QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 5 ta' Ottubru, 2023.

Numru 8

Rikors numru 627/15/1 LM

G&L Bugeja Limited (C 55750)

v.

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

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-kumpanija attriċi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-13 ta' Marzu, 2019, li permezz tagħha filwaqt li ċaħdet l-ewwel tliet eċċezzjonijiet tal-

konvenuti, laqgħet l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-konvenuti u ċaħdet it-talbiet attriċi.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fis-26 ta' Ġunju, 2015, il-kumpanija attriċi fissret li permezz ta' konvenju fl-atti tan-Nutar Sam Abela ffirmat nhar il-21 ta' Awwissu, 2014, il-kumpanija Rickard Company Limited wegħdet li tbiegħ u tittrasferixxi lill-istess kumpanija appellanti, li ntrabtet li taċċetta, tixtri u takkwista, porzjoni diviża ta' fond bin-numru 59, f'The Strand, tas-Sliema, ċjoè l-proprjetà kollha ħlief għall-parti diviża kif deskritta f'paragrafu numru 4 tal-istess konvenju u kif ukoll terz tal-garaxxijiet approvati fil-kumpless ta' garaxxijiet li għandu jinbena minflok il-proprjetà li qiegħda tinbiegħ ukoll, kif imfisser f'paragrafu numru 4 fl-istess konvenju.

3. Il-prezz tal-bejgħ kellu jkun ta' tliet miljuni u tliet mitt elf ewro (€3,300,000), li kellu jitħallas fuq l-att finali li kellu jsir sat-30 ta' Mejju, 2015 jew fi żmien tletin (30) ġurnata minn meta joħroġ il-permess tal-iżvilupp, skont liema jiġi l-ewwel.

4. Il-partijiet qablu wkoll li kontestwalment mal-att finali, il-kumpanija konvenuta għandha tiżgura li l-Bank of Valletta għandu jaċċetta l-prezz

tal-bejgħ għas-saldu tal-pretensjonijiet kollha li jista' jkollu kemm fil-konfront tal-kumpanija konvenuta u kif ukoll fir-rigward tal-konvenuti l-oħra fil-vesti personali tagħhom, kif ukoll jirtira l-proċeduri ġudizzjarji pendenti bin-numru 729/2007.

5. Il-kumpanija appellanti kompliet tfisser li kontestwalment mal-iffirmar ta' dan il-konvenju, ġie ffirmat konvenju ieħor, li permezz tiegħu hija wegħdet li tixtri u takkwista mingħand Philip George Degiorgio jr, li min-naħa tiegħu ntrabat li jbiegħ u jittrasferixxi l-proprjetà bin-numru 60, f'The Strand, tas-Sliema, liema fond huwa inkorporat fis-Sliema Hotel, kif imfisser fil-konvenju. Dwar dan it-tieni konvenju ġiet ippreżentata kawża li ġġib in-numru 626/2015.

6. Il-kumpanija appellanti tgħid li minnufih wara li ffirmat il-konvenju bdiet il-proċess għall-ħruġ ta' permess tal-iżvilupp tal-proprjetà u ħarġet eluf ta' ewro għal dan il-għan. Tkompli li Michael Bugeja, id-direttur tal-kumpanija, beda jagħmel kuntatt mal-konvenuti sabiex jivverifika meta kien se jinxtara d-dirett dominju u l-kumpanija appellanti bdiet toffri, kif kellha dritt tagħmel, li tidher hija stess biex tixtri d-dirett dominju. Madankollu, issostni li l-konvenuti ftit li xejn bdew jagħtuha informazzjoni, tant li ngħataw x'jifhmu li l-konvenuti ma kinux għadhom kommessi li jonoraw l-obbligi kuntrattwali tagħhom. Tkompli li s-suspetti komplew jikbru meta terzi persuni għarrfu lir-rappreżentanti tal-kumpanija

appellanti illi l-konvenuti f'isimhom proprju jew *nomine* daħlu f'obbligi fil-konfront ta' terzi rigward l-istess proprjetà u dan meta l-konvenju ffirmat magħha kien għadu fis-seħħ.

7. L-appellanti tfisser li hija sejħet lill-konvenuti diversi drabi u wissiethom bil-konsegwenzi li seta' jkollu dan l-aġir tagħhom, inkluż permezz ta' ittri uffiċjali tat-12 ta' Frar, 2015 u tal-20 ta' Marzu, 2015. B'hekk hija żammet lill-konvenuti responsabbli għad-danni kollha li hija setgħet iġġarrab billi kienu taw drittijiet lil terzi persuni fuq l-istess proprjetà li kellha tixtri hija b'mod li l-bejgħ maqbul li kellu jsir permezz tal-konvenju ma kienx possibbli li jsir. Il-konvenuti għalkemm ma ammettewx formalment, ma ċaħdux li hekk kien sar u bdew isostnu li l-konvenji li ġew iffirmati mal-kumpanija appellanti ma baqgħux aktar fis-seħħ.

8. Konsegwenza ta' dan, il-kumpanija appellanti ppreżentat żewġ ittri uffiċjali nhar id-29 ta' Mejju, 2015, li permezz tagħhom sejħet lill-konvenuti sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-atti finali b'riħet l-**Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili**, u avżat lill-istess konvenuti li kemm-il darba jirriżulta li l-bejgħ ma jkunx jista' jsir hija kienet se tmexxi għad-danni mġarrba minnha.

9. Il-kumpanija appellanti għaldaqstant fetħet din il-kawża u talbet lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

"1. Tiddikjara u tiddeċiedi li permezz tal-konvenju tal-21 ta' Awwissu 2015 [recte: 2014] (Dok. GLB1), redatt min-Nutar Pubbliku Dr. Sam Abela u li permezz tiegħu s-soċjetà intimata Rickard Company Limited obbligat ruħha li tbiegħ u tittrasferixxi lis-soċjetà rikorrenti, porzjon diviża tas-Sliema hotel bin-numru 59, f'The Strand, Sliema, ossia l-proprjetà kollha salv għall-parti diviża kif aħjar deskritta f'paragrafu 4 tal-istess konvenju u kif ukoll terz tal-garaxxijiet approvati fil-kumpless ta' garaxxijiet li għandu jinbena minflok il-proprjetà in vendita u dan kif aħjar deskritt fl-istess paragrafu 4 tal-istess konvenju u dan taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha hemm stipulati huwa validu bejn il-partijiet;

2. Tikkundanna lis-soċjetà intimata sabiex fi żmien qasir u perentorju tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ tal-proprjetà 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-eventwalità li s-soċjetà intimata ma tkunx f'pożizzjoni tittrasferixxi l-proprjetà msemmija in vista tal-eżistenza tad-drittijiet ta' terzi fuq l-istess proprjetà u/jew fuq il-proprjetà mertu tal-konvenju relatat u li wkoll sar fl-istess data (mertu tal-kawża ppreżentata kontestwalment), din il-proprjetà qed tiġi rifjutata mis-soċjetà rikorrenti u l-intimati, jew min minnhom, għandhom jiġu miżmuma responsabbli għall-ħlas tad-danni sofferti mis-soċjetà esponenti a tenur tal-**Artikolu 1390 tal-Kodiċi Ċivili**;*

5. Tillikwida l-istess danni jekk hemm bżonn bl-opera ta' periti nominandi, liema danni għandhom jikkonsistu mhux biss fil-valutazzjoni ta' prezz akbar li r-rikorrenti jkollhom iħallsu għax-xiri ta' proprjetà simili ma' dik mertu tal-konvenju, kif ukoll għall-ispejjeż kollha minnhom inkorsi għar-reġistrazzjoni tal-konvenju, spejjeż ta' riċerki u professjonisti, 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, jew min minnhom, 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-intimati minn issa inġunti għas-subizzjoni tagħhom".

10. Il-konvenuti kollha ressqu risposta maħlufa fl-24 ta' Lulju, 2015 u fiha qalu hekk:

"1. Illi l-fatti dikjarati fl-ewwel u t-tieni paragrafi tad-dikjarazzjoni attriċi mhumiex kontestati fis-sens illi huwa minnu li ġie redatt il-konvenju hemm imsemmi, iżda l-proprjetà deskritta fl-imsemmi konvenju mhijiex fedelment riportata fid-deskrizzjoni msemmija fir-rikors ġuramentat u dan billi l-istess konvenju jirreferi għall-proprjetà bin-numru 59, The Strand, Sliema, 'from the ground floor level upwards';

2. Illi l-fatti kif dikjarati fit-tielet paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi jirrispjekkjaw il-klawsola numru 10 tal-konvenju mertu tal-kawża, iżda din ma kinitx l-uniku stipulazzjoni li saret fl-istess konvenju. Difatti, ġie wkoll stipulat fi klawsola numru 15a illi jekk il-permess tal-MEPA ma joħroġx sad-data tal-att finali allura l-konvenju jiġi terminat awtomatikament;

3. Illi kwantu għal dak dikjarat fir-raba' paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi, il-klawsola rilevanti fil-konvenju tgħid illi jekk il-ftehim mal-Bank of Valletta plc ma jiġix esegwit kontemporanjament mal-att finali allura kull parti tista' terġa' lura mill-konvenju mingħajr ma tinkorri ebda tip ta' 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 neċessarju, il-ftehim mal-istess Bank fid-29 ta' Mejju, 2015, u tajjeb jingħad li sa dakinhar l-esponenti kienu għadhom ma ġewx interpellati mis-soċjetà rikorrenti biex Rickard Company Limited tersaq fuq l-att finali. Huwa evidenti illi anke li kieku l-att finali kellu jsir wara t-30 ta' Mejju 2015 jiġifieri wara r-riċezzjoni tal-ittra uffiċjali tad-29 ta' Mejju 2015 mill-esponenti, ma kienx ikun possibbli illi kontestwalment mal-att finali jiġi konkluż ukoll 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 titħalla tiskadi l-Bank kien ikun liberu joffri termini ġodda biex jiġi saldat id-dejn tal-esponenti jew min minnhom; il-Bank imsemmi kien terz estraneu għall-konvenju in kwistjoni u ma kien ikun jista' bl-ebda mod jiġi obbligat jonora l-ftehim dwar il-ħlas tad-djun lill-istess Bank wara t-30 ta' Mejju, 2015. Billi s-settlement finali mal-Bank konċernat seħħ mingħajr l-intervent tal-attriċi u ma kien hemm ebda att finali ta' bejgħ 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-negozju u jagħtu l-kunsens tagħhom;

4. Illi l-fatti kif dikjarati fil-ħames 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 626/2015) kienu konnessi wieħed mal-ieħor tant illi klawsola minnhom tgħid illi jekk konvenju minnhom jaqa', il-konvenju l-ieħor ukoll jitlef il-validità tiegħu;

5. Illi s-sitt paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi huwa kkontestat stante illi s-soċjetà attriċi karkret saqajha ħafna u ma tantx insistiet fil-proċess 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 bi ħsiebha takkwista l-proprjetà mertu tal-konvenju u dan kif ser jirriżulta aktar dettaljatament waqt it-trattazzjoni ta-kawża;

6. Illi dwar il-fatti kif dikjarati fis-seba' paragrafu tal-istess dikjarazzjoni jingħad illi mhux minnu li r-rappreżentanti tal-attriċi kkuntattjaw lill-esponenti biex jivverifikaw meta ser jiġi akkwistat id-dirett dominju rigward il-proprjetà mertu tal-kawża 626/2015 u lanqas ma hu minnu li x-xerrejja offriet li tidher hi stess fuq il-kuntratt finali mal-Kurja (dwar id-dirett dominju fuq il-proprjetà numru 60, The Strand, Sliema). Dak li għamlet is-soċjetà attriċi kien li talbet lill-esponenti jestendu t-terminu tal-konvenju mal-Kurja – presumibbilment billi l-attriċi ma kellhiex fondi f'dak l-istadju; il-Kurja ma kinitx disposta tagħti aktar estensjonijiet. L-esponenti ma xtaqux li tintilef din l-opportunità tal-akkwist mal-Kurja u fil-fatt fl-aħħar l-esponenti Marthese u Philip konjuġi Degiorgio kellhom jieħdu finanzjament mingħand terzi biex ikunu jistgħu jakkwistaw huma d-dirett dominju inkwistjoni; fil-fatt l-intimat Philip George Degiorgio (ID416285M) kellu biss pretensjoni fil-mument tal-konvenju għal ċens temporanju li kien għad fadallu żmien qasir ħafna biex jiskadi u kien ser jiskadi qabel il-pubblikazzjoni tal-att finali; kien għalhekk li ġie pattwit li r-rikorrenti kellhom jiftiehmu mal-Kurja biex jixtru d-dirett dominju u kienu huma li naqsu li jgħaddu għal dan ix-xiri; fil-fatt id-dirett dominju inxtara mill-intimat Philip Degiorgio senior u martu Marthese Degiorgio u dwar dan l-istess konjuġi Degiorgio ma kellhom l-ebda obbligu li jittrasferixxu dak li ġie minnhom akkwistat wara d-data tal-istess konvenju, u allura preżentement Philip Degiorgio junior mhux f'qagħda li jittrasferixxi xejn (la l-utile dominju li jispiċċa u lanqas id-dirett dominju u sussegwenti piena proprjetà li qatt ma akkwista) u dan kien evidenti mill-istess konvenju billi kien ċar 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 iffinanzja x-xiri, fin-nuqqas tal-finanzjament li kellha tagħmel is-soċjetà attriċi, irreġistra ipoteki u privileġġi fuq il-proprjetà in kwistjoni u għalhekk l-ebda bejgħ ma jista' jsir mingħajr ma dawn jiġu sodisfatti;

