

Qorti Civili, Prim'Awla

Imhalled Anthony Ellul

Rikors 68/2013AE

Horizon Terminals Limited, socjeta registrata gewwa l-Commonwealth of the Bahamas, rapprezentata lokalment mill-mandatarju specjali taghha l-Avukat Dr Louis Cassar Pullicino

Vs

Harbour Investments Limited u, ghal kull interest li jista' jkollha, Power Plan Ltd

Il-Gimgha, 15 ta' Lulju 2016.

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fil-25 ta' Jannar 2013, l-attur ippremetta u talab:-

1. Illi fl-ewwel ta' Gunju 2009 (01/06/2009) is-socjeta' attrici dahlet f'kuntratt ("Heads of Agreement" – Dok. A anness) mas-socjetajiet konvenuti sabiex is-socjeta' attrici u s-socjeta' konvenuta Power Plan Limited eventwalment (permezz ta' Joint Venture bejniethom) jikru minghand is-socjeta' konvenuta l-ohra Harbour Investments Limited sit gewwa Benghajsa bl-intendiment espress li dan is-sit jintuza mill-imsemmi Joint Venture kompost mis-socjeta' attrici u s-socjeta' Power Plan Limited, ghal zvilupp industrijali, u cioe' l-bini u thaddim ta' terminal ghall-hazna taz-zejt (oil storage terminal);

2. Illi peress illi s-sit in kwistjoni kien ghadu mhux zviluppat il-Heads of Agreement stipulaw illi l-partijiet ghall-istess Heads of Agreement kellhom jidhlu f'kuntratt ta' lokazzjoni tas-sit ghal hamsa u tletin (35) sena in segwitu ghall-perjodu msemmi fl-istess Heads of Agreement intiz ghall-izvilupp tas-sit, liema zvilupp kellu jsir fi tliet fazijiet: L-Ewwel Fazi ta' massimu ta' sitt xhur kellu jkun dedikat ghal Feasibility Study u Preliminary Analysis; it-Tieni Fazi ta' massimu ta' tmintax-il xahar mill-eghluq tal-Ewwel Fazi kellu jkun dedikat ghal Environment Impact Assessment u l-applikazzjoni ghal licenzji u permessi lokali sabiex tkun tista tibda l-kostruzzjoni tat-terminal ghall-hazna taz-zejt; u t-Tielet Fazi ta' massimu ta' tmintax-il xahar mill-eghluq tat-Tieni Fazi li kellu jkun dedikat ghall-kostruzzjoni tal-imsemmi terminal;

3. Illi l-qofol tal-Heads of Agreement kien l-intendiment tal-partijiet li s-sit seta' jintuza' ghall-iskop tal-progett kif imsemmi fl-istess Heads of Agreement, u cioe' l-izvilupp ta' oil storage terminal, ghal-liema skop il-partijiet kienu qed jintrabtu li jidhlu f'kuntratt ta' lokazzjoni tas-sit skont il-kundizzjonijiet tal-Heads of Agreement. Fil-kliem rapportati fl-istess Heads of Agreement:

"The parties agree to enter into a long term lease of the Site based on the following elements:

1. Scope:- for the lease of the Site for industrial development by Lessee and HTL who will be setting up a joint venture company ("JV Company") to enter into the final lease agreement with the Landlord.

...

3. Roles:- The Landlord shall make available to the Lessee and HTL the Site free from servitude or other burdens and should the site be hypothecated, the landlord will provide confirmation from the relevant bank of their consent to the lease, upon which an oil storage terminal is to be developed by the JV Company."

4. Illi wara li gew iffirmati l-Heads of Agreement is-socjeta' attrici Horizon Terminals Limited hallset is-somma ta' mitejn u hamsin elf Ewro (€250,000.00) on escrow, liema somma giet sussegwentement

rilaxxata lis-socjeta' konvenuta Harbour Investments Limited fis-sitta ta' April tas-sena elfejn u ghaxra (06/04/2010) sabiex tintuza bhala hlas akkont tal-kirja dovuta taht it-Tieni Fazi tal-Heads of Agreement. Dan sar ghaliex il-Heads of Agreement kien jistipola li kellu jsir dan il-hlas u dan minkejja illi kien ghadu ma giex iffirmat kuntratt ta' lokazzjoni bejn il-partijiet u fil-fatt ebda kuntratt ta' lokazzjoni ma gie qatt iffirmat ghar-ragunijiet hawn taht imfissra;

