imharrka personalment. Il-Qorti ghalhekk ser tilqa' din l-ewwel eccezzjoni tal-intimati filwaqt li izda in vista tal-incertezza dwar dan il-punt li tohrog mill-konvenju tordna li din l-eccezzjoni tibqa' bla taxxa bejn il-partijiet.

Illi permezz tat-**tielet eccezzjoni** taghhom l-intimati jsostnu li t-talbiet f'dak l-istadju ma setghux jigu diretti kontra Joan Cassar Torregiani stante li permezzz ta' kuntratt ippubblikat fil-25 ta' Mejju, 2018 hi ttrasferiet lil huha Edward Cassar Torregiani, b'donazzjoni rrevokabli, sehemha mil-proprjeta' mertu tal-kawza.

Illi dwar din l-eccezzjoni l-Qorti tirrileva l-punti segwenti:

(i) Illi fil-konvenju tal-31 ta' Awwissu, 2017 Edward Cassar Torregiani deher kemm f'ismu kif ukoll f'isem ohtu Joan Cassar Torregiani;

(ii) Illi hareg car mill-atti li s-socjeta' rikorrenti kienet principalment taghmel it-trattativi fuq dan il-konvenju mieghu u mhux ma Joan Cassar Torregiani li ma tirrizulta mkien fil-provi, tant li anki id-dokumenti li permezz taghhom gie mgedded il-konvenju dejjem gew iffirmati biss minn Edward Cassar Torregiani;

(iii) Illi mill-provi hareg ampjament ppruvat li s-socjeta' rikorrenti pendenti l-konvenju u t-tigdid tieghu ghal xi raguni ma gietx infurmata mill-intimati li Joan Cassar Torregiani kien ghaddiet b'donazzjoni sehemha lil huha u wisq anqas li din giet nieqsa fis-sena 2019. Din il-Qorti tiskanta kif sahansitra fir-risposta tal-intimati, ghalkemm Joan Cassar Torregiani thalliet barra u ma saret l-ebda risposta f'isimha, mkien ma ssemma li din giet nieqsa fis-sena 2019 u dan issemma biss fin-noti ta' sottomissjonijit fl-ahhar tal-proceduri.

Illi minn dak suespost, l-Qorti tqis li s-socjeta' rikorrenti ma kellha l-ebda tort li ntavolat il-kawza odjerna wkoll kontra l-istess Joan Cassar Torregiani stante li kienet parti fil-konvenju filwaqt li ma gietx infurmata la bit-trasferiment tal-proprjeta' u wisq anqas bil-mewt taghha. Minn naha l-ohra l-fatt li l-proprjeta' in kwistjoni lahqet ghaddiet ghand Edward Cassar Torregiani jfisser li l-partijiet fil-kawza xorta wahda huma integri. Il-Qorti ghalhekk filwaqt li ser tghaddi sabiex tilqa' din it-tielet eccezzjoni tal-intimati u tillibera f'dan l-istadju lil Joan Cassar Torregiani mill-gudizzju ghal

dak li jista' jiswa f'dan l-istadju, tqis li l-intimati ghandhom jissopportaw l-ispejjez ta' din l-eccezzjoni.

Illi fit-**tieni eccezzjoni** taghhom l-intimati jqajjmu wkoll in-nuqqas ta' ntegrita' ta gudizzju ghaliex Raymond Zammit mhux parti fil-kawza odjerna nonostante li fil-konvenju mal-intimati mhux Cassar Torregiani huwa ffirmat l-istess bhala Garanti ghall-obbligi tas-socjeta' rikorrenti partikolarment il-pagamenti dovuti.