7. Illi dwar it-tmien paragrafu tal-istess dikjarazzjoni jingħad illi l-esponenti ma kellhom ebda raġuni biex jikkomunikaw mal-attriċi waqt it-terminu tal-konvenju, anzi kienet l-attriċi (li fl-interess tagħha kien li l-permess joħroġ f'qasir żmien) li żżomm lill-esponenti infurmata bl-iżviluppi kollha iżda li naqset li tagħmel dan u ma żammitx kuntatt mal-esponenti. Ta' min jinnota illi fil-mori tal-konvenju l-esponenti kienu anke bagħtu korrispondenza lill-intimata fejn avżawha illi l-pjanti sottomessi minnha lill-MEPA ma kinux konformi ma' dak pattwit u fil-fatt dan kien l-uniku suġġett tal-korrispondenza li għaddiet bejn il-partijiet dwar l-implimentazzjoni tal-imsemmi konvenju; u dan apparti li

lanqas il-pjanti fuq il-konvenju ma kienu jirrispekkjaw dak maqbul fuq l-istess konvenju; inoltre b'referenza għal dak iddikjarat fl-imsemmi tmien paragrafu, l-esponenti jirrilevaw ukoll illi huma qatt ma ġew mitluba jfornu xi informazzjoni lis-soċjetà attriċi;

8. Illi dwar il-kontenut ta' paragrafu disgħa tal-imsemmija dikjarazzjoni jrid jingħad illi l-esponenti qatt ma daħlu f'xi obbligu li seta' jippreġudika s-sitwazzjoni tal-attriċi kemm-il darba kien għad fadlilha xi drittijiet naxxenti mill-imsemmi konvenju;

9. Illi kwantu għall-paragrafi 10 u 11 tal-imsemmija dikjarazzjoni attriċi, jingħad li sat-30 ta' Mejju, 2015 l-esponenti qatt ma rċeviet xi ittra uffiċjali biex titlob lill-esponenti tersaq għall-kuntratt finali iżda dejjem tkellmet unikament minn danni;

10. Illi dwar il-paragrafi 12 u 13 tad-dikjarazzjoni attriċi l-esponenti jirrilevaw illi huma ma daħlu f'ebda obbligu ma' terzi li bih impossibilitaw it-trasferiment lill-attriċi anzi kienu n-nuqqasijiet tal-attriċi stess li ġabu t-terminazzjoni tal-imsemmija konvenji;

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

1. Illi preliminarjament it-talbiet tal-attriċi huma konfużi u kuntradittorji għal xulxin billi ma tistax l-attriċi fl-istess waqt titlob l-eżekuzzjoni tal-konvenju u d-danni; u l-attriċi ma tistax titlob li l-proprjetà tiġi trasferita lilha u fl-istess ħin tgħid illi qed titlob id-danni fl-eventwalità li l-intimati ma jkunux f'pożizzjoni li jittrasferixxu l-proprjetà msemmija u dan huwa kontradittorju; ir-rikorrenti jgħidu li qed jirrifjutaw il-proprjetà u fl-istess ħin jgħidu li jridu li jiġi esegwit il-kuntratt; ir-rikorrenti jridu jagħżlu; jew jiddeċiedu li huma f'pożizzjoni li jixtru din il-proprjetà jew in vista tal-ipoteki u gravami li hemm fuq il-proprjetà 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-difiża tagħhom; għalhekk ukoll l-azzjoni intentata hija nulla;

2. Illi l-ġudizzju mhux integru 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-proprjetà 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 proprjetà;

3. Illi preliminarjament l-intimati Philip George Degiorgio (ID416285M), Philip George Degiorgio (ID 996048M) u Marthese Degiorgio (ID 611361M) ma kinux prospettivi vendituri fuq il-konvenju mertu tal-kawża odjerna u lanqas ma jirriżulta mill-premessi tar-rikors promutur fuq liema bażi qed tintalab dikjarazzjoni ta' responsabbilità minn dawn il-persuni għad-danni, u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;

4. Illi inoltre u mingħajr preġudizzju għar-rimanenti eċċezzjonijiet, fi kwalsiasi każ l-attriċi ma tistax titlob kundanna għad-danni mingħand dawk mill-esponenti li hija ċċitat biss għal kwalsiasi interess li jista' jkollhom;

5. Illi l-ewwel talba (u per konsegwenza wkoll it-talbiet l-oħra derivanti minnha) ma tirrispekkjax fedelment id-deskrizzjoni tal-proprjetà mertu tal-konvenju inkwistjoni u għalhekk it-talbiet tas-soċjetà attriċi ma jistgħux jintlaqgħu;

6. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit l-esponenti qatt ma għamlu xejn biex jostakolaw il-bejgħ mertu tal-kawża;

7. Illi kienet is-soċjetà attriċi stess li ddekadiet mill-obbligi tagħha fuq l-istess konvenju u/jew fuq il-konvenju l-ieħor tal-istess data mertu ta' kawża oħra numru 626/2015, u għalhekk għandha tapplika l-massima inademplenti non est adimplendum;

8. Illi s-soċjetà attriċi naqset li tavża lill-bejjiegħa prospettiva biex tivvaka mil-lukanda inkwistjoni u dan kif kienet obbligata tagħmel tliet xhur qabel id-data tal-att finali u għalhekk ma kienx suffiċjenti li tiġi intavolata ittra uffiċjali fid-29 ta' Mejju, 2015

9. Illi l-konvenju inkwistjoni skada jew ġie awtomatikament terminat, fost l-oħrajn billi ma ħariġx il-permess għall-iżvilupp ai termini tal-klawsola 15a tal-konvenju in kwistjoni, u dan kif sejjer jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

10. Illi l-konvenju l-ieħor tal-istess data li huwa mertu ta' kawża oħra numru 626/2015 skada u ma għadux jorbot (forst l-oħrajn billi s-soċjetà attriċi naqset li tiffinanzja x-xiri tad-dirett dominju gravanti l-proprjetà mertu tal-kawża 626/2015) 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 626/2015) ma jsirx jew ma jiġix ordnat li jsir, lanqas jista' jsir dak mertu tal-konvenju suġġett tal-preżenti kawża;

11. Illi mingħajr preġudizzju għal dak kollu hawn eċċepit il-klawsola numru 15d tal-konvenju mertu tal-kawża odjerna ma avveratx ruħha u għalhekk kull parti inkluż il-venditur hija libera li tirtira mill-istess konvenju mingħajr ebda responsabbilità;

12. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost id-danni reklamati jmorru oltre dawk permissibbli mil-liġi;

13. Illi t-talbiet tas-soċjetà attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u

għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom;

14. Illi l-eċċezzjonijiet hawn mogħtija huma separati u indipendenti minn xulxin u qed jingħataw mingħajr preġudizzju waħda lill-oħra;

15. 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 attriċi, inkluż għad-danni".

11. B'sentenza mogħtija fit-13 ta' Marzu, 2019 l-Ewwel Qorti ċaħdet l-ewwel tliet eċċezzjonijiet tal-konvenuti, laqgħet l-eċċezzjonijiet li kien baqa' u ċaħdet it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-kumpanija attriċi.

12. Ir-raġunijiet tal-Ewwel Qorti li wasluha biex iddeċidiet hekk kienu dawn:

"***Konsiderazzjonijiet legali***

Il-Qorti kkonsidrat l-evidenza kollha miġjuba quddiemha, ix-xhieda li semgħet, u l-fatt li l-persuni involuti f'din il-kawża huma persuni midħla tan-negozju tal-iżvilupp tal-proprjetà, u partikolarment fil-każ tas-soċjetà attriċi u d-diriġenti tagħha, huma familjari kemm mal-proċeduri kollha li wasslu għall-iffinalizzar tat-trasferiment tal-proprjetà 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-proprjetà mertu ta' din il-kawża, wara li bejn il-partijiet kien ġie ffirmat konvenju fil-21 ta' Awwissu, 2014 għat-trasferiment tal-istess proprjetà, bl-intiża li l-kuntratt relattiv għat-trasferiment tal-proprjetà, dik bin-numru 59, The Strand, Sliema 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' jseħħ aktar, u dan minħabba li kif irriżulta waqt is-smigħ tal-provi, fil-mori tal-kawża l-proprjetà 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 oħrajn, 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-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri kienu soġġetti għal għadd ta' kundizzjonijiet, b'tali mod li fl-eventwalità 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' eċċezzjonijiet 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 attriċi, li min-naħa l-waħda qiegħda titlob l-eżekuzzjoni tal-konvenju u l-iffirmar tal-kuntratt għat-trasferiment tal-proprjetà, u fl-istess ħin qiegħda titlob il-likwidazzjoni tad-danni li hi tallega li sofriet minħabba li din il-proprjetà ma ġietx trasferita favur tagħha, u għal din ir-raġuni tgħid li din il-kawża hi nulla stante li talbiet bħal dawn ma jistgħux jiġu proposti. Madankollu l-Qorti tirrileva li t-talbiet tas-soċjetà attriċi f'dan ir-rigward huma alternattivi u mhux kumulattivi, tant li t-talba għas-sejbien ta' responsabbiltà għad-danni u t-talba għal-likwidazzjoni tal-istess, tpoġġew taħt kapijiet differenti mit-talba sabiex il-Qorti tiddikjara li l-konvenju ffirmat bejn il-partijiet għadu validu u mit-talba sabiex il-Qorti tordna lill-partijiet jonoraw l-obbligazzjonijiet rispettivi tagħhom taħt il-konvenju ffirmat bejn il-partijiet. Għalhekk huwa evidenti li t-talbiet tas-soċjetà attriċi ma joħolqu l-ebda konfużjoni stante li din il-kawża ġiet istitwita meta l-proprjetà inkwistjoni kienet għadha fil-pussess tal-konvenuti, u kien għadu ma sarx it-trasferiment tal-istess proprjetà favur terzi, b'mod li kieku mhux għal diffikultajiet oħrajn li nqalgħu, ma kien hemm l-ebda ostakolu għat-trasferiment tal-proprjetà lis-soċjetà attriċi. Barra minn hekk jirriżulta li t-talba tas-soċjetà attriċi għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni saret għall-eventwalità li jirriżulta li l-proprjetà ma tkunx tista' tiġi ttrasferita lis-soċjetà attriċi, u mhux flimkien mat-talba għat-trasferiment tal-proprjetà lilha. Għaldaqstant l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti għandha tiġi miċħuda.

It-tieni eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti hija li l-ġudizzju mhuwiex integru 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. Madankollu l-Qorti tqis li kif sewwa rrimarkat is-soċjetà attriċi fin-nota ta' sottomissjonijiet 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'titlu 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 attriċi tissottometti li l-pretensjonijiet li jista' jkollhom terzi fir-rigward ta' din il-proprjetà jikkostitwixxu res inter alios acta għar-relazzjoni ta' bejn il-partijiet. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti hi sodisfatta li

l-ġudizzju huwa integru u għalhekk it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti għandha wkoll tiġi miċħuda.