5. Illi izda wara li kien sar l-imsemmi pagament mis-socjeta' attrici Horizon Terminals Limited on escrow, meta l-istess socjeta' attrici pprocediet sabiex thejji ruhha ghall-process ta' Environment Impact Assessment tas-sit skont dak li kellu jsir fit-Tieni Fazi tal-Heads of Agreement u ghal dan il-ghan ikkomunikat u tkellmet mal-awtoritajiet pubblici kompetenti s-socjeta' attrici giet mgharrfa mill-istess awtoritajiet illi tali Environment Impact Assessment ma setax isir peress illi l-iStructure Plan ghall-Gzejjer Maltin u l-Marsaxlokk Bay Local Plan ma kienx jippermetti li l-art in kwistjoni tigi uzata ghall-bini u operazzjoni ta' oil storage terminal. L-istess awtoritajiet infurmaw lis-socjeta' attrici illi sabiex l-art tkun tista' tigi zviluppata u uzata bhala oil storage terminal ikollu l-ewwel isir Action Plan li jissodisfa diversi kriterji u li jiehu 'l fuq minn erbgha u ghoxrin (24) xahar sabiex jigi konkluz. B'hekk, dejjem jekk l-Action Plan seta' jsir u jissodisfa l-kriterji kolha rikjesti, dan kien ser johloq dewmien konsiderevoli fil-progett kollu b'mod li t-timeframes maqbula fil-Heads of Agreement ma setghux jintlahqu;

6. Illi b'rizultat tal-fatt illi s-sit in kwistjoni ma setax jintuza ghall-iskop intiz bejn il-partijiet fil-Heads of Agreement, tant illi t-Tieni Fazi tal-Heads of Agreement, u cioe' l-Environment Impact Assessment ma setax isir skont dak maqbul fil-Heads of Agreement, kif hawn fuq imfisser, is-socjeta' konvenuta Harbour Investments Limited ma setghetx tonora l-obbligi taghha u tidhol f'kuntratt ta' lokazzjoni ta' l-art in kwistjoni mas-socjeta' attrici u s-socjeta' konvenuta l-ohra Power Plan Limited, sabiex l-istess art tkun tista' tintuza ghall-iskop maqbul bejn il-partijiet entro t-termini tal-Heads of Agreement u dan, b'mod implicitu, gab mieghu l-hall tal-kuntratt, ossija Heads of Agreement.

Għaldaqstant, l-attur jitlob għar-ragunijiet premissi, lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-kuntratt, ossija Heads of Agreement, tal-ewwel (1) ta' Gunju 2009 bejn il-partijiet hawn fuq indikati gie mahlul u rizolt; u

2. Tordna lis-socjeta' konvenuta Harbour Investments Limited sabiex trodd lura lis-socjeta' attrici s-somma ta' mitejn u hamsin elf Euro (€250,000.00) li s-socjeta' konvenuta Harbour Investments Limited rceviet mill-istess socjeta' attrici kif hawn fuq imfisser u thallas lis-socjeta' attrici d-danni rizultanti kif ser jigi pruvat fil-mori tal-proceduri odjerni, u li ghandhom jigu likwidati ghal dan l-iskop, flimkien ma' l-imghaxijiet skont il-ligi.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' konvenuta Harbour Investments Limited li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni.

Permezz ta' twegiba guramentata prezentata fit-13 ta' Marzu 2013, is-socjeta' konvenuta Harbour Investments Limited wiegbet:-