Illi din il-Qorti wara li rat l-atti tqis li l-intimati m'ghandhomx ragun dwar dan il-punt. Bhala garanti Raymond Zammit ma kellu l-ebda locus standi li hu stess iharrikhom sabiex jersqu ghall-iffirmar tal-kuntratt finali filwaqt li certament ma setax jigi mharrek bhala intimat biex jirrispondi ghad-domandi rikorrenti. Mill-atti partikolarment mill-affidavit tieghu hareg car li Raymond Zammit, li fuq kollox huwa wkoll direttur tas-socjeta' rikorrenti, ghandu kull intenzjoni li jersaq ghall-kuntratt pubbliku jekk dan jigi ordnat li jsir (mhux ser ikun hu li jwaqqaf negozju li s-socjeta' tieghu qed titlob li din il-Qorti tordna li jsir) w'ghalhekk il-Qorti ma tqisx li din it-tieni eccezzjoni tal-intimati hija gustifikata u ser tghaddi sabiex tichad l-istess filwaqt li tibqa' bla taxxa bejn il-partijiet.

Mertu:-

Illi kif gia ampjament suespost din il-kawza tikkoncerna zewg konvenji li izda flimkien suppost jghaqqdu l-proprjeta' shiha kif deskritta fir-rikors guramentat tant li l-prezz li inghata fiz-zewg konvenji huwa wiehed shih ghaz-zewg konvenji. Fir-rikors guramentat is-socjeta' rikorrenti ssostni li l-konvenju tal-31 ta' Awwissu 2017 gie debitament imgedded u registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u validu sal-4 ta' Dicembru, 2020. Dwar it-tieni konveju datat 4 ta' Dicembru, 2017 tghid ukoll li dan

gie debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi interni u kien validu sal-4 ta' Dicembru, 2020.

Johrog ghalhekk car lil din il-Qorti li l-azzjoni tar-rikorrenti tibbaza ruhha fuq l-asserzjoni li l-konvenji kienu t-tnejn validi sal-4 ta' Dicembru, 2020 u jekk dan jirrizulta li ma kienx minnu allura jinqala ntopp mhux zghir ghall-azzjoni tar-rikorrenti.

Illi kif irrizulta mill-analizi tal-provi suesposti, fl-atti gew prezentati provi sufficjenti li jevidenzjaw li t-tieni konvenju datat 31 ta' Awwissu, 2017 effettivament baqa' jigi mgedded sal-4 ta' Dicembru, 2020 (ara d-dokumentazzjoni a fol. 1035 sa 1062 u 1078 sa 1082) filwaqt li mill-provi mressqa da parti tar-rapprezentanti tal-Kummissarju tat-Taxxi interni rrizulta li jekk kien hemm tigdid tal-konvenju mal-intimati Cassar Torregiani dan ma giex registrat mal-istess u l-ahhar tigdid registrat kien validu sal-4 ta' Settembru, 2020.

Illi da parti taghha s-socjeta' rikorrenti ssostni li kien hemm ukoll tigdid tal-konvenju mal-intimat Cassar Torregiani sal-4 ta' Dicembru, 2020 u li gara hu li dan ma giex registrat, tinsisti li dan legalment ma jgibx l-invalidita tat-tigdid fil-ligi.

Illi din il-Qorti fliet diversi drabi l-atti odjerni u mkien ma sabet kopja tal-estensjoni li suppost saret mal-intimat Cassar Torregiani sal-4 ta' Dicembru, 2020. Fil-fatt man-nota tal-istess socjeta' rikorrenti li permezz taghha sostniet li qed jigu esebiti l-estensjonijiet a fol. 849 et seq tal-process gew esebiti biss kopji tal-estensjonijiet mal-intimati l-ohra u mhux mal-intimat Cassar Torregiani. Mid-dokumentazzjoni annessa mal-affidavit tal-intimat Edward Cassar Torregiani a fol. 867 jirrizulta li l-ahhar

tigdid kien effettivament sal-4 ta' Settembru, 2020 u giet esebita kopja tieghu a fol. 875 tal-process.

Illi jirrizulta ghalhekk li din mihiex kwistjoni li sar it-tigdid u ma giex registrat izda assolutament ma sar l-ebda tigdid mal-intimat Edward Cassar Torregiani b'dana li l-konvenju datat 31 ta' Awwissu 2017 skada b'mod assolut mal-iskadenza tal-jum tal-4 ta' Settembru, 2020. L-ittra ufficcjali notifikata lill-intimat Cassar Torregiani ggib id-data tal-4 ta' Dicembru, 2020 u l-kawza giet intavolata nhar id-29 ta' Dicembru, 2020. Jirrizulta ghalhekk li din il-Qorti hija prekluza milli tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-konvenju datat 31 ta' Awwissu, 2017 stante li ma kienx ghadu effettiv kif trid il-ligi.