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

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

Il-kontenzjoni prinċipali 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 sat-tletin (30) jum mid-data li fiha jinkisbu l-permessi relattivi tal-Awtorità tal-Ippjanar, skont liema avveniment iseħħ l-ewwel. F'kull każ, 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 ħadu mingħand il-Bank of Valletta plc sabiex b'hekk dan il-bank iċedi numru ta' kawżi li kellu mal-konvenuti. Fuq il-konvenju ġie stipulat ukoll li x-xiri tad-dirett dominju mingħand l-awtoritajiet ekkleżjastiċi kellu jseħħ 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, kienu qegħdin jissograw li saħansitra jitilfu l-proprjetà u dan minħabba li ċ-ċens temporanju li jaggrava l-istess proprjetà kien jiskadi fil-31 ta' Diċembru tal-2015. Is-soċjetà attriċi kienet ben edotta mill-fatalità tas-sitwazzjoni tal-konvenuti f'każ li dan iċ-ċens ma jinfediex, u dan in vista tal-fatt li l-proprjetà hekk aggravata miċ-ċens temporanju kienet qiegħda tintuża bħala garanzija sabiex tagħmel tajjeb għal obbligi oħrajn li l-konvenuti kellhom ma' terzi, u għalhekk ma setax ikun li dan iċ-ċens temporanju jitħalla jiskadi għaliex b'hekk il-konvenuti kienu jitilfukwalunkwe titolu li huma kellhom fuq il-proprjetà, li kienet l-unika ass li qiegħed jagħmel tajjeb għad-djun u obbligi oħrajn li huma kellhom. Jirriżulta li minkejja li s-sanction letter tal-bank favur is-soċjetà attriċi ħarġet fil-25 t'Awwissu, 2014, f'liema ittra il-bank għarraf lis-soċjetà attriċi li kien qiegħed ipoġġi 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 ċertament 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 kkunsidrat dak li xehed Michael Bugeja meta qal li hu kellu ammont ta' flus iddepożitati l-bank, li hu kellu l-ħsieb li juża sabiex jagħmel tajjeb għax-xiri tad-dirett dominju tal-proprjetà mill-konvenuti, u qieset li dan xejn mhu verosimili stante li anki jekk jirriżulta li l-bank seta' jislef dawk l-ammonti ta' flus lis-soċjetà attriċi, almenu sal-mument li fih il-konvenuti resqu għall-iffirmar tal-kuntratt għax-xiri tad-dirett dominju, ma kien hemm qatt l-offerta da parti tas-soċjetà attriċi, tal-flus meħtieġa għax-xiri tad-dirett dominju, u dan meta din kienet infurmata tajjeb bis-sitwazzjoni finanzjarja li kienu fiha l-konvenuti. Għall-Qorti mhux verosimili lanqas li persuna ta' esperjenza vasta fin-negozju tal-bini bħal Michael Bugeja jmur il-Kurja u jitlob hu, minn jeddu li jersaq għall-iffirmar ta' kuntratt għax-xiri ta' dirett dominju li jaggrava proprjetà, meta hu ma kienx l-utilista rikonoxxut mill-Kurja, u meta hu kien jaf li l-unika persuna li setgħet taddivjeni għax-xiri tal-istess dirett dominju kien l-utilista rikonoxxut, f'dan il-każ il-konjuġi Degiorgio. Dan hu korroborat b'dak li xehed Raymond Bonnici, li qal li meta Michael Bugeja mar il-Kurja, dan kien talab estensjoni tal-konvenju li permezz tiegħu kien ġie pattwit li l-konvenuti kienu ser jersqu għax-xiri tad-dirett dominju tal-proprjetà, xhieda din li ssaħħaħ il-fehma tal-Qorti li s-soċjetà attriċi 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.

Minkejja li l-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri mhix aggravata b'xi ċens, għandu jingħad però li ladarba l-fidi taċ-ċens li kien jaggrava s-sit l-ieħor li kellu jinbiegħ lis-soċjetà attriċi, kellu rwol daqstant determinanti għas-soċjetà konvenuta u għad-diretturi tagħha fir-rigward ta' jekk in-negozju prospettat bejn il-partijiet setax jiġi finalizzat jew le, ikun xieraq li l-Qorti tqis il-mod kif ikkonduċiet ruħha s-soċjetà attriċi f'dak ir-rigward,

anki sabiex tasal għad-deċiżjoni tagħha dwar jekk il-kuntratt għat-trasferiment tal-proprjetà setax isir saż-żmien miftiehem bejn il-partijiet, inkella hux il-każ li l-effetti tal-konvenji ffirmati bejn il-partijiet waqgħu, u dwar jekk hemmx responsabbiltà għad-danni min-naħa tal-konvenuti f'dawn il-proċeduri.

Il-Qorti mhijiex konvinta li s-soċjetà attriċi għamlet kulma setgħet sabiex tiżgura li ma jkun hemm l-ebda nuqqas min-naħa tagħha kwantu għall-obbligi li assumiet fil-konfront tal-konvenuti permezz tal-konvenju, u dan sabiex jiġi assigurat li l-bejgħ tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri iseħħ. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel riferiment għall-mod kif kaxkret saqajha s-soċjetà attriċi fil-proċeduri tal-applikazzjoni għall-ħruġ tal-permessi relattivi mill-Awtorità tal-Ippjanar. Il-Qorti hija tal-fehma li soċjetà bħal dik attriċi li n-negozju tagħha huwa l-akkwist ta' proprjetà għall-iżvilupp, hija familjari sew mal-proċeduri tal-Awtorità tal-Ippjanar dwar il-ħruġ tal-permessi. F'dan il-każ jirriżulta li minkejja li s-soċjetà attriċi kienet taf li jekk il-permessi relattivi ma jinħarġux sad-data tal-31 ta' Mejju, 2015, il-konvenji bejn il-partijiet kellhom jaqgħu, madankollu stenniet sa erbgħin (40) ġurnata wara l-iffirmar tal-konvenji sabiex issottomettiet l-applikazzjoni tagħha quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar. Barra minn hekk minkejja li l-Awtorità bagħtet screening letter lis-soċjetà attriċi fl-4 ta' Novembru 2014, b'rikjesta għal għadd ta' dokumenti li kellhom jiġu sottomessi lill-istess Awtorità sabiex il-permess ikun jista' jiġi validitat, u ngħata żmien xahar għal dan l-iskop sal-4 ta' Diċembru, 2014, is-soċjetà attriċi ppreżentat l-informazzjoni mitluba minnha fl-4 ta' Mejju, 2015, wara li talbet numru ta' estensjonijiet sabiex tkun tista' tipprovdi l-istess dokumentazzjoni, bir-riżultat li l-applikazzjoni tas-soċjetà attriċi ġiet validata biss fl-14 ta' Mejju, 2015, u naturalment sad-data tat-30 ta' Mejju, 2015, il-permessi relattivi kienu għadhom ma nħarġux. Barra minn hekk il-Qorti semgħet lill-perit Carl Ebejer inkarigat mis-soċjetà attriċi, jgħid li fil-preżent dan il-permess jinsab sospiż u s-soċjetà attriċi ma baqgħetx issegwi l-ħruġ tiegħu minħabba li saret taf li kien ġie ffirmat konvenju ma' terzi għat-trasferiment tal-istess proprjetà. F'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel riferiment għall-klawsola tal-konvenju li tgħid:

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

li ftit iħalli lok għal interpretazzjoni, u ladarba sad-data tat-30 ta' Mejju, 2015, il-permess relattiv mill-Awtorità tal-Ippjanar kien għadu ma inħariġx, u dan bl-ebda mod ma jista' jiġi addebitat għal xi nuqqas tal-imsemmija Awtorità, l-obbligi kollha naxxenti mill-konvenju ffirmat bejn il-partijiet ġew fix-xejn. F'dan ir-rigward il-Qorti ma tistax taċċetta li xi ħadd bħas-soċjetà attriċi jħalli terminu daqshekk importanti jiskadi mingħajr ma għamlet l-almu tagħha sabiex tiżgura li tonorah, u mingħajr ma talbet li l-konvenju jiġi emendat sabiex tiżgura li l-limitazzjonijiet ta' żmien imposti fuqha tkun tista' tonorahom. F'dan ir-rigward hija leġittima ferm is-sottomissjoni tal-konvenuti li ladarba s-soċjetà attriċi,

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

Il-Qorti kkunsidrat fid-dettall it-timelines li xehdu dwarhom il-partijiet, l-urġenza li biha l-konvenuti ħtiġilhom jersqu għax-xiri tad-dirett dominju in vista tal-fatt li ċ-ċens temporanju li kien jaggrava l-proprjetà kien wasal biex jiskadi, iż-żmien kollu li ħadet is-soċjetà attriċi biex ippreżentat id-dokumentazzjoni meħtieġa mill-Awtorità tal-Ippjanar, b'mod li kien impossibbli li l-permess relattiv jinkiseb sad-data li qablu dwarha l-partijiet fil-konvenju, u l-fatt li l-konvenji relattivi ma' terzi ġew iffirmati mill-konvenuti fit-22 ta' Diċembru, 2014, fl-istess ġurnata meta terzi silfu l-flus meħtieġa mill-konvenuti sabiex dawn setgħu jixtru d-dirett dominju tal-fond mingħand l-awtoritajiet ekkleżjastiċi, u dan wara li s-soċjetà attriċi naqset milli tavża b'mod formali jew tpoġġi għad-dispożizzjoni tal-konvenuti l-flejjes li dawn kienu jeħtieġu għax-xiri tad-dirett dominju, u wara li rriżulta li l-unika ħaġa li għamlet is-soċjetà attriċi fir-rigward kienet li talbet lill-Kurja għal estensjoni taż-żmien li fih kellu jiġi ffirmat il-kuntratt. Ġie kkonsidrat ukoll li l-konvenuti kellhom arranġament 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 l-benefiċċju taż-żmien konċess lilhom mill-bank bl-intendiment li l-kawżi li kien hemm bejn il-partijiet kellhom jiġu ċeduti. In vista ta' dawn id-diversi obbligi, restrizzjonijiet ta' żmien u l-fatt li kien hemm terzi li minkejja li huma estraneji għall-kawża bejn il-partijiet, kellhom ukoll drittijiet x'jissalvagwardjaw, il-Qorti tqis li l-konvenuti ta' bilfors kellhom jaslu għal arranġament ma' terzi sabiex jiksbu l-finanzjament meħtieġ kemm sabiex ikunu jistgħu jixtru d-dirett dominju kif ukoll sabiex setgħu jaqtgħu djun li kellhom ma' Bank of Valletta u ma' terzi.

Il-Qorti kkunsidrat 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 ħalliet 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 bagħtet 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 responsabbiltà 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. Barra minn hekk il-Qorti ma tqisx li hemm lok għal sejbien ta' responsabbiltà għad-danni da parti tas-soċjetà konvenuta stante li din ma setgħetx tikkonsenja lis-soċjetà attriċi l-oġġett skont il-ftehim li kellhom bejniethom il-partijiet ai termini tal-artikolu 1390 tal-Kodiċi Ċivili, u dan minħabba l-mod kif għażlet li tikkonduċi ruħha s-soċjetà attriċi fir-rigward tal-obbligi kontrattwali li kellha.

*Il-Qorti qieset ukoll jekk hemmx lok għall-ħlas ta' danni lis-soċjetà attriċi ai termini tal-**artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili**[1]. Imma in vista tal-fatt li jirriżulta ampjament ippruvat li kien hemm ksur ta' kundizzjoni li tinvalida l-obbligi pattwiti mill-partijiet bis-saħħa tal-imsemmi konvenju, u ċjoè l-klawsola rigward il-ħruġ tal-permessi tal-iżvilupp relattivi li kellha tieħu ħsieb is-soċjetà attriċi, ix-xerrejja prospettiva, din il-Qorti tikkonsidra li m'hemmx lok għal sejbien ta' responsabbiltà għad-danni da parti tal-konvenuti u konsegwentement m'hemm l-ebda danni x'jiġu likwidati fir-rigward".*

13. Il-kumpanija attriċi ressqet appell minn din is-sentenza permezz ta' rikors tat-2 ta' April, 2019 bi tliet aggravji.

14. Il-konvenuti wieġbu permezz tar-risposta tagħhom tal-24 ta' April, 2019 u taw ir-raġunijiet għala l-appell għandu jiġi miċħud.

15. Inżamm smigħ fit-8 ta' Ġunju, 2023 u minn hemmhekk il-kawża

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

tħalliet sabiex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

16. Din hija kawża dwar eżekuzzjoni ta' konvenju. Barra minn hekk, il-kumpanija appellanti talbet li f'każ li l-Qorti ssib li x-xiri tal-immobbli ma jkunx jista' jseħħ billi l-proprjetà tkun ġiet mibjugħa lil terzi persuni, allura l-Qorti għandha minflok tillikwida d-danni mġarrba mill-kumpanija appellanti minħabba li l-kumpanija konvenuta naqset mit-twettiq tal-obbligi tagħha skont il-konvenju.

17. Qabelxejn jingħad li l-mertu ta' dan l-appell huwa marbut bis-sħiħ mal-mertu tal-kawża b'referenza numru 626/2015, liema kawża ġiet ukoll appellata u d-deċiżjoni dwar l-appell tal-istess qed tingħata wkoll illum.

18. Kif diġà ngħad, l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet attriċi filwaqt li ċaħdet l-ewwel tliet eċċezzjonijiet tal-konvenuti. Jiġi ppreċiżat li ma sarx appell mill-kap tas-sentenza tal-Ewwel Qorti li permezz tiegħu ġew miċħuda l-ewwel tliet eċċezzjonijiet tal-konvenuti u għalhekk dik il-parti tas-sentenza hija milquta b'ġudikat.