1. Illi preliminarjament is-socjeta' esponenti m'hijjex il-legittimu kontradittrici u dan stante illi t-talbiet attrici ma jitwiellu minn ebda relazzjoni guridika bejn il-partijiet. Dan qed jinghad peress illi l-ftehim ossia l-Heads of Agreement datat l-ewwel (1) ta' Gunju 2009, jikkonferixxi drittijiet lis-socjeta' Power Plan Limited, liema socjeta' irrizervat id-dritt illi tassenja tali drittijiet minnha akkwistati in forza tal-imsemmi ftehim lil Joint Venture Company illi ghad trid tigi fformata bejn l-istess socjeta' Power Plan Limited u s-socjeta' rikorrenti. B'hekk t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti huma insostenibbli fil-konfront tas-socjeta' esponenti;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost t-talbiet attrici huma nfondati sia fil-fatt u sia fid-dritt;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, dwar l-ewwel talba tas-socjeta' rikorrenti, m'huwiex minnu illi l-Heads of Agreement, datat l-ewwel (1) ta' Gunju 2009 gie mahlul u rizolt b'mod implicitu peress

illi s-socjeta' esponenti ma setghetx tonora l-obbligi taghha u tidhol f'kuntratt ta' lokazzjoni ta' l-art de quo, u dan kif allegat mis-socjeta' rikorrenti. Dan il-ftehim gie effettivament terminat f'gheluq il-perijodu definit bhala it-Tieni Fazi u dan kif espressament stipulat ai termini tal-Artikolu 5 ta' l-istess ftehim;

4. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, fir-rigward tat-tieni talba attrici, ai termini tal-Artikolu 5 tal-imsemmi Heads of Agreement tal-ewwel (1) ta' Gunju 2009, l-ammont depozitat in escrow bhala garanzija ghal hlas ta' kera dovuta matul il-perijodu tat-Tieni Fazi, kellu jigi rilaxxat favur is-socjeta' rikorrenti biss f'kaz li l-imsemmi ftehim jigi terminat matul Phase 1, haga li effettivament ma sehhitx. B'hekk is-socjeta' rikorrenti m'hija intitolata ghall-ebda rifuzjoni tal-ammont depozitat in escrow rilaxxat favur is-socjeta' esponenti akkont tal-kera dovuta ghall-perijodu tat-tieni fazi;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ukoll in konnessjoni mat-tieni talba attrici, is-socjeta' esponenti m'hija responsabbli ghall-ebda danni allegatament sofferti mis-socjeta' rikorrenti;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu, is-socjeta' esponenti tiddikjara:

(i) Illi hija dejjem onorat l-obbligi taghha naxxenti mill-imsemmi Heads of Agreement;

(ii) Illi m'huwiex minnu dak allegat mis-socjeta' rikorrenti illi s-sit de quo ma setax jintuza ghall-iskop intiz fil-Heads of Agreement;

(iii) Fi kwalunkwe kaz, l-iskop ta' l-Ewwel Fazi, li kellu jdum massimu ta' sitt xhur, kien proprju dak sabiex isir il-Feasability Study u Preliminary Analysis tal-process propost fuq is-sit in kwistjoni. Matul l-imsemmija fazi l-ebda kera ma kienet dovuta, u fi kwalunkwe hin matul l-imsemmija fazi, il-kuntratt seta' jigi liberament tterminat minghajr ebda penali u/jew avviz, haga li effettivament ma sehhitx;

(iv) Illi fl-gheluq l-Ewwel Fazi, skatta immedjatament it-Tieni Fazi li kien intenzjonat ghall-hrug tal-permessi u ghas-sottomissjoni ta' Environment Impact Assessment. Illi ai termini tal-ftehim de quo dan it-Tieni Fazi kellu terminu ta' massimu ta' tmintax (18)-il xahar u matul l-istess perijodu kellu jithallas kera ridotta ekwivalenti ghall-hmistax fil-mija (15%) tal-kera pattwita fl-imsemmi ftehim;

(v) Illi bhala garanzija ghall-hlas ta' parti mill-kera dovuta lis-socjeta' esponenti matul il-perijodu tat-Tieni Fazi, is-socjeta' rikorrenti iddepozitat f'escrow l-ammont ta' mitejn u hamsin elf Euro (€250,000), liema ammont depozitat in escrow gie debitament rilaxxat favur is-socjeta' esponenti akkont tal-imsemmija kera dovuta ghat-Tieni Fazi'

(vi) Illi kif ser jigi pruvat ahjar waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza, jezistu diversi elementi illi jindikaw bl-aktar mod car illi l-ftehim kien dahal fit-Tieni Fazi tieghu;