Illi fir-rigward tat-tieni konvenju mal-intimati l-ohra l-Qorti rat li dan jaqra kif isegwi:

'(xiii) Soggett li l-ko-proprjetarji l-ohra tal-Propjeta in vendita jbieghu s-sehem taghhom lil Kumpratur skont konvenju diga' vigenti.'

Jirrizulta ghalhekk lil din il-Qorti li l-konvenju tal-intimati mhux Cassar Torregiani jiddependi kompletament fuq il-validita' tal-konvenju l-iehor u li dak il-bejgh isir ukoll. Fil-kaz odjern jirrizulta li din il-Qorti hija prekluza milli tordna li l-intimat Cassar Torregiani jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali stante li l-konvenju kien skada qabel gew intavolati l-proceduri odjerni. Jsegwi li allura li fil-kaz tat-tieni konvenju tiskatta wkoll il-klawzola (xiii) li tassoggetta dan il-konvenju ghall-bejgh konstestwali ta' sehem l-intimat Cassar Torregiani skond konvenju li effettivament m'ghadux vigenti.

Illi in vista tas-suespost il-Qorti ma ghandha l-ebda alternattiva ghajr li ser tghaddi sabiex tichad l-ewwel talba tar-rikorrenti. Stante li t-tieni, t-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet huma konsegwenzjali ghas-success tal-ewwel talba, l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll dawn it-talbiet filwaqt li bl-ebda mod ma ghandu jinftiehem li l-Qorti f'dan l-istadju qed taccetta li f'kaz bhal dak odjern ir-rikorrenti setghu legalment iressqu t-talbiet kif esposti fit-tieni u t-tielet talba taghhom.

Dwar is-sitt, is-seba' u t-tmien talba relatati mad-danni, stante li n-nuqqas ta' ordni sabiex l-intimati jaddivjenu ghall-kuntratt mihiex rizultat ta' xi nuqqas ta' obbligu da parti tal-intimati, l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-istess. Fi kwalunkwe kaz, fl-atti ma tressqu l-ebda provi dwar l-allegati danni sofferti.

Illi in vista tas-suespost, stante li n-nuqqas ta' validita' ta' wiehed mill-konvenji nvoluti jimmina u jgib fix-xejn l-azzjoni odjerna, l-Qorti tqis li jkun superfluwu li tinoltra ruhha oltre fl-eccezzjonijiet l-ohra mqajjma mill-intimati.

Decizjoni

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha suesposti il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-intimati b'dana izda li din ghandha tibqa' bla taxxa bejn il-partijiet;
2. Tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-intimati bl-ispejjez izda kontra l-istess intimati;
3. Tichad it-tieni eccezzjoni tal-intimati bla taxxa bejn il-partijiet;

4. Stante li rrizulta li l-konvenju datat 31 ta' Awwissu, 2017 mal-intimat Cassar Torregiani skada nhar l-4 ta' Settembru, 2020 b'dana li ma kienx ghadu validu sal-4 ta' Dicembru, 2020 kif premess fir-rikors guramentat u stante li l-konvenju datat 4 ta' Dicembru, 2017 jiddependi fuq il-validita' tal-ewwel konvenju kif suespost, tghaddi sabiex tichad mill-ewwel sal-hames talba tar-rikorrenti;

5. Stante li ma rrizultax li l-intimati naqsu milli jonoraw xi obbligi assunti minnhom kif suespost, tghaddi sabiex tichad is-sitta, is-seba' u tmin talbiet tas-socjeta' rikorrenti.

6. Tilqa' l-eccezzjonijiet rimanenti tal-intimati limitatament izda sakemm dawn huma kompatibbli ma' dak hawn deciz.

Bl-ispejjez li ghadhom mhux decizi kontra s-socjeta' rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
29 ta' April, 2025

Cora Catania
Deputat Registratur
29 ta' April, 2025