19. Qabel xejn ikun utli li ssir referenza għall-prinċipji li jsawru u jirregolaw l-istitut tal-konvenju.

20. Fis-sentenza tal-14 ta' Marzu, 2022 fil-kawża fl-ismijiet ***Mojca Zammit Briffa v. Ivan Vella et,*** il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili[2] bdiet bl-osservazzjoni li, *"kien biss bl-Att LII tal-2016, li l-kelma 'konvenju' ġiet imdaħħla għall-ewwel darba fil-Kodiċi Ċivili tagħna. Qabel dan l-Att, il-Kodiċi Ċivili speċifikatament fl-artikolu 1357, kien jitkellem biss dwar wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa u dwar l-aċċettazzjoni ta' dik il-wegħda (ara* ***Godwin Pisani v. Albert Mizzi et*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Settembru, 2009)".*

21. Ingħad fis-sentenza ***Bertu Bonnici v. Pawlu Cilia et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' April, 1993 u fis-sentenza ***Carmelo sive Charles Gatt Baldacchino et v. Giuseppe Arcidiacono et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Jannar, 2007, *"li fil-każ ta' wegħda ta' bejgħ jew ta' xiri, il-liġi tikkontempla separatament il-promessa unilaterali tal-bejjiegħ li jittrasferixxi l-ħaġa lix-xerrej bi prezz determinat jew li jista' jiġi determinat (**Art. 1357 Kodiċi Ċivili**), u l-kontro-promessa unilaterali tax-xerrej li jixtri l-ħaġa u jħallas il-prezz (**Art. 1360 Kodiċi Ċivili**). Malli l-promessa sija tal-bejjiegħ kemm dik tax-xerrej, tiġi aċċettata mill-parti li favur tagħha tkun saret, dik il-promessa jew offerta tinbidel f'obbligazzjoni f'dak li jkun għamilha, b'mod li dak li jwiegħed ("promisor") ikun obbligat jesegwixxi l-obbligazzjoni minnu assunta, u, fin-nuqqas l-aċċettant ("promisee") jista'*

[2] Ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell permezz tad-deċiżjoni tas-26 ta' Ottubru, 2022.

jitlob li l-parti li tkun wegħdet tiġi ordnata tesegwixxi n-natura l-obligazzjoni tagħha, u jekk dan ma jkunx aktar possibbli, li tħallas id-danni".

22. Malli l-wegħda tal-bejjiegħ tiġi aċċettata mix-xerrej, il-bejjiegħ ikun obbligat li jittrasferixxi l-ħaġa lix-xerrej fiż-żmien miftiehem u bil-prezz maqbul. Bl-istess mod, malli l-wegħda tax-xerrej tiġi aċċettata mill-bejjiegħ, ix-xerrej ikun obbligat li fl-istess żmien iħallas il-prezz u jirċievi l-oġġett mibjugħ. Jekk il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ ma jkunx jista' jsir, il-parti li tonqos milli żżomm mal-wegħda tagħha tista' tiġi kkundannata li tħallas id-danni, sakemm din ma turix li hija kellha raġunijiet tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt.

23. Ifisser għalhekk li l-konvenju huwa dak il-ftehim preliminari milħuq bejn żewġ partijiet, li permezz tiegħu dawn jobbligaw ruħhom u jintrabtu li aktar 'il quddiem jidħlu f'kuntratt separat ta' xiri-u-bejgħ skont il-kundizzjonijiet li jkunu ftehmu fil-ftehim preliminari (ara ***Martin Chetcuti et v. Rosario Gatt et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Ottubru, 2008 u ***Mojca Zammit Briffa v. Ivan Vella et***, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Marzu, 2022).

24. Skont l-**Artikolu 1233(1)(a) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, ftehim bħal dan, li jkun fih wegħda ta' trasferiment jew ta' akkwist għandu jsir

b'att pubbliku jew b'kitba privata. Fin-nuqqas ta' din il-formalità, il-wegħda tiġi li ma tiswiex, b'dana li l-ebda parti ma tkun tista' ġġiegħel lill-parti l-oħra biex tersaq għall-kuntratt finali (ara ***Elia Grixti v. Mark Grech et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-3 ta' April, 1998, ***Miriam Frendo et v. Agata Agius et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Frar, 2008 u ***Claire Magri v. Francis Spiteri et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Novembru, 2016).

25. Illi minbarra li jkun magħmul f'att pubbliku jew f'kitba privata, il-konvenju jrid jiġi reġistrat ukoll mal-Kummissarju tat-Taxxi skont l-**Artikolu 3(6) tal-Att Dwar It-Taxxa Fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta)**. Mar-reġistrazzjoni tal-konvenju jrid isir ukoll il-ħlas ta' taxxa provviżorja. Jekk ma jingħata l-ebda avviż tal-konvenju lill-Kummissarju tat-Taxxi bil-mod ta' kif tgħid il-liġi u fiż-żmien wieħed u għoxrin jum minn meta saret il-wegħda (ara **regolament 10 tar-Regoli Dwar It-Taxxa Fuq Dokumenti u Trasferimenti (Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06)**), il-konvenju jitqies bħala mhux validu u għalhekk null (ara ***Rita Debono v. Joseph Cauchi*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' April, 2012 u ***Mary Jane Sciberras et v. Franco Sciberras et*** deċiża fil-31 ta' Jannar, 2014 u ***Mojca Zammit Briffa v. Ivan Vella et***, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Marzu, 2022).

26. Skont l-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili**, f'każ li l-kuntratt ma jsirx

qabel id-data tal-għeluq tal-konvenju, parti f'konvenju għandha l-jedd li titlob lill-parti l-oħra sabiex tersaq għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ jew illi tħallasha tad-danni jekk il-kuntratt ma jkunx jista' jsir.

27. Ġie miżmum fis-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Ottubru, 2022 fil-kawża fl-ismijiet ***Salvatore Schembri noe v. Alfred Cachia noe et***:

> *"19. Rilevanti iżda li dan l-istess artikolu tal-liġi jgħid ukoll li effett ta' wegħda ta' xiri jew ta' bejgħ tispiċċa meta jagħlaq it-terminu tal-konvenju, kemm-il darba wieħed mill-partijiet fil-konvenju ma jsejjaħx lill-parti l-oħra b'att ġudizzjarju biex jersaq għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ qabel jilħaq jiskadi l-konvenju u jippreżenta rikors maħluf fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq il-konvenju;*
>
> *20. Jinżel b'hekk skont dan l-artikolu tal-liġi li biex wegħda ta' xiri jew bejgħ tibqa' ħajja wara l-għeluq tal-konvenju u biex għalhekk parti tkun tista' titlob jew l-eżekuzzjoni tal-kuntratt jew il-ħlas ta' danni jekk dan ma jistax isir, hemm bżonn li jsiru żewġ affarijiet: (i) li jiġi ppreżentat att ġudizzjarju qabel jiskadi l-konvenju biex il-parti l-oħra tersaq għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ; u (ii) li ssir kawża permezz ta' rikors maħluf fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq il-konvenju;*
>
> *21. Jekk dawn iż-żewġ ħtiġijiet ma jiġux imħarsa, il-konvenju jitlef l-effett tiegħu u b'hekk parti la tkun tista' titlob li jsir il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ u lanqas tkun tista' titlob li tiġi mħallsa għad-danni. L-għeluq tal-konvenju, bla ma jsir il-kuntratt jew bla ma ssir il-proċedura tal-att ġudizzjarju u tar-rikors maħluf, iġġib bħala konsegwenza li kull parti terġa' titpoġġa lura fil-qagħda li kienet dakinhar qabel ma sar il-konvenju (ara* ***Martin Frederick Searle et v. Jonathan Wayne Marks et*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Marzu, 2018). Ifisser dan ukoll, li kull parti tkun trid trodd lura kull benefiċċju li setgħet kisbet bis-saħħa tal-konvenju (ara* ***David Abela et v. Michael Debono et*** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' Ġunju, 2020 u* ***Christine Cassar Torreggiani v. Dr. Godfrey Gauci Maistre*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju, 2007);*
>
> *22. Siewi li jingħad ukoll li jekk jiġi ppreżentat att ġudizzjarju qabel jiskadi l-konvenju, il-ħajja ta' dak il-konvenju tiġi mtawwla għal tletin jum fuq il-ġurnata tal-għeluq tiegħu (ara* ***Maria Bianchi et v. J.M.A. Developments Ltd et*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Mejju, 2005). Intqal ukoll mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza* ***Noel Manġion Camilleri v. Reuben Farruġia et*** *deċiża fit-28 ta' Diċembru, 2001, li ladarba l-liġi tagħna ssemmi biss "att ġudizzjarju", bla ma tispeċifika*

wkoll liema għandu jkun dana l-att, ikun ifisser li l-liġi ma żżommx il-possibilita` ta' preżentata ta' att ta' ċitazzjoni (illum rikors maħluf), minflok ittra uffiċjali jew protest ġudizzjarju. Għalkemm ikun aktar prudenti, xieraq u ta' anqas riskju li dak li jkun l-ewwel jimxi b'ittra uffiċjali jew bi protest u mhux jaqbad jiftaħ kawża qabel jagħlaq iż-żmien tal-konvenju".

28. B'żieda ma' dan, jingħad li dak li huwa meħtieġ sabiex l-**Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili** jkun sodisfatt, huwa li l-ittra uffiċjali tiġi ppreżentata qabel ma jiskadi l-konvenju u mhux bilfors li l-istess ittra uffiċjali tkun ġiet notifikata qabel l-iskadenza tal-konvenju (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Ottubru, 2001 fil-kawża fl-ismijiet ***Carmel Chircop et v. John Vella et***).

29. Immorru lura għall-każ tagħna. Permezz tal-**<u>ewwel aggravju</u>** li huwa maqsum f'diversi friegħi, il-kumpanija attriċi, fi ftit kliem, ħassitha aggravata bil-mod kif l-Ewwel Qorti għarblet il-fatti u provi li wassluha għall-konklużjoni tagħha.

30. Il-kumpanija appellanti tgħid li, fl-ewwel lok, l-Ewwel Qorti warrbet għalkollox in-nuqqasijiet tal-konvenuti u ffukat biss fuq allegati nuqqasijiet tagħha. Fir-rikors tal-appell, wara li saret referenza għall-konsiderazzjonijiet li għamlet l-Ewwel Qorti u l-kumpanija appellanti rreferiet b'mod kronoloġiku għal dak li seħħ, ingħad li minn qari tal-fatti huwa ovvju li l-konvenuti[3] fi stadju bikri, wara li ġie ffirmat il-konvenju, għal

[3] Il-bejjiegħ fuq il-konvenju kienet il-kumpanija konvenuta Rickard Company Limited. Il-konvenju ġie ffirmat anki mill-konvenuti l-oħra. Il-Qorti tifhem li l-konvenuti l-oħra ffirmaw fuq dan il-konvenju, minħabba l-klawsola li rabtet dan il-konvenju mal-konvenju l-ieħor rigward il-fond

xi raġuni jew oħra biddlu fehmthom u għamlu minn kollox sabiex dan il-konvenju ma jiġix onorat. Tgħid li erba' xhur biss wara li daħlu fi ftehim magħha u meta l-konvenju kien għadu fis-seħħ, il-konvenuti daħlu f'konvenju ieħor ma' Carmelo Stivala Group Limited sabiex ibigħulha l-istess proprjetà li kienu diġà wegħdu lilha. B'żieda ma' dan, fl-istess żmien il-konvenuti għabbew b'aktar piżijiet lill-istess proprjetà billi Carmelo Stivala Group Limited irreġistrat ipoteka fuq il-fond u dan minkejja l-garanziji li kienu taw fil-konvenju. Issostni li l-konvenuti kienu konxji tal-obbligi tagħhom naxxenti mill-konvenju magħha, iżda madankollu għażlu li jikkuntrattaw ma' terzi persuni b'mod abbużiv u *in mala fede,* u ħallew lilha fil-għama. Michael Bugeja xehed li huwa sar jaf b'kumbinazzjoni mingħand in-nies li kien sar konvenju ma' terzi fuq l-istess proprjetà, kellem lin-Nutar Sam Abela u flimkien marru jkellmu lil Michael Stivala. Dan tal-aħħar ikkonferma li kienu saru l-konvenji u li Degiorgio kien qallu li l-konvenju mal-kumpanija attriċi ma kienx għadu jgħodd. Fl-isfond ta' dan kollu, il-kumpanija appellanti bagħtet l-ittra uffiċjali fit-12 ta' Frar, 2015 lill-konvenuti sabiex tavżahom li kienet semgħet u rriżervat id-drittijiet tagħha. Min-naħa tagħhom il-konvenuti wieġbu b'ittra legali tat-3 ta' Marzu, 2015 u sostnew li l-konvenji ma kinux għadhom validi minħabba raġunijiet li kienet taħti għalihom il-kumpanija appellanti.

---

numru 60 iffirmat kontestwalment, u l-konjuġi Debono jissemmew fi klawsola numru 12c fil-konvenju mertu ta' dawn il-proċeduri.

31. Il-kumpanija appellanti tgħid li sa dak il-mument, il-konvenuti qatt ma kienu sejħulha sabiex tesegwixxi xi obbligu li fil-fehma tagħhom ma kienx qiegħed jiġi onorat. L-unika komunikazzjoni li jidher li saret (għalkemm il-kumpanija appellanti tgħid li ma waslitx għandha) kienet ittra mibgħuta mill-avukat tal-konvenut Degiorgio sr f'Settembru 2014, li ġibdet l-attenzjoni li l-applikazzjoni li saret minnha mal-Awtorità tal-Ippjanar kienet tinkludi wkoll proprjetà ta' terzi.