(vii) Illi minkejja illi ai termini tal-Artikolu 7 tal-kuntratt ossija Heads of Agreement, l-ewwel (1) ta' Gunju 2009 hemm dispost illi l-imsemmi kuntratt seta' jigi terminat matul il-perijodu tat-Tieni Fazi basta jinghata l-avviz kontemplat fl-istess kuntratt, jigi rilevat illi s-socjeta' esponenti qatt ma rceviet avviz ta' terminazzjoni tal-kuntratt ai termini ta' dan l-Artikolu;

(viii) Illi l-imsemmi kuntratt tal-ewwel (1) ta' Gunju 2009 gie effettivament terminat ai termini tal-istess kuntratt in kwantu kien hemm dewmien fil-bidu tat-Tielet Fazi dedikat ghall-kostruzzjoni tas-sit. Fil-fatt l-Artikolu 5 tal-imsemmi kuntratt jghid:

"Should there be a delay in the commencement of Phase 3, immaterially as to the reason or party at fault for the delay, the agreement shall be determined and dissolved and any amount paid as rent shall not be refunded";

(ix) Illi l-fatt li seta' kien hemm xi dewmien fl-ghoti tal-permessi relattivi ghall-izvilupp de quo bl-ebda mod ma jista' jigi adebit responsabbli fil-konfront tas-socjeta' esponenti dwar dan;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant it-talbiet tas-socjeta' rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Permezz ta' twegiba guramentata prezentata fil-21 ta' Marzu 2013, is-socjeta' konvenuta Power Plan Limited wiegbet:-

1. Illi preliminarjament l-intimata Power Plan Limited tissottometti li hi parti mill-ftehim preliminari ta' l-1 ta' Gunju 2009, liema intimata Power Plan Limited kienet interessata li tigi furmata joint venture company ma' l-intimata l-ohra sabiex isir ftehim lokatizzju fit-tul mar-rikorrenti, liema joint venture company ma' l-intimata l-ohra qatt ma giet registrata, u liema ftehim lokatizzju qatt ma gie ffirmat. Konsegwentament l-intimata Power Plan Limited kellha rwol passiv sakemm tigi registrata l-joint venture company u jigi ffirmat lokatizzju u ghalhekk m'ghandha l-ebda obbligi lejn ir-rikorrenti;

2. Illi l-iskop tal-ftehim preliminari ta' l-1 ta' Gunju 2009 kien propju li tigi registrata l-joint venture company u li jigi ffirmat il-ftehim lokatizzju. Izda kien gie miftiehem li hemm perijodu preliminari bejn ir-rikorrenti u l-intimat Harbour Investments Limited maqsum fi tlett fazijiet, ossia Preliminary Study and Preliminary Analysis Period, Environment Impact Assessment and Application u Construction and Commissioning. Illi fl-ewwel fazi li kien ghal perijodu ta' sitt xhur [klawsola 5(1)] li bdiet fl-1 ta' Gunju 2009 kienet tistipula li ma hi dovuta ebda kirja. Illi fit-tieni fazi li ma kellhiex teccedi tmintax-il xahar wara l-ewwel fazi [klawsola 5(2)], il-kirja kellha tammonta ghal kirja skontata b'hamsa u tmenin fil-mija. Illi t-tielet fazi li ma kellhiex teccedi tmintax-il xahar wara t-tieni fazi [klawsola 5(3)], il-kirja kellha tammonta ghal kirja skontata b'hamsin fil-mija. Illi din il-klawsola tkompli tghid li wara l-bidu tat-tielet fazi, irrispettivament minn kull tort u raguni, il-kera mhallsa ma tigix rifuza:

Should there be a delay in the commencement of Phase 3, immaterially as to the reason or the party at fault for the delay, the agreement shall be determined and dissolved immediately and any amount paid as rent shall not be refunded.