32. Għaldaqstant il-kumpanija appellanti tgħid li huwa ċar li l-konvenuti naqsu milli jwettqu l-wegħda tagħhom li jbiegħu lilha dak imwiegħed. Kienu l-konvenuti li qatgħu kull kuntatt li kellhom magħha u wara biss ftit xhur ikkonkludew konvenju ma' terzi. Tirreferi għall-ftehim privat li sar bejn il-konvenuti u Carmelo Stivala Group Limited u tgħid li dan ma jwassalx għall-konklużjoni li l-konvenuti ma kisrux l-obbligi tagħhom naxxenti mill-konvenju li huma kellhom magħha. Fid-dawl ta' dan kollu, tgħid li l-kumment tal-Ewwel Qorti li hija messha talbet il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni ma kienx floku billi hija ma kellha ebda obbligu legali li tagħmel dan u żgur ma jistax jitqies bħala xi forma ta' ammissjoni ta' responsabbiltà.

33. Fit-tieni lok, il-kumpanija appellanti tirreferi għall-allegazzjonijiet magħmula mill-konvenuti fir-risposta maħlufa li hija naqset mill-obbligi tagħha, liema eċċezzjonijiet intlaqgħu mill-Ewwel Qorti. Tgħid li l-Ewwel

Qorti messha ċaħdithom. Inkwantu għall-fatt li ma avżatx lill-konvenuti biex jivvakaw il-lukanda minn tliet xhur qabel id-data tal-att finali, tgħid li ma kienx jagħmel sens li dan isir qabel ma tiġi ċċarata s-sitwazzjoni li nħolqot meta saret taf bil-konvenji ma' kumpanija terza. Imbagħad tisħaq li mill-provi mressqa rriżulta li hija dejjem kienet lesta li tħallas ix-xiri tad-dirett dominju tal-proprjetà fiż-żmien miftiehem u li hija għamlet l-almu tagħha biex tagħmel dan. Il-konvenut Degiorgio qatt ma sejħilha u minflok ftiehem ma' terza persuna u daħal f'diversi kuntratti magħha. L-Ewwel Qorti naqset li tagħti piż għax-xhieda mressqa minnha u n-nuqqas tal-konvenuti li jsejħulha biex twettaq l-obbligu tagħha. Barra minn hekk tgħid li l-Ewwel Qorti warrbet ix-xhieda ta' Michael Bugeja meta xehed li huwa kien se joħroġ il-flus għax-xiri tad-dirett dominju mill-kont tiegħu u ma kienx qiegħed jistrieħ fuq is-*sanction letter* tal-Bank.

34. Fit-tielet lok, il-kumpanija appellanti tgħid li l-konvenuti u l-Ewwel Qorti enfasizzaw li hija ma kinitx lesta jew tista' tiffinanzja x-xiri tad-dirett dominju tal-fond bin-numru 60, f'The Strand, tas-Sliema (mertu tal-proċeduri bin-numru 626/15) liema allegazzjoni hija miċħuda minnha. Hija rreferiet għall-klawsola 12e tal-kovenju tal-fond bin-numru 60, f'The Strand, tas-Sliema li kienet mgħobbija b'ċens temporanju. Permezz ta' din il-klawsola, il-bejjiegħ obbliga ruħu li jixtri d-dirett dominju temporanju mingħand il-Knisja ta' Malta u l-kumpanija appellanti obbligat ruħha li tiffinanzja dan ix-xiri billi tħallas sa massimu ta' €410,000. Ix-xerrej

ingħata d-dritt mill-bejjiegħ li jidħol fiż-żarbun tiegħu mal-Knisja ta' Malta u jixtri d-dirett dominju temporanju. Il-kumpanija appellanti tgħid li Michael Bugeja mar anke l-Kurja biex jinnegozja huwa, iżda Raymond Bonnici qallu li t-taħditiet setgħu jsiru biss mal-utilista. Tgħid li huwa beda jiġri wara Degiorgio sr biex jagħmlu l-appuntament mal-Knisja iżda dan ma bedix jirrispondih. Jgħid li kien iltaqa' ma' Degiorgio b'kumbinazzjoni u kellmu biex imorru jifdu ċ-ċens, u dan qallu li kien waqa' kollox u li ma ried ibiegħlu xejn. Tkompli li Michael Bugeja dejjem baqa' konsistenti fil-verżjoni tiegħu, u x-xhud Josef Cassano kkonferma l-laqgħa ma' Degiorgio u d-diskors dwar iċ-ċens u li kien huwa li wasslu l-Kurja. Issostni li Degiorgio sr ammetta li qatt ma sejħilha biex tgħaddilu l-finanzjament meħtieġ. Għalhekk issostni li hija għamlet l-almu tagħha biex twettaq l-obbligu tagħha. B'żieda ma' dan tiddikjara li l-flus kien se joħroġhom Michael Bugeja minn butu.

35. Fir-raba' lok, rigward il-permess tal-iżvilupp li kien għadu ma ħariġx fid-data tal-iskadenza tal-konvenju, filwaqt li tirreferi għall-klawsola numru 15a tal-konvenju, tgħid li mhux minnu li tilfet l-interess fl-applikazzjoni magħmula fi ħdan l-Awtorità tal-Ippjanar, tant li l-applikazzjoni għall-permess tal-iżvilupp ġiet validata fl-14 ta' Mejju, 2015, ċjoè qabel l-iskadenza tal-konvenju u l-kumpanija appellanti sbursjat eluf ta' ewro. Tgħid li r-raġuni għala l-permess tal-iżvilupp baqa' ma ħariġx definittivament sat-30 ta' Mejju, 2015 kienet li hija ma baqgħetx tinsisti

fuq il-ħruġ tiegħu peress li mal-ħruġ tal-permess kellu jitħallas il-bilanċ dovut, u ċjoè €36,198.34, u r-raġuni kienet minħabba ċ-ċirkostanzi kif seħħew u allura riedet tnaqqas id-danni. Ma kien hemm l-ebda kwistjoni min-naħa tal-MEPA. Tgħid ukoll li għalkemm il-konvenju ta d-dritt lill-konvenuti li jsegwu l-permess u l-proċess tal-ħruġ huma għażlu li ma jagħmlu xejn minn dan skont kif ikkonfermat minn Philip Degiorgio sr fix-xhieda tiegħu. Il-kumpanija appellanti ssostni li l-Ewwel Qorti naqset li tikkonsidra r-raġunijiet għalfejn ma kienx inħareġ il-permess sal-kuntratt kien minħabba l-aġir tal-konvenuti u l-fatt li hija ppruvat tnaqqas id-danni.

36. Min-naħa tagħhom il-konvenuti laqgħu għal dan l-aggravju billi saħqu li l-kumpanija appellanti qiegħda tistieden lil din il-Qorti tevalwa l-apprezzament tal-provi mwettaq mill-Ewwel Qorti u fil-każ inkwistjoni ma jeżistux raġunijiet gravi u serji biex dan l-għarbiel jinbidel. Jgħidu li huwa ovvju li l-kumpanija appellanti tipprova ssib xi ħtija fuqhom, iżda twarrab għalkollox l-aktar nuqqas fatali għall-validità tal-konvenju, liema nuqqas twettaq mill-istess kumpanija, ċjoè l-fatt li l-permess għall-iżvilupp ma ħariġx sad-data tat-30 ta’ Mejju, 2015. Il-klawsola maqbula fil-konvenju kienet tgħid li jekk il-permess tal-iżvilupp ma jkunx ħareġ sad-data miftehma l-konvenju jaqa’. Ifissru li kien minħabba n-nuqqas tagħha stess li d-data għaddiet u l-permess kien għadu ma ħariġx u dan billi rriżulta mill-provi li l-applikazzjoni li saret ma setgħetx titmexxa ‘l quddiem qabel ma jiġu ppreżentati dokumenti mitluba mill-Awtorità. Dawn id-dokumenti

ġew ippreżentati biss fl-4 ta' Mejju, 2015, li wassal biex l-applikazzjoni tiġi validata fl-14 ta' Mejju, 2015 u kien minn din l-aħħar data li l-applikazzjoni setgħet tiġi kkonsidrata.

37. Għall-ilment li l-Ewwel Qorti naqset li tikkonsidra li l-konvenuti daħlu f'konvenju ieħor ma' terzi persuni u li dan kien bi ksur tal-obbligi tagħhom fuq il-konvenju mal-kumpanija appellanti, l-appellati jsostnu li mhux minnu dak allegat. Anzi l-Ewwel Qorti ħadet inkonsiderazzjoni l-provi kollha u għarfet li l-konvenji mat-terz ġew iffirmati fl-istess ġurnata li dawk it-terzi silfuhom il-flus biex ikunu jistgħu jixtru d-dirett dominju gravanti l-fond mertu tal-każ tagħna. Sostnew illi li kieku ma nxtarax dan id-dirett dominju ċ-ċens temporanju kien se jiskadi u huma kienu se jispiċċaw ma jkollhomx aktar proprjetà x'tinbiegħ u l-Ewwel Qorti ħadet kont ta' dan. Barra minn hekk, l-Ewwel Qorti ħadet kont anke ta' dak miftiehem mat-terzi fejn l-appellati qagħdu attenti li minkejja li kienu ċerti li l-konvenji ma' G & L Bugeja Limited kienu tilfu l-validità tagħhom huma xorta waħda ħasbu għall-eventwalità li jekk jirriżulta li l-konvenji kienu għadhom validi sat-22 ta' Diċembru, 2014 dawn kellhom jingħataw preċedenza. Tant huwa hekk li Stivala żammew id-dritt li jixtru biss dik il-parti tal-proprjetà li ma kinitx milquta b'xi konvenju, f'każ li l-proprjetajiet l-oħra mertu taż-żewġ konvenji ma setgħux jinbiegħu. Huma saħqu wkoll li l-proprjetà fl-aħħar mill-aħħar inbiegħet ferm wara li nfetħu l-kawżi ċjoè fil-5 ta' April, 2016.

38. L-appellati fissru wkoll li billi Carmelo Stivala Group Limited ħallset kredituri tal-konvenuti, li diġà kellhom ipoteki reġistrati fuq il-fondi mertu tal-konvenji, kellha kull dritt li tiġi surrogata fid-drittijiet ta' dawk il-kredituri. Barra minn hekk, l-istess kumpanija sellfet flus lilhom rigwardanti l-istess proprjetà u għalhekk kellha kull dritt tieħu ipoteka fuq l-istess fond.

39. L-appellati komplew isostnu li l-pre-avviż biex jiżgumbraw mil-lukanda tliet xhur qabel il-kuntratt finali kellu jingħata. Jenfasizzaw ukoll fuq l-obbligu tal-kumpanija appellanti li kellha tħallas ix-xiri tad-dirett dominju skont il-kuntratt sal-31 ta' Ottubru, 2014. Jisħqu li huma ma kellhomx għalfejn jiġru wara l-appellanti billi l-obbligu kien fuq il-kumpanija attriċi. Jgħidu wkoll li l-kumpanija appellanti ma tistax titwemmen li ma kinitx taf bid-data imposta mill-Bank biex huma jħallsu l-pendenzi mal-istess Bank u dan billi Michael Bugeja mar diversi drabi mal-konvenut Degiorgio u d-data tal-iskadenza tal-konvenju ma saritx b'kumbinazzjoni.

40. Qabel tgħaddi biex tesprimi l-fehma tagħha fuq dan l-aggravju, il-Qorti tħoss li huwa meħtieġ li l-fatti jiġu kkonsidrati b'mod kronoloġiku:

- **Fil-21 ta' Awwissu, 2014** il-kumpanija attriċi ffirmat konvenju mal-kumpanija konvenuta rigward il-fond numru 59, f'The Strand, tas-

Sliema u kif ukoll terz tal-garaxxijiet li kellhom jiġu żviluppati fil-kumpless ta' garaxxijiet li kien hemm il-ħsieb li jinbena minflok is-sit hekk kif imfisser fil-paragrafu 4 tal-istess konvenju. Il-prezz maqbul kien ta' €3,300,000. Il-ftehim kien li l-att finali għax-xiri u l-bejgħ ta' din il-proprjetà kellu jiġi ppubblikat sat-30 ta' Mejju, 2015 jew fi żmien 30 ġurnata minn meta jinħarġu l-permessi relattivi mill-Awtorità tal-Ippjanar għall-iżvilupp, skont liema jiġi l-ewwel.

Fil-klawsola 15d ta' dan il-konvenju ġie miftiehem li l-bejjiegħa kienet waslet fi ftehim mal-Bank of Valletta plc li kien qiegħed jaċċetta l-prezz tal-bejgħ għas-saldu tad-djun tal-kumpanija konvenuta u tal-konjuġi Degiorgio personalment u li kienet se tiġi ċeduta l-kawża pendenti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-konfront tal-kumpanija konvenuta appellata.