Illi skont ir-rikorrenti l-pagament sar lill-intimati Harbour Investments Limited fis-6 ta' April 2011, ossia fi zmien tat-tieni fazi u ghalhekk isegwi li t-tieni talba tar-rikorrenti sabiex l-intimata Harbour Investments Limited trodd lura lir-rikorrenti s-somma ta' €250,000 [mitejn u hamsin elf Euro] hija nfundata fil-fatt u fid-dritt a bazi tal-klawsola hawn fuq citata;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimata Power Plan Limited qatt ma rceviet xi flus mir-rikorrenti u qatt ma tista tigi kkundannata thallas ta' xi haga li ma rcevietx;

4. Illi l-istess intimata Power Plan Limited lanqas ma tista' tigi kkundannata thallas danni rizultanti peress li l-ewwel ma kkawzatzx danni u t-tieni peress li ma hemmx danni u jinkombi lir-rikorrenti li jgibu prova ta' dawn;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjes u bl-imghax kontra r-rikorrenti u/jew l-intimata Harbour Investments Limited, ingunti ghas-subizzjoni.

Kwistjoni.

L-attrici harrket lis-socjeta konvenuta Harbourt Investments Limited sabiex thallas lura s-somma ta' €250,000 li hallset b'riferenza ghall-kuntratt (*Heads of Agreement*) iffirmit fl-1 ta' Gunju 2009 (fol. 5-9). L-attrici tippretendi li ghandha jedd li tiehu lura din is-somma flus peress li ssostni li l-kuntratt tal-1 ta' Gunju 2009 inhall.

Konsiderazzjonijiet.

1. Fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni ta' Harbour Investments Limited, mill-provi rrizulta li l-hlas ta' €250,000 sar mis-socjeta attrici li qeghda ssostni li l-kuntratt tal-1 ta' Gunju 2009 inhall. Ghalhekk mhuwiex korrett jinghad li

Harbour Investments Limited m'għandhiex relazzjoni guridika. Jekk il-kuntratt inhall minhabba kondizzjoni rizzoluttiva¹, allura japplika l-Artikolu 1066 tal-Kodici Civili:

"(1) Il-kondizzjoni rizzoluttiva hija dik illi, meta ssehh, tholl l-obbligazzjoni, u terga' tqiegħed il-hwejjeg fl-istess stat bħal kieku l-obbligazzjoni ma kienet giet qatt magħmula."

Din l-eccezzjoni hi michuda.

2. Il-kuntratt iffirmit fl-1 ta' Gunju 2009 jipprovdi li ssir kirja ta' porzjon art b'kejl ta' cirka disghajn (90) tomna, *"... to be clearly defined and stated at a later stage prior to finalization of lease agreement."*
3. Il-kirja kellha tkun għal hamsa u tletin (35) sena wara li jghaddu l-*preliminary periods* li huma fazi 1, 2 u 3:

"During phase 2 and 3, the notice period to be given by the Lessee shall be of one year and during phase 4 the notice period to be given by the Lessee will be two years. The development and operational periods of the lease are defined as follows:-

Phase 1: Feasibility Study and Preliminary Analysis Period – this period shall be not more than six months commencing on the 01/06/2009 and during which period there shall be a full waiver on the rent due for the Site;

Phase 2: Environment Impact Assessment and Application for local licenses and permits to commence construction – this period shall be not more than eighteen months, commencing upon termination of Phase 1 and during this period there shall be a reduction in the rent due for the Site of 85%, payable six months in advance;

Phase 3: Construction and Commissioning – this period shall be not more than eighteen months commencing upon termination of Phase 2 and during this period there shall be reduction in the rent due for the Site of 50% payable six months in advance. Should there be a delay in the commencement of Phase 3, immaterially as to the reason or party at fault for the delay, the agreement shall be determined and dissolved immediately and any amount paid as rent shall not be refunded;

Phase 4: Operations – this period shall be for the thirty five years envisaged in this agreement and for any subsequent extensions in the period of the contract and during this period the rent due for the Site shall be paid in full and shall be revised periodically as envisaged above."

4. Skond l-istess ftehim:

"The amount of two hundred and fifty thousand (€250,000) shall be paid in escrow by HTL within fifteen working days of the signing of this agreement. Should the project proceed to Phase 2 as envisaged above, these funds shall be used to settle part of the rent due for Phase 2. If on the other hand, the project is terminated in Phase 1, these funds will be returned in full to HTL."

¹ Hekk qegħda ssostni l-attribuci (ara nota ta' sottomissjonijiet).