- **Fil-21 ta' Awwissu, 2014** il-kumpanija attriċi ffirmat konvenju ieħor ma' wieħed mill-konvenuti Philip George Degiorgio jr, rigward sehem maqsum mil-lukanda Sliema Hotel li ġġib in-numru 60, The Strand, tas-Sliema, bl-arja u bil-bejt inkluż, bil-prezz maqbul ta' €1,600,000[4]. Il-ftehim kien li l-att finali għax-xiri u l-bejgħ ta' din il-proprjetà kellu jiġi ppubblikat sat-30 ta' Mejju, 2015 jew fi żmien 30

[4] Paġna 7 tal-proċess.

ġurnata minn meta jinħarġu l-permessi relattivi mill-Awtorità tal-Ippjanar għall-iżvilupp, skont liema jiġi l-ewwel.

Fit-tieni klawsola ta' dan il-konvenju ngħad li Philip Degiorgio jr kien qiegħed f'taħditiet mal-Kurja sabiex jinxtara minnu d-dirett dominju temporanju gravanti fuq il-proprjetà u li huwa kellu jersaq għall-iffirmar ta' dan il-kuntratt sa mhux aktar tard mill-31 ta' Ottubru, 2014.

B'rabta ma' dan, fil-klawsola 12e tal-istess konvenju ġie miftiehem li l-kumpanija attriċi kellha tiffinanzja l-prezz għax-xiri sa massimu ta' €410,000. Il-bejjiegħ ta d-dritt lix-xerrej sabiex jidħol fiż-żarbun tiegħu u li seta' għalhekk jixtri direttament huwa d-dirett dominju.

- Dawn iż-żewġ konvenji ntrabtu ma' xulxin permezz tal-klawsola numru 21 fil-konvenju tal-proprjetà numru 60 f'The Strand, Gżira, fis-sens li jekk ma jseħħx bejgħ fir-rigward ta' xi waħda mill-proprjetajiet, ma jsirx lanqas il-bejgħ tal-proprjetà l-oħra.

- Dan il-konvenju ġie reġistrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni fil-5 ta' Settembru, 2014.

- **Fil-25 ta' Awwissu, 2014** inħarġet *sanction letter* mill-Bank of Valletta[5] bid-dettalji dwar is-self li kellu jingħata lill-kumpanija appellanti. Is-self kien se jkun għas-somma ta' €6,238,000. F'din l-ittra kien hemm diversi kundizzjonijiet li ġew imposti permezz tal-punt numru 8 fl-istess ittra. Dawn il-kundizzjonijiet kellhom jintlaħqu qabel ma tingħata l-faċilità. Ta' importanza għall-kwistjoni tagħna huma li l-kumpanija attriċi kellha tagħti lill-Bank: (i) *"detailed plans as submitted to MEPA covering the full development to be carried out on the land presently occupied by The Sliema Hotel. These should include the block which will not be owned by the company but which will be utilising the same common parts";* (ii) *"a draft copy of the agreement between the Company and the owner of the adjacent block regarding the common parts";* (iii) *"MEPA permits covering the full development are to be submitted prior to utilisation of any funds".*

- **Fit-30 ta' Settembru, 2014** il-kumpanija attriċi ssottomettiet l-applikazzjoni tagħha mal-MEPA[6].

- **Fl-24 ta' Ottubru, 2014** il-kumpanija appellanti ħallset l-ammont ta' €23,807.19 lill-MEPA[7].

[5] Dok. SA1, paġna 159 tal-proċess.
[6] Dok. OM1, paġna 46 tal-proċess.
[7] Dok. OM3, paġna 170 tal-proċess.

- **Il-31 ta' Ottubru, 2014** hija d-data sa meta kellu jinxtara d-dirett dominju temporanju. Il-kuntratt ma ġiex iffirmat sa din id-data. Jirriżulta mix-xhieda ta' Raymond Bonnici, *property manager* tal-Arċidjoċesi ta' Malta[8], li: (i) it-taħdidiet mal-Kurja dejjem isiru mal-utilista; u (ii) ma kinitx l-ewwel darba li l-Arċidjoċesi wissiet lil Degiorgio li kienet se tkun l-aħħar estensjoni u xorta ġeddewlu qabel u dan billi kien irriżulta li Degiorgio kellu diffikultajiet mal-Bank biex jingħata self. Infatti b'ittra tat-13 ta' Mejju, 2014[9] l-Arċidjoċesi ta' Malta kitbet lil Philip Degiorgio li kienet lesta ġġedded il-konvenju għall-aħħar darba sal-31 ta' Ottubru, 2014. Bħala stat ta' fatt imbagħad, fl-atti hemm ittra mibgħuta mill-Arċidjoċesi ta' Malta lil Degiorgio tat-12 ta' Novembru, 2014, b'kopja tad-digriet tal-bejgħ tal-proprjetà, liema digriet kien validu sal-**15 ta' Diċembru, 2014** u li l-kuntratt kellu jiġi ffirmat sa dakinhar[10].

- **Fl-4 ta' Novembru, 2014** il-MEPA bagħtet l-*iscreening letter* lill-kumpanija attriċi u tatha sal-**4 ta' Diċembru, 2014** sabiex tippreżenta d-dokumentazzjoni mniżżla, liema dokumenti ma ġewx preżentati.

- Fit-**12 ta' Diċembru, 2014** sar ftehim privat bejn il-konvenuti u Carmelo Stivala Group Limited fir-rigward tal-bejgħ tal-għamara fil-fondi numri 59 u 60 għall-valur ta' €4,230,000[11].

---

[8] Xhieda tal-25 ta' Jannar, 2017.
[9] Dok. DDG2, paġna 135 fil-proċess tal-kawża numru 627/2015.
[10] Dok. DDG1, paġna 132 fil-proċess tal-kawża numru 627/2015.
[11] Dok. RM 11, paġna 145 tal-proċess.

- Fit-**12 ta' Diċembru, 2014** sar ukoll ftehim privat bejn il-konvenuti Degiorgio u Rickard Company Limited fuq naħa u Carmelo Stivala Group Limited fuq in-naħa l-oħra, fejn ġie miftiehem li f'każ li l-bejgħ tal-proprjetajiet ma jkunx jista' jsir, ġie maqbul li parti mill-proprjetà (li ma kinitx tifforma parti mill-konvenji tal-kumpanija attriċi – għalkemm il-konvenji ma' G&L Bugeja ma jissemmewx) xorta waħda tista' tinbiegħ lil Carmelo Stivala Group Limited. Il-partijiet qablu fuq kundizzjonijiet oħra[12].

- Fit-**22 ta' Diċembru, 2014** ġie ppubblikat kuntratt ta' self min-Nutar Robert John Muscat bejn Carmelo Stivala Group Limited u Philip u Marthese Degiorgio, permezz ta' liema l-miżżewġin Degiorgio ssellfu s-somma ta' €365,600 mingħand il-kumpanija kreditriċi sabiex ikunu jistgħu jixtru d-dirett dominju għaż-żmien li fadal sal-31 ta' Diċembru, 2015 fir-rigward tal-fond numru 60, The Strand, Sliema, bl-arja tiegħu. Dan is-self kellu jintradd lura sal-15 ta' Ġunju, 2015. Ġew kostitwiti favur il-kreditur ipoteka ġenerali fuq il-beni tad-debituri, u ipoteka speċjali u privileġġ speċjali fuq il-fondi numri 59 u 60, Sliema Hotel, għall-ammont kollu misluf u l-interessi miftehma[13].

[12] Dok. RM12, paġna 148 tal-proċess.
[13] Dok. RM1, paġna 110 tal-proċess.

- **Fit-22 ta' Diċembru, 2014** ġie ppubblikat min-Nutar Dr Robert John Muscat il-kuntratt tax-xiri tad-dominju dirett temporanju li kien se jiskadi fil-31 ta' Diċembru, 2015 bejn il-Kapitlu tal-Katidral u l-miżżewġin Philip u Marthese Degiorgio bil-prezz ta' €400,000[14]. B'hekk Philip Degiorgio jr wara dan il-kuntratt ma kienx għad baqagħlu titlu fuq l-istess proprjetà.

- F'din l-istess ġurnata tat-**22 ta' Diċembru, 2014** sar il-konvenju bejn il-miżżewġin Degiorgio li kienu se jbiegħu lil Carmelo Stivala Group Limited il-fond 60, The Strand, Sliema li huwa l-immobbli mertu ta' dan l-appell. Il-prezz tal-fond kellu jkun €400,000[15]. Dan il-konvenju kellu jiskadi fil-15 ta' Ġunju, 2015. Saru bosta estensjonijiet tal-konvenju.

- Fl-istess ġurnata sar ukoll konvenju bejn Rickard Company Limited u Carmelo Stivala Group Limited fejn din tal-aħħar kienet se tixtri l-fond 59, The Strand, Sliema bil-prezz ta' €3,800,000, b'bosta kundizzjonijiet. Dan il-konvenju kellu jiskadi fil-15 ta' Ġunju, 2015, iżda ġie mtawwal bosta drabi.

- **Fis-6 ta' Jannar, 2015** ġew ippubblikati żewġ kuntratti oħra min-Nutar Robert John Muscat fejn permezz tagħhom il-kumpanija

[14] Dok. RM2, paġna 112 tal-proċess.
[15] Dok. RM9, paġna 138 tal-proċess.

Carmelo Stivala Group Limited sellfet lill-kumpanija Rickard Company Limited u lill-miżżewġin Degiorgio s-somma ta' €160,000 u €267,190 sabiex jitħallsu debituri ta' dawn l-aħħar. Dawn il-flus tħallsu b'surroga lil terzi kredituri[16].

- **Fit-12 ta' Jannar, 2015,** il-kumpanija appellanti ħallset l-ammont ta' €828 lill-Awtorità tal-Ippjanar.

- **Fit-12 ta' Frar, 2015** ġie ppubblikat kuntratt ieħor li permezz tiegħu Rickard Company Limited u Philip u Marthese 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 diġà tħallas l-ammont ta' sitt mija u tmienja u sebgħin elf, disa' mija u tletin ewro (€678,930) bħala depożitu akkont tal-prezz fir-rigward tal-akkwist tal-istess proprjetà. Ġie 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' Ġunju, 2015 għal xi raġunijiet mhux tort tal-kreditur. F'dan l-istess kuntratt issemmew ukoll l-ammont ta' €801,070 li kienu tħallsu qabel permezz tal-kuntratti tat-22 ta'

[16] Dok. RM 3 u RM4, paġni 114 sa 120 tal-proċess.

Diċembru, 2014 u t-tnejn l-oħra tas-6 ta' Jannar, 2015 li kellhom jitqiesu bħala akkont tal-prezz tal-bejgħ tal-proprjetà[17].

- **F'din l-istess ġurnata**, il-kumpanija appellanti bagħtet ittra uffiċjali lill-konvenuti fejn avżathom li kienet semgħet mingħand terzi persuni li huma kienu daħlu f'obbligi ma' terzi, u żammithom responsabbli għad-danni kollha mġarrba minnha[18].

- **Fit-3 ta' Marzu, 2015** il-konvenuti bagħtu ittra legali lill-kumpanija attriċi fejn allegaw li l-konvenji mal-kumpanija appellanti ma kinux għadhom fis-seħħ peress li naqset milli tħallas il-prezz tad-dirett dominju u kif ukoll għaliex kienet ippreżentat pjanti li ma kinux fidili ma' dak miftiehem fil-konvenju.

- **Fl-20 ta' Marzu, 2015** il-kumpanija appellanti bagħtet ittra uffiċjali oħra lill-konvenuti fejn ċaħdet l-allegazzjonijiet magħmula fl-ittra legali tat-3 ta' Marzu, 2015[19].

- Fl-**4 ta' Mejju, 2015** il-kumpanija appellanti ppreżentat l-informazzjoni kollha mitluba fl-*iscreening letter* lill-MEPA.

[17] Dok. RM5, paġna 121 tal-proċess.
[18] Paġna 15 tal-proċess.
[19] Paġna 16 tal-proċess.

- Fl-**14 ta' Mejju, 2015** l-applikazzjoni ġiet validata. Hekk kif irriżulta mix-xhieda ta' Oliver Magro u mid-dokumentazzjoni eżebita minnu[20].

- Fis-**27 ta' Mejju, 2015**, l-Uffiċċju Legali tal-BOV bagħat ittra lill-avukat tal-konvenuti u tal-kumpanija Rickard Company Limited, fejn wara li saret referenza għall-ittra rċevuta tad-19 ta' Mejju, 2015 ġiet miġbuda l-attenzjoni għall-klawsola fil-proposta tas-27 ta' Ġunju, 2014 li, *"this offer shall lapes on the 30th May 2015".* L-ittra tkompli *"Thus your clients' payment of 3.4 million euro is to be received by the Bank by not later than close of business of Friday 29th May 2015".* Il-Bank ikkonferma li hekk kif kien se jsir il-ħlas, kienu se jiġu kkanċellati l-ipoteki u l-każ pendenti l-Qorti jiġi ċedut[21].