5. Jirrizulta li fil-bidu ta' April 2010, is-somma ta' €250,000 thallset. L-ewwel fazi ghaddiet. Pero' kuntratt ta' lokazzjoni qatt ma gie ffirmat. Il-kirja kellha ssir:

"for the lease of the Site for industrial development by Lessee and HTL who will be settling up a joint venture company (JV Company) to enter into the final lease agreement with the Landlord."

Kumpannija li qatt ma giet iffurmata.

6. Jirrizulta li l-attrici kienet applikat ghall-hrug ta' *outline development permit*. Applikazzjoni li baqghet ma gietx deciza. Jirrizulta li fir-rigward tas-sit li kellha tkun oggett tal-kirja, kien ghad irid isir *master plan* mill-Awtorita' tal-Ippjanar. F'dan ir-rigward Austin Walker, kap ezekuttiv tal-Awtorita' tal-Ippjanar fiz-zmien in kwistjoni, xehed:

*"Kien hemm nies interessati li jaghmlu progett ta' oil tanking facility go Benghajsa. Qabel ma saret applikazzjoni ghall-hrug ta' permess, niftakar li kelli xi tnejn jew tlett laqghat ma' dawn l-individwi. Nikkonferma li peress li din l-area, skont il-pjan lokali, kienet area... rizervata ghall-industrija u wkoll ghal extension tal-Freeport. Kien hemm htiega li qabel ma tigi processata mill-MEPA kwalsiasi applikazzjoni ta' zvilupp inkluz *outline development permit*, li jinbidlu certu policies li kien hemm fil-pjan lokali kif ukoll fil-pjan ta' struttura. Qabel ma jsir *master plan* li jkun jidentifika it-tip ta' uzu li seta' jsir minn gewwa din it-tip ta' site, ma seta jsir ebda zvilupp. F'dan it-tip ta' *master plan* ikun qed jiddetermina x'tip ta' uzu, ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-industrija, jista' jsir minn din is-site, networking ta' toroq, meqjus ukoll il-fatt li hdejn din is-site ghandek il-Freeport, kif ukoll il-kwantita' ta' zvilupp li jista' jsir fis-site. Anke l-height limitations huma rilevanti peress li hemmhekk hi wahda mill-flight pass li taghti ghall-ajruport.*

*Ladarba jigu determinati dal-fatturi li ghadni kif semmejt, imbaghad il-MEPA tohrog dak li nirreferu ghalih bhala l-planning control application fejn fiha jkun hemm numru ta' policies li japplikaw ghas-site partikolari. Ghalhekk qabel ma jsir dal-ezercizzju kollu, bhala MEPA zgur ma tistax tibda tipprocessa ebda applikazzjoni, kemm *outline development permit* kif ukoll full development permit, biex isir zvilupp fis-sit, hu x'inhu. Nikkonferma li l-MEPA kienet inkarigat lil Transport Malta biex taghmel studji fuq din iz-zona partikolari. Din kienet giet awtorizzata biex taghmel din abbazi ta' terms of reference mahruga mill-MEPA. Sa fejn niftakar kien sar first draft f'dan il-*master plan*, intbaghat il-MEPA u t-teknici tal-MEPA ma kinux kuntenti b'dak li kien jinghad. Ghalhekk talbu revizjoni. Ghalhekk nikkonferma li sakemm baqjt nokkupa l-kariga ta' Kap Ezekuttiv tal-MEPA dan il-*master plan* kien ghadu ma giex finalizzat." (fol. 62).*

7. Fin-nota ta' sottomissjonijiet (fol. 213) l-attrici bbazat l-argument li nhall il-kuntratt, fuq l-Artikolu 117 tal-Kodici tal-Kummerc li jirreferi ghall-Artikolu 1068:

"Fil-kuntratti kummercjali, il-kondizzjoni rizzoluttiva tacita msemmija fl-artikolu 1068 tal-Kodici Civili tholl il-kuntratt ipso jure, u l-qorti ma tistax taghti zmien lill-konvenut sabiex jigi mehls mill-mora."

Hi ssostni li ladarba s-socjeta konvenuta qatt ma setghet tikri s-site bhala *oil storage terminal*, japplika l-Artikolu 1068 tal-Kodici Civili li jipprovdi:

*"Il-kondizzjoni rizoluttiva tinghadd dejjem bhala li giet maghmula fil-kuntratt bilaterali, **fil-kaz li wahda mill-partijiet tonqos ghall-obbligazzjoni taghha.***

F'dan ir-rigward il-qorti tqies li hu floku li ticcita l-parti rilevanti min-nota ta' sottomissjonijiet tal-attrici:

"21. L-obbligu li holoq il-kuntratt, u cioe' "The parties agree to enter into a long term lease of the Site based on the following elements: 1. Scope for the lease of the Site for industrial development by Lessee and HTL... 3. Roles: The landlord shall make available to the Lessee and HTL the Site... Upon which an oil storage terminal is to be developed by the JV Company" (ara p. 1 et seq tal-Heads of Agreement) qatt ma seta jigi osservat ghaliex Harbour Investments Limited qatt ma setghet tikri l-art lill-attrici u lill-Power Plant Limited (bhala Joint Venture) biex tintuza ghal dan l-iskop stipulat. Certament li s-sit ma setax jigi zvilupp fiz-zmien kontemplat fil-Heads of Agreement u sal-lum lanqas nafu jekk qatt jista' jigi zvilupp is-Sit."

Il-klawzola kollha taqra hekk:

"3. Roles: The Landlord shall make available to the Lessee and HTL the Site free from servitude or other burdens and should the site be hypothecated, the landlord will provide confirmation from the relevant bank of their consent to the lease, upon which an oil storage terminal is to be developed by the JV Company."

Fil-fehma tal-qorti, minn din il-klawzola ma jirrizultax li s-socjeta konvenuta weghdet li s-site setat tintuza bhala *oil storage terminal*. Il-weghda li ghamlet is-socjeta konvenuta (Harbour) kienet li tikri lill-attrici s-sit b'kejl ta' cirka 90 tomna. Il-partijiet ghall-kuntratt (*Heads of Agreement*) ftehemu li d-destinazzjoni tal-kirja kellha tkun bhala *oil storage terminal*. Il-qorti hekk tifhem il-kliem fi klawzola 3, *"upon which an oil storage terminal is to be developed by the JV Company."* Fil-kuntratt m'hemmx klawzola li twassal lill-qorti biex tikkonkludi li bil-kuntratt tal-1 ta' Gunju 2009 is-sid ta' garanzija lill-attrici li ser jinghata permess ta' zvilupp ghall-uzu tas-sit bhala *oil storage terminal*. Tant hu hekk li l-applikazzjoni ghall-hrug ta' *outline development permit* saret u kienet qeghda tigi segwita mis-socjeta attrici. Fil-kuntratt m'hemmx klawzola fejn Harbour assumiet xi responsabbilta' ghal dak li jirrigwarda l-hrug tal-permess mill-Awtorita' tal-Ippjanar. Hu evidenti li l-ewwel Fazi, li kien *Feasibility Study and Preliminary Analysis Period*, kellu jservi biex l-attrici taghmel l-istudji u ricerka kollha li kien hemm bzonn li ssir dwar dan il-progett. Kieku s-sid ta' xi garanzija li l-oggett tal-kirja seta' jintuza bhala *oil storage terminal*, ma kienx hemm bzonn ghal dan il-perjodu. Tant ma nghatatx garanzija, li l-kuntratt jipprovdi li matul Phase 1: *"there shall be a full waiver on the rent due for the Site."* (fol. 6).

Sabiex isehh dak kontemplat fl-Artikolu 1068 tal-Kodici Civili, irid ikun hemm inadempjenza min-naha tas-socjeta konvenuta. Fatt li mill-provi ma rrizultax.

Il-kuntratt ta' lokazzjoni ma giex konkluz mhux ghaliex Harbour Investments Limited ghamlet xi haga hazina, imma ghaliex l-applikazzjoni ghall-hrug ta' *outline development permit* baqghet pendent minhabba li l-MEPA ma kellhiex *master plan* li jirregola l-uzu tas-sit in kwistjoni ghal skop industrijali. Fatt li ovvjament Harbour ma kellhiex kontroll fuqu.