- **Fit-28 ta' Mejju, 2015** sar kuntratt bejn APS Bank u l-kumpanija Carmelo Stivala & Sons Limited, li permezz tiegħu l-Bank sellef lill-kumpanija l-ammont ta' €3,400,000[22].

- Marbut ma' dan il-kuntratt hemm kuntratt pubbliku ieħor tad-**29 ta' Mejju, 2015** ippubblikat min-Nutar Muscat. li permezz tiegħu Carmelo Stivala Group selfet lil Philip u Marthese Degiorgio u lil

[20] Dok. OM6.
[21] Dok. PD3, paġna 376 tal-proċess.
[22] Dok. RM6, paġna 123 tal-proċess.

Rickard Company Limited l-ammont ta' €3.4 miljun, u dan tħallas 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[23].

- In-Nutar Robert John Muscat esebixxa wkoll kopja tal-kanċellament ta' numru ta' ipoteki li kien hemm irreġistrati a favur tal-Bank of Valletta plc.

- **Fid-29 ta' Mejju, 2015** il-kumpanija appellanti bagħtet ittra uffiċjali lill-konvenuti skont l-**Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili**.

- **It-30 ta' Mejju, 2015** kienet id-data tal-iskadenza tal-konvenju. L-att finali ma sarx.

- **Il-kawża ġiet ippreżentata fis-26 ta' Ġunju, 2015.**

- **Fil-5 ta' April, 2016** ġew ippubblikati l-kuntratti ta' bejgħ ma' Carmelo Stivala Group Limited.

41. Illi għandu jingħad mal-ewwel li, sa fejn l-aggravju tal-kumpanija appellanti jissejjes fuq l-apprezzament tal-provi da parti tal-Ewwel Qorti,

[23] Dok. RM7, paġna 127 tal-proċess.

kif ingħad drabi oħra, ir-regola hi li din il-Qorti ma tiddisturbax l-apprezzament tal-fatti magħmul minn Qorti tal-ewwel grad, jekk mhux f'ċirkostanzi eċċezzjonali, jew meta jintwera li dak l-apprezzament ikun wieħed irraġonevoli, jew jinsab kontradett mill-fatti riżultanti mill-proċess (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Jannar, 2018, fil-kawża fl-ismijiet ***Josephine Agius v. Piju Theuma***). Madankollu, huwa minnu wkoll li, «*il-Qorti tal-Appell għandha awtonomija sħiħa fl-apprezzament tal-fatti u għandha kull setgħa tinterpreta l-fatti mod ieħor minn kif tkun fehmithom qorti tal-Ewwel grad. Huwa minnu illi fejn tidħol kredibilità ta' xhieda li l-ewwel qorti tkun semgħet viva voce qorti ta' reviżjoni ma hijiex sejra faċilment tiddisturba l-apprezzament li tkun għamlet l-Ewwel Qorti, u lanqas ma taqleb il-konklużjoni tal-Ewwel Qorti meta din tkun għażlet bejn żewġ possibiltajiet ta' interpretazzjoni ta' fatt li t-tnejn ikunu plawsibbli. Madankollu, il-Qorti tal-Appell għandha s-setgħa tikkorreġi kull apprezzament ta' fatt li jidhrilha li jkun żbaljat irrispettivament mill-gravità tal-iżball. Iżżid tgħid, anzi, li, aktar u aktar f'sistema bħal tagħna fejn jeżisti grad wieħed biss ta' appell, il-Qorti tal-Appell tkun qiegħda tonqos mid-dmir tagħha jekk tabdika mir-responsabilità tagħha li tagħmel apprezzament awtonomu tal-fatti*» (ara f'dan is-sens is-sentenzi ta' din il-Qorti tal-31 ta' Mejju, 2023 fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Grech et v. Nazzareno Grech***; u dik tal-14 ta' Diċembru, 2018, fil-kawża fl-ismijiet ***Dott. Antoinette Cutajar v. L-Onor. Dr. Joseph Muscat – Prim Ministru et***).

42. Din il-Qorti tqis li l-għarbiel u l-konklużjoni tal-Ewwel Qorti huma siewja. Il-kumpanija appellanti daħlet fid-dettall sabiex tinsisti li l-konvenju mertu tal-każ tagħna ma sarx minħabba raġunijiet imputabbli lill-konvenuti u fuq kollox minħabba li ġabu ruħhom mhux b'rieda tajba. Madankollu, l-eżami tal-provi u l-kronoloġija tal-fatti kif seħħet juru mod ieħor.

43. Fl-ewwel lok irriżulta li għal dak li hija l-applikazzjoni għall-permess tal-iżvilupp, lanqas ma ntwera wisq żelu biex titmexxa 'il quddiem. Kif diġà ngħad aktar 'il fuq, l-applikazzjoni ġiet ippreżentata fit-30 ta' Settembru, 2014. L-*iscreening letter* intbagħtet fl-4 ta' Novembru, 2014 u imponiet sal-4 ta' Diċembru, 2014 biex tiġi ppreżentata l-informazzjoni. Kien biss fl-4 ta' Mejju, 2015, ċjoè ħames xhur wara l-iskadenza mogħtija mill-MEPA, li l-kumpanija appellanta newwlet id-dokumenti lill-Awtorità. L-applikazzjoni ġiet validata fl-14 ta' Mejju, 2015 ċjoè ħmistax-il ġurnata qabel l-iskadenza tal-konvenju. Apparti l-fatt li l-kumpanija appellanti hija fl-industrija tal-bini, iżda anke persuna li mhiex midħla f'dan il-qasam, tifhem li ma kienx se jkun hemm biżżejjed żmien sabiex il-permess joħroġ fil-ħin.

44. Il-kumpanija appellanti tgħid li hija ħallset somom ta' flus għal dan il-permess u li meta saret taf li l-konvenuti daħlu f'obbligi ma' terzi fuq l-

istess proprjetajiet allura ppruvat tnaqqas id-danni u saħansitra ssospendiet l-applikazzjoni biex tara x'kien se jkun ir-riżultat tal-proċeduri. Din il-Qorti tqis li l-kumpanija appellanti ppruvat minn kollox sabiex tixħet in-nuqqasijiet tagħha fuq il-konvenuti. Il-fatti però juru mod ieħor. Wara li applikat ġimgħat wara l-iffirmar tal-konvenju, ma żammitx mad-dati li ngħatat sabiex l-applikazzjoni titmexxa. Id-data tal-4 ta' Diċembru, 2014 li kienet id-data fejn kellha tissottometti l-informazzjoni mitluba fl-*iscreening letter* ġiet ferm qabel l-iffirmar tal-konvenji ma' kumpanija terza. Michael Bugeja jixhed li sar jaf bil-konvenji ma' terzi persuni għall-ħabta ta' Frar, 2015 u safrattant anke sa dawk il-ħabtiet l-informazzjoni ma kinitx għadha ppreżentata lill-MEPA. Li kieku l-intenzjoni tal-kumpanija appellanti kienet li tersaq għall-kuntratt finali kienet tibqa' għaddejja bil-proċess kollu u f'dak l-istadju kien ikollha kull dritt li tinforza d-drittijiet tagħha. Iżda meta fid-29 ta' Mejju, 2015 intbagħtet l-ittra uffiċjali ma setax isir il-kuntratt kemm għaliex il-permess tal-iżvilupp kien għadu ma nħariġx kif ukoll għaliex il-Bank ma kienx se japprova li jgħaddi l-flus, billi waħda mill-kundizzjonijiet imniżżla fis-*sanction letter* indirizzata lill-kumpanija appellanti kienet li ried joħroġ il-permess għall-iżvilupp. B'hekk jiġi li l-kumpanija appellanti lanqas, pereżempju, setgħet tirrinunzja għall-kundizzjoni li ried joħroġ il-permess qabel ma jiġi ppubblikat il-kuntratt billi ma kienx se jkollha flus f'idejha biex tħallas. M'hemmx dubju li l-konvenju kien tilef l-effett tiegħu minħabba n-nuqqasijiet tal-istess kumpanija appellanti.

45. Ma jistax ukoll ma jingħadx li meta sabu ruħhom f'din is-sitwazzjoni, il-konvenuti kellhom jaraw x'jagħmlu sabiex ma jitilfux il-proprjetà u kif ukoll kienu ppressati sabiex iħallsu d-djun mhux biss dawk li kellhom mal-Bank of Valletta, iżda wkoll ma' bosta kredituri oħra hekk kif jixhdu l-kuntratti li saret referenza għalihom aktar 'il fuq. Sfiq ma' dan ma tridx tintesa l-klawsola 15d tal-konvenju li taqra kif ġej: *"The Vendor reached an agreement with Bank of Valletta plc in the sense that the said Bank will accept the sale Price mentioned under article eight (8) above, that is three million three hundred thousand Euro (Euro 3,300,000) in full and final settlement of all debts and liabilities due by the Vendor, Philip Degiorgio proprio and/or Marthese Degiorgio proprio (whether jointly and/or severally); and that the law suit presently pending before the First Hall, Civil Court – writ of summons number 729 of the year 2007 in the names '**Bank of Valletta plc v. Rickard Company Limited**' be withdrawn concurrently with payment of the said Euro 3,300,000 (which will take place on deed of this promise of sale agreement). Should this agreement with Bank of Valletta plc not be adhered to concurrently on final deed, then either party to this agreement may withdraw without incurring any type of liability."*

46. Barra minn hekk, marbut ma' dan il-konvenju kien hemm ukoll konvenju ieħor rigward il-fond numru 59, f'The Strand, tas-Sliema. Dan il-

fond kien mgħobbi b'ċens temporanju li kien se jiskadi fil-31 ta' Diċembru, 2015. Bħala waħda mill-kundizzjonijiet tal-konvenju, fil-klawsola 12e l-partijiet ftehmu dan li ġej: *"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 property thereafter, though this up to the sum of four hundred and ten thousand Euro (euro 410,000). In that the Vendor is here giving the Purchaser the right to substitute the Vendor with groundrent 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 Euro 410,000."*

47. Mill-provi rriżulta li l-Arċidjoċesi ta' Malta f'każijiet bħal dak tal-lum titħaddet biss mal-utilista u għalhekk ma kinitx se taċċetta li l-kumpanija appellanti tidħol fiż-żarbun tal-utilista. Lil hinn minn dan, l-utilista kellu l-obbligu li jixtri d-dirett dominju temporanju. Il-kumpanija appellanti kellha l-obbligu li tiffinanzja dan ix-xiri. Hija argumentat li l-konvenuti qatgħu kull kuntatt magħha u li Michael Bugeja sab lil Philip Degiorgio u kellmu dwar dan u saħansitra mar il-Kurja. Dwar l-allegazzjoni li mar il-Kurja, Raymond Bonnici ma setax jiftakar bid-dettalji iżda ftakar li xi ħadd kellmu

dwar din il-kwistjoni. Fi kwalunkwe każ, din il-Qorti jidhrilha li l-kumpanija appellanti m'għamlitx dak kollu li setgħet tagħmel sabiex twettaq l-obbligu tagħha jew almenu turi li riedet twettqu. Tabilħaqq huwa ironiku kif il-kumpanija appellanti tgħid li l-konvenuti qatgħu kull kuntatt magħha meta, fuq ammissjoni tagħha stess, tgħid li ittra mibgħuta mill-avukat ta' dak iż-żmien tal-konvenuti lilha fl-1 ta' Settembru, 2014 ma waslitx għaliex kienet biddlet l-uffiċċju tagħha. Dan jagħti x'jifhem li l-konvenuti ma ġewx infurmati b'dan it-tibdil.

48. Fuq kollox, jekk dak li qiegħed jingħad huwa minnu, il-kumpanija appellanti kellha tagħmel ħilitha biex tikkomunika hija b'kull mezz possibbli jekk hux permezz ta' *email*, ittra legali, ittri uffiċjali jew almenu telefonati. L-appellanti kienet taf tajjeb li l-konvenuti kellhom problemi finanzjarji mhux żgħar u ma kellhomx flus sabiex iħallsu x-xiri tad-dirett dominju temporanju. Dan tixhdu l-klawsola 15d fil-konvenju magħmul fl-istess ġurnata bejn il-kumpanija appellanti u l-kumpanija Rickard Company Limited rigward il-fond numru 59 f'The Strand, tas-Sliema li ssemmiet aktar 'il fuq. Dak il-konvenju huwa marbut b'mod sħiħ għall-validità tiegħu mal-konvenju li qiegħed jiġi eżaminat fil-każ tagħna u bil-maqlub ukoll.