8. Fin-nota ta' sottomissjonijiet, l-attrici kkummentat li qeghda toqghod lura milli:

".... Taghmel argumenti ohra u tikkummenta dwar ix-xhieda kollha l-ohra moghtija b'mod konxju, u mhux ghax m'ghandhiex x'tikkummenta, u dan sabiex din l-Onorabbli Qorti tibqa' biss fuq il-binarji tal-kawza kif impostata mis-socjeta attrici."

Posizzjoni li l-qorti taqbel maghha. Hekk per ezempju mhuwiex rilevanti l-abbozz tal-kuntratt ta' lokazzjoni li gie ppreparat zmien wara li gie ffirmat il-kuntratt oggett tal-kawza. L-ezitu tal-kawza jiddependi mill-kuntratt tal-1 ta' Gunju 2009 u mhux minn abbozz ta' kuntratt li baqa' ma giex iffirmat.

9. Il-hlas lura ta' €250,000 kellu jsir f'kaz li l-progett hu terminat meta jkun ghadu fl-istadju tal-ewwel fazi². Mhux l-istess jinghad fir-rigward tal-fazijiet numru 2, 3 u 4. Sahansitra fi klawzola numru 7 tal-kuntratt, l-attrici nghatat id-dritt li tittermina l-kuntratt fil-fazi 2, 3 u 4 tal-progett, pero soggett li taghti avviz lis-socjeta konvenuta. Avviz li fil-kaz tan-numru 2 kellu jkun ta' **sena** (fol. 7). Kif spiccat l-ewwel fazi u l-progett dahal fit-tieni fazi, kien hemm prezz x'jithallas sabiex l-attrici tkun tista' tittermina l-ftehim (*heads of agreement*) u b'hekk ma tibqax marbuta. F'dan ir-rigward mill-kuntratt tal-1 ta' Gunju 2009 ma jirrizultax li fit-tieni fazi tal-progett, il-kuntratt kien jikkontempla li jekk ma jinharigx permess is-somma ta' €250,000 kellha tithallas lura lill-attrici. Fil-kaz in ezami hu evidenti li fit-tieni fazi tal-progett l-attrici qatghat qalba mill-progett³, ghaliex l-affarijiet kienu twalu min-naha tal-Awtorita ta' Ippjanar. Ghalhekk ghazlet li tabbanduna l-progett, bl-ebda htija tas-socjeta konvenuta, ghalkemm ma jirrizultax li tat avviz kif tikkontempla klawzola 7 tal-kuntratt.

10. Yusr H. Sultan Aln Junaidy⁴ xehed li s-somma ta' €250,000 thallset *'for future rent'* (seduta tas-6 ta' Gunju, 2014). Pero' mill-kuntratt hu evidenti li:

- i. Din is-somma flus ma kinitx qeghda tirreferi ghall-kera dovut fir-raba' fazi tal-progett, cjoe' l-kirja ta' 35 sena. Tant hu hekk li fil-kuntratt

² Klawzola 5 tipprovdi: **"If on the other hand, the project is terminated in Phase 1, these funds will be returned in full to HTL."** (fol. 7). Fazi li ghalkemm fil-kuntratt kienet ta' sitt xhur, giet imgedda sal-bidu ta' April 2010. Dwar dan, Giuseppe Hili xehed: *"B'hekk il-partijiet kienu qabblu illi l-Ewwel Fazi tigi estiza sal-4 ta' April 2010. Fil-fatt il-flus kienu gew rilaxxati favur is-socjeta Harbour Investments Limited nhar is-6 ta' April 2010."* (fol. 122).

³ Ara per ezempju email li ntbaghatet mill-avukat li kien qiegghed jassisti lill-attrici, datata 21 ta' Ottubru 2010 (fol.200).

⁴ Impjegat ta' Emirates National Oil Company, azzjonista tas-socjeta attrici.

jinghad: *"Should the project proceed to Phase 2 as envisaged above, these funds shall be used to settle part of the rent due for Phase 2."*

Ghal dawn il-motivi:

- 1. Tichad l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta Harbour Investments Limited. Spejjez ta' din l-eccezzjoni a karigu taghha.**
- 2. Tilqa' t-tieni eccezzjoni ta' Harbour Investments Limited u tichad it-talbiet tal-attrici bl-ispejjez kontra taghha.**

Anthony Ellul.