49. Il-kumpanija appellanti ssostni li l-konvenuti ma avżawha b'xejn. Michael Bugeja xehed ukoll li huwa kien se jħallas ix-xiri tad-dirett

dominju temporanju minn butu. Prova li kellu biżżejjed flus sabiex joħroġ is-somma meħtieġa iżda ma tressqitx. Żgur huwa li ma setax juża f'dak l-istadju parti mis-somma msemmija fis-*sanction letter* tal-Bank u dan meħud inkonsiderazzjoni l-kundizzjonijiet imposti mill-Bank.

50.	Għalhekk anke f'din il-kwistjoni l-kumpanija appellanti naqset mill-obbligi tagħha u dan sa ftit xhur wara li ġie ffirmat l-istess konvenju.

51.	Illi mhijiex is-sitwazzjoni ideali li persuna fuq konvenju, tidħol f'konvenju ieħor ma' terza persuna waqt li l-kwistjonijiet ma jkunux għadhom ġew iċċarati jew definiti mal-persuna li magħha jkun sar il-ftehim qabel u dan għaliex hija sitwazzjoni li tista' twassal għal-litigazzjoni. Biss però fil-każ tagħna, il-Qorti ma ratx li l-konvenuti mxew b'rieda ħażina billi s-sitwazzjoni finanzjarja tagħhom kienet tant ħażina li ma setgħux jieħdu riskju li jitilfu l-ġid tagħhom. Dan fid-dawl tal-fatt li l-kumpanija appellanti kaxkret saqajha, kemm meta kellha tħallas fuq il-kuntratt tax-xiri tad-dirett dominju, billi qatt ma offriet b'mod tanġibbli li tħallas, kif ukoll għal dak li jirrigwarda l-applikazzjoni għall-permess tal-iżvilupp.

52.	B'hekk jiġi li ġaladarba l-permess għall-iżvilupp ma kienx għadu ħareġ sat-30 ta' Mejju, 2015, liema applikazzjoni kellha tieħu ħsieb li tmexxiha 'l quddiem l-istess kumpanija appellanti, il-konvenju kien tilef l-

validità tiegħu hekk kif maqbul mill-partijiet. Verament li ġiet preżentata l-ittra uffiċjali skont l-**Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili** fiż-żmien skont il-liġi u anke l-kawża ġiet ippreżentata fit-terminu, iżda sa dak l-istadju kien diġà ovvju li l-kumpanija appellanti kienet kisret l-obbligi tagħha. Fi kwalunkwe każ, il-konvenuti kien ikollhom kull raġun ma jersqux għall-istess kuntratt finali ladarba l-kumpanija appellanti naqset milli tonora l-obbligi tagħha. Ma jridx jintesa li sat-30 ta' Mejju, 2015, il-proprjetà ma kinitx għadha nbiegħet lil Carmelo Stivala Group Limited u lanqas ma jrid jiġi imwarrab il-fatt li l-konvenuti u l-kumpanija Carmelo Stivala Group Limited fi skrittura privata, għalkemm ma rreferewx b'mod speċifiku għall-konvenju mal-kumpanija appellanti, ħasbu wkoll għas-sitwazzjoni li l-kumpanija appellanti kienet se tkun tista' twettaq l-obbligi tagħha u tkun tista' tersaq għall-kuntratt. Irriżulta mill-provi li Michael Stivala, li kien jidher għan-nom tal-kumpanija Carmelo Stivala Group Company Limited, kien jaf bil-konvenji li saru f'Awwissu, 2014 u ħa ħsieb jipproteġi l-interessi tal-kumpanija tiegħu.

53. Huwa f'waqtu dak li ntqal fil-kawża fl-ismijiet ***Mark Gaffarena et v. Daphne Corrieri noe et*** tad-29 ta' Ottubru, 2019, mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili[24] meta rreferiet għas-sentenza ***Peter Paul Ellul Sullivan et v. Gap Developments Limited et***[25] li tenniet, *«Illi meta wieħed jitkellem dwar raġuni tajba biex wieħed ma jersaqx għal-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta'*

[24] Din is-sentenza ġiet ikkonfermata minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tal-24 ta' Ġunju, 2021.
[25] Sentenza deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Marzu, 2019.

bejgħ wara konvenju, irid jintwera li dik ir-raġuni ma tkunx waħda kapriċċuża. Ġeneralment, biex raġuni twassal lil parti biex tintitolaha ma tersaqx għal kuntratt, trid tkun waħda li jew iġġib ħsara kbira lil dik il-parti (App. Inf. 23.11.2005 fil-kawża fl-ismijiet ***Brinx Ltd. V. Francis Said et****; u Maġ (Għ) AE 7.1.2008 fil-kawża fl-ismijiet* ***George Farrugia et v. Pacifika Masini et)****, jew tmur kontra dak li jkun miftiehem fil-wegħda preliminari [Ara, per eżempju, App. Civ. 6.10.2000 fil-kawża fl-ismijiet* ***Micallef v. Axiaq et*** *(Kollez. Vol: LXXXIV.ii.514)], jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa. Min-naħa l-oħra, x-xerrej għandu dejjem l-għażla li kundizzjoni bħal dik li tkun favurih jirrinunzja għaliha u jagħżel li xorta waħda jersaq għal-pubblikazzjoni tal-kuntratt mingħajr ma tkun għadha twettqet dik il-kundizzjoni [Maġ. (Għ) AE 27.10.2009 fil-kawża fl-ismijiet* ***Paul Pisani pro et noe v. Maurice Borg et*** *(mhix appellata)].«*

54. Kompla jingħad fis-sentenza ***Peter Paul Ellul Sullivan et v. Gap Developments Limited et*** li: *«Illi tajjeb li jingħad ukoll li raġuni tajba trid tkun waħda li ma tkunx tiddependi mill-parti nnifisha u, ħaġa żgura, ma tridx tkun ir-riżultat tal-mala fidi tagħha (Ara, per ezempju P.A. TM 25.3.2004 fil-kawża fl-ismijiet* ***David Falzon v. Mario Formosa et****). Hekk ukoll huwa miżmum li mhijiex raġuni tajba biex wieħed jonqos li jersaq għall-bejgħ fid-dawl ta' ċirkostanza barranija li tkun seħħet wara li jkun sar il-konvenju (App. Ċiv. 31.5.2004 fil-kawża fl-ismijiet* ***Paul Scicluna v. Mons Nikol G. Cauchi noe et****).* Il-Qorti kompliet tfisser li, *«biex jista'*

jingħad li parti kellha raġuni tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt, ir-raġuni tajba li żżommha milli tagħmel dak il-pass trid tkun għadha teżisti saż-żmien meta l-kuntratt "ma jkun jista' iżjed isir". Jekk ir-raguni titneħħa minħabba xi żvilupp li jseħħ wara, ma jkunx jista' jingħad li x-xerrej ma kellux raġuni tajba biex ma jersaqx għall-kuntratt [Ara App. Ċiv. 25.5.2001 fil-kawża fl-ismijiet ***Galea et v. Calleja pro et noe*** (*Kollez. Vol: LXXXV.ii.324).«*

55. Illi dwar il-preġudizzjali li l-Ewwel Qorti ma qisitx sew għaliex il-kumpanija appellanti ma bagħtitx tavża lill-bejjiegħ tliet xhur qabel l-att finali biex jiżgombra mill-fond, din kienet ukoll kondizzjoni fil-konvenju. Ir-raġuni li tat il-kumpanija appellanti kienet li dan m'għamlitux billi meta rat li l-konvenuti daħlu f'konvenju ma' terzi riedet tara x'kien se jiġri. Iżda din il-Qorti tqis biss din bħala skuża għaliex in-nuqqas ta' pre-avviż, fuq bilanċ ta' probabbilità, juri li l-kumpanija appellanti ma kinitx lesta li tersaq għall-kuntratt finali.

56. Għaldaqstant l-ewwel aggravju qiegħed jiġi miċħud billi mhux mistħoqq.

57. Ngħaddu issa għat-**<u>tieni aggravju</u>** tal-kumpanija appellanti. Hija tgħid li jidher li l-Ewwel Qorti laqgħet l-eċċezzjoni tal-konvenuti meta eċċepew li d-danni mitluba kienu aktar minn dawk li tippermetti l-liġi.

Tgħaddi għalhekk biex targumenta li l-**Artikolu 1390 tal-Kodiċi Ċivil**i japplika wkoll għall-konvenji meta ma tkunx saret il-konsenja tal-ħaġa oġġett tal-bejgħ, u tfakkar li l-konvenuti daħlu f'konvenju ma' terzi. Komplew ifissru x'tip ta' danni kienu qegħdin jippretendu.

58. Il-konvenuti appellati laqgħu għal dan l-appell billi sostnew li ladarba l-Ewwel Qorti sabet li l-konvenju kien skada, u li għalhekk l-kumpanija attriċi ma kellha ebda jedd titlob l-eżekuzzjoni tiegħu, huwa ovvju li t-talba għad-danni lanqas setgħet tintlaqa' għaliex ma jistgħux jintalbu danni fuq konvenju li m'għadux jorbot. B'hekk l-Ewwel Qorti ma kellhiex għalfejn telabora fuq dan il-punt. Imbagħad għaddew biex trattaw l-argumenti l-oħra mressqa mill-kumpanija appellanti.

59. Din il-Qorti mhux se taħli wisq ħin fuq dan l-aggravju ġaladarba ċaħdet l-ewwel aggravju billi sabet li l-konvenju kien skada minħabba li kienet l-istess kumpanija appellanti li naqset li twettaq l-obbligi tagħha. B'hekk jiġi li jekk hija ġarrbet xi danni dan kien tort tagħha.

60. Fi kwalunkwe każ, din il-Qorti ma tistax ma tgħid xejn dwar dikjarazzjoni li għamlet il-kumpanija appellanti f'dan l-aggravju u fir-rikors maħluf. Fis-sitt punt tar-rikors tal-appell testwalment iddikjarat: «*Illi f'dawn iċ-ċirkostanzi s-soċjetà intimata [recte: appellanti] kellha kull dritt li tirrifjuta l-proprjetà u żżomm lill-intimati responsabbli għad-danni kollha*

subiti minnha.» B'din id-dikjarazzjoni l-kumpanija appellanti waqqgħet l-argumenti kollha tagħha li hija ressqet fl-ewwel aggravju, fejn baqgħet tisħaq li hija kienet lesta li tiffirma l-kuntratt finali. Filli tgħid ħaġa u filli tgħid ħaġa oħra u l-ebda waħda mill-verżjonijiet mogħtija ma hija kredibbli.

61. Għaldaqstant anke dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

62. Fit-**<u>tielet u l-aħħar aggravju</u>**, il-kumpanija appellanti tgħid li jekk il-Qorti tasal biex tiċħad l-appell tagħha xorta waħda hemm lok li s-sentenza tal-Ewwel Qorti tinbidel għal dak li għandu x'jaqsam il-kap tal-ispejjeż. Tgħid li fis-sentenza tagħha l-Ewwel Qorti ċaħdet l-ewwel tliet eċċezzjonijiet tal-konvenuti, iżda dan mhux rifless fil-kap tal-ispejjeż billi hija ġiet ikkundannata tħallas l-ispejjeż ġudizzjarji kollha. Tinsisti li ladarba l-konvenuti kienu telliefa f'numru ta' eċċezzjonijiet huma kellhom jiġu kkundannati jħallsu parti mill-ispejjeż.

63. Il-konvenuti wieġbu li ladarba l-konvenju kien skada allura l-kawża kellha tintilef mill-kumpanija appellanti bl-ispejjeż. Jgħidu li fil-mertu t-talbiet ġew miċħuda kollha u għalhekk mhux xieraq li huma jġorru l-piż kollu tal-ispejjeż ġudizzjarji.

64. Il-kumpanija appellanti għandha raġun f'dan l-aggravju. Huwa irrilevanti li l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet fil-mertu. Jibqa' l-fatt li l-

konvenuti ressqu tliet eċċezzjonijiet preliminari li ġew miċħuda. Għalhekk parti mill-ispejjeż ġudizzjarji għandhom ukoll ibatuhom il-konvenuti. Għaldaqstant il-konvenuti għandhom ibatu parti mill-ispejjeż f'sehem ta' wieħed minn għaxra (1/10) fiż-żewġ istanzi.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-ewwel u t-tieni aggravji tal-kumpanija appellanti G & L Bugeja Limited u **tilqa'** t-tielet aggravju biss fis-sens li tvarja d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti u tordna li l-konvenuti għandhom ibatu parti mill-ispejjeż tal-proċeduri fl-ewwel grad, f'sehem ta' wieħed minn għaxra ($^{1}/_{10}$). Mill-bqija s-sentenza tal-Ewwel Qorti qiegħda tiġi kkonfermata.

Għal dawk li huma spejjeż ta' dan l-appell, il-kumpanija appellanti għandha tbati sehem ta' disgħa minn għaxra ($^{9}/_{10}$), filwaqt li l-konvenuti appellati għandhom ibatu sehem wieħed minn għaxra ($^{1}/_{10}$).

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
